

# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 – Règlement : pièces écrites

#### 5.a – Règlement

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2017

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil  
Municipal en date du 19 décembre 2017

Le Maire



<b>Titre 0 : Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
Article 1 - Champ d'application territorial .....	7
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols .....	8
Article 3 – Effets du règlement.....	8
Article 4 – Division du territoire en zones.....	9
Article 5 – Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol .....	11
Article 6 – Adaptations mineures .....	11
Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment à l'identique .....	12
Article 8 – Protection des sites archéologiques .....	12
Article 9 – Isolement acoustique des constructions .....	13
Article 10 – Risques naturels .....	13
Article 11 – Plan d'exposition au bruit (PEB) .....	14
Article 12 – Droit de préemption urbain .....	14
Article 13 – Accès .....	14
Article 14 – Servitude de cour commune .....	15
Article 15 – Sursis à statuer .....	15
Article 16 – Stationnement.....	16
<b>Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>19</b>
Dispositions applicables à la zone UD .....	21
Dispositions applicables à la zone UI .....	51
Dispositions applicables à la zone UP .....	75
Dispositions applicables à la zone UR .....	104
Dispositions applicables à la zone UAL .....	123
Dispositions applicables à la zone UX .....	137
Dispositions applicables à la zone UXT .....	153
Dispositions applicables à la zone UZA .....	167
Dispositions applicables à la zone UZF .....	175
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b>	<b>183</b>
Dispositions applicables à la zone 1AUP .....	185
Dispositions applicables à la zone 2AUP .....	199
Dispositions applicables à la zone 2AUX.....	203
<b>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>208</b>
Dispositions applicables à la zone N .....	210
Dispositions applicables à la zone NZ .....	218
<b>Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>225</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	227
<b>Titre 5 : Lexique .....</b>	<b>234</b>
<b>Titre 6 : Liste des emplacements réservés .....</b>	<b>248</b>

<b>Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du Patrimoine Chellois Remarquable.....</b>	<b>252</b>
<b>Titre 8 : Dispositions constructives liées à la ZAC Plain Champs II .....</b>	<b>260</b>

# Titre 0 : Dispositions générales

---



Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Chelles, y compris les parties de ce territoire couvertes par les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le territoire communal comprend différentes ZAC dont les règles sont intégrées au présent PLU :

- La ZAC dite du « Plain Champ », qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 18/12/1987 et dont le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) a été approuvé le 27/06/1988, modifié le 29/09/1995 ;
- La ZAC dite du « Plain Champ II », qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 17/12/1998 et qui a été approuvée le 27/06/2003 ;
- La ZAC dite de « La Tuilerie » qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 31/05/1989 modifié le 17/02/1993 et dont le PAZ a été approuvé le 06/02/1990 et modifié le 07/07/1993 ;
- La ZAC dite de « La Fontaine » qui fait l'objet d'un arrêté de création en date du 23/10/1992 et dont le PAZ a été approuvé le 25/02/1994 et modifié le 26/09/1997 ;
- La ZAC dite de « L'Aulnoy n°1 » qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 20/12/1991 et d'un PAZ approuvé le 12/07/1993, puis d'une modification de l'acte de création le 28/05/1998 et d'une approbation du PAZ le 30/06/2000 ;
- La ZAC dite de la Madeleine qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 23/10/2003 et d'une approbation du dossier de réalisation le 03/03/2006 ;
- La ZAC dite Centre Gare qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 14/05/2004 et d'une approbation du dossier de réalisation le 24/11/2006 ;
- La ZAC dite des Coudreaux qui a fait l'objet d'une décision de création en date du 24/09/2004 et dont le dossier de réalisation n'a pas encore été approuvé et qui devra faire l'objet d'une suppression dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU ;
- La ZAC dite Castermant qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 30/06/2010 par délibération du Conseil Communautaire de Marne et Chantereine ;
- La ZAC dite Sud Triage à Chelles et Vaires-sur-Marne qui a fait l'objet d'un arrêté de création en date du 24/06/2009 par délibération du Conseil Communautaire de Marne et Chantereine.

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
4. La Loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
5. La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
6. La Loi du 15 Juillet 1845 définissant le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale du chemin de fer qui est de 2 mètres.

### **Article 3 – Effets du règlement**

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

## Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### 1. ZONES URBAINES :

---

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UD composée des sous-zones et secteurs UDa<sub>1</sub>, UDa<sub>2</sub>, UDb et UDC ;
- La zone UI ;
- La zone UP, composée des sous-zones UPb, UPc, UPgr, UPP et UPM ;
- La zone UR ;
- La zone UAL ;
- La zone UX, comportant en outre les sous-zones UXc et UXe ;
- La zone UXT, comportant en outre la sous-zone UXTc ;
- La zone UZA ;
- La zone UZF.

### 2. ZONES A URBANISER :

---

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »*

Ce premier type de zone à urbaniser à court/moyen terme est dénommé 1AU dans le présent PLU.

*« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan*

*local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Ce second type de zone à urbaniser à plus long terme est dénommé 2AU dans le présent PLU.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone 1AUP ;
- La zone 2AU, incluant les sous-zones 2AUP et 2AUX.

### **3. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :**

---

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N, comportant, en outre, le secteur Ngp ;
- La zone NZ, incluant les sous-zones NZa et NZc.

### **4. ZONES AGRICOLES :**

---

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone A, composée des secteurs Ap, Aco et Agp.

### **5. AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LA PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT :**

---

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les terrains classés comme **Parcs Urbains Paysagers**, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les **Parcs Urbains Paysagers (PUP)** sont représentés sur les documents graphiques par une étoile verte. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Parcs Urbains Paysagers ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de

respiration dans le tissu urbain constitué. Les constructions pourront y être autorisées à condition de préserver la qualité paysagère du lieu et de limiter l'imperméabilisation des sols, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

- Les éléments du **Patrimoine Chellois Remarquable à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste de ces bâtiments classés à préserver, annexée au présent Plan Local d'Urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable), précise les éléments protégés.
- Des **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global** (P.A.P.A.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, qui visent à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Une **bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension** au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme.
- Des **règles d'implantation précisées graphiquement** pour la zone UAL au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme sur le plan « 4.c Plan de zonage détaillé de l'Aulnoy n°1 ». Ce plan traduit graphiquement les prescriptions de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de l'Aulnoy n°1.

### Article 5 – Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme).

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

### Article 6 – Adaptations mineures

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **Article 8 – Protection des sites archéologiques**

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie**.

**Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Chelles, un arrêté de zonage a été pris par le préfet de région : arrêté préfectoral n°2004-656 du 1<sup>er</sup> décembre 2004.** Il définit le périmètre des sites archéologiques sensibles, ainsi que les zones et seuils d'emprise des travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

Ainsi, en application de cet arrêté, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés aux a), b), c), d), e) de l'article 4 du décret du 3 juin 2004 susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies au titre II du livre V du Code du Patrimoine, lorsqu'ils sont effectués, même en partie, dans une des zones suivantes :

Pour les travaux affectant le sous-sol sans limite de seuil :

- 1641. Occupations protohistoriques

Pour les travaux affectant le sous-sol d'un seuil supérieur ou égal à 1000 m<sup>2</sup> :

- 1642. Zone périurbaine antique et médiévale
- 1643. Côte Saint-Roch : occupation protohistorique
- 1644. Les Quatre Routes : occupations antiques et médiévales

- 1645. La Tuilerie : occupations médiévale et moderne
- 1646. La Plaine : occupations néolithique, antique et médiévale
- 1647. Fonde de Saint-Denis : occupation antique
- 1648. La Ville Neuve : occupation médiévale
- 1649. Le Sablières : occupation paléolithique
- 1650. Rue du Pin : occupation antique
- 1651. La Ferme de Chantereine : occupations médiévale et moderne
- 1652. Motteau et Moulin : occupation néolithique potentielle et occupation médiévale
- 1653. Le long du canal et le Vieux Moulin : occupations protohistorique et médiévale

Pour le reste du territoire de Chelles, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis ou à une autorisation mentionnés aux a), b), c), d), e) de l'article 4 du décret du 3 juin 2004 susvisé, ne peuvent être entrepris qu'après examen des dossiers et, le cas échéant, après accomplissement des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique telles que définies au titre II du livre V du Code du Patrimoine, lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>.

Au demeurant, **l'article L.531-14 du Code du Patrimoine impose également la déclaration de toute découverte archéologique fortuite auprès du Maire de la commune, qui en avertit sans délai le préfet.** Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Les articles L.114-1 à L.114-6 du Code du Patrimoine, protègent également les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

La cartographie du zonage archéologique est jointe en annexe du PLU.

### Article 9 – Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune de Chelles est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sur la commune de Chelles.

### Article 10 – Risques naturels

La commune de Chelles est concernée par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

## Article 11 – Plan d'exposition au bruit (PEB)

La commune de Chelles est concernée par l'arrêté préfectoral 91 DAE CV 143 du 18 octobre 1991 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Chelles – Le Pin (PEB) sur les communes de Chelles et Courtry qui limite la constructibilité et impose des règles de construction pour l'isolation acoustique des constructions qui seront autorisées (articles L.112-7, L.112-9, L.112-10, L.112-11 du Code de l'Urbanisme).

***Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition au bruit correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisés que :***

- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée sur la reconstruction des constructions existantes ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitats exposés aux nuisances ;
- les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

***Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition au bruit correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisés que :***

- les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitats exposés aux nuisances ;
- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'habitats exposés aux nuisances ;
- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone, et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

## Article 12 – Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal : zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

## Article 13 – Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès du service gestionnaire de la voirie communale ou départementale, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

### Article 14 – Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cour commune » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

### Article 15 – Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants, en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.*

*Il peut également être sursis à statuer :*

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

*Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. (...)* »

L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme précise :

*« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »*

## Article 16 – Stationnement

Lorsque les dispositions règlementaires applicables aux zones urbaines prescrivent un nombre de places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation, il convient d'appliquer ces mêmes dispositions pour toute création de logement, que ce soit par changement de destination ou par aménagement d'une construction existante.

Lorsqu'une division en vue de créer au moins un lot à bâtir a pour effet de supprimer le stationnement qui permettait de satisfaire aux besoins de la parcelle bâtie, les places de stationnement correspondantes devront être réalisées sur le lot bâti, après obtention, le cas échéant, de l'autorisation d'urbanisme correspondante.

### Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Article L.151-34 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

### Article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

### **Article R151-46 du Code de l'Urbanisme**

Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.



# Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines

---



## Dispositions applicables à la zone UD

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UD

La zone UD est une zone de développement urbain.

Elle comprend quatre secteurs :

- UDa<sub>1</sub> : ce secteur correspond à un des deux secteurs prioritaires de développement urbain de la ville : le centre ville ;
- UDa<sub>2</sub> : ce secteur correspond au deuxième secteur prioritaire de développement urbain de la ville : partie est de l'entrée de ville sud-ouest ;
- UDb : zone de développement intermédiaire correspondant à la partie ouest de l'entrée de ville sud-ouest au nord de l'avenue du Général de Gaulle, à une partie de la rue Gustave Nast, ainsi qu'au secteur de développement urbain à moyen terme Castermant ;
- UDe : zone de développement modéré correspondant au sud de l'avenue du Général de Gaulle et à l'entrée de ville Est.



Cette zone est concernée par :

- le risque inondation : la zone UD est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- la présence d'éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable) ;
- des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UD.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UD.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

**I.1.1. En UD<sub>a1</sub> uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les logements ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- L'hébergement ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Le cinéma ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- La restauration ;
- Les bureaux ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.
- Tous les travaux réalisés sur les éléments de Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable), sont soumis aux prescriptions du Titre 7 du présent règlement.

**I.1.2. En UD<sub>a2</sub> uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les logements ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- L'hébergement ;

- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- Le cinéma ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'artisanat et le commerce de détail en rez-de-chaussée sous réserve que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup> et que la construction comprenne au moins un rez-de-chaussée de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) plus 3 niveaux habitables ;
- Les extensions des commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire existantes dans les secteurs où ils ne sont pas autorisés, sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas les nuisances et les pollutions pour les constructions riveraines et à condition que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et 10% de l'emprise au sol existante ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

### I.1.3. En UDb uniquement, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les logements ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés uniquement le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les extensions des commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire existantes dans les secteurs où ils ne sont pas autorisés, sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas les nuisances et les pollutions pour les constructions riveraines et à condition que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et 10% de l'emprise au sol existante ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.
- Tous les travaux réalisés sur les éléments de Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable), sont soumis aux prescriptions du Titre 7 du présent règlement.

## **I.1.4. En UDC uniquement, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :**

- Les logements ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les extensions des commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire existantes dans les secteurs où ils ne sont pas autorisés, sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas les nuisances et les pollutions pour les constructions riveraines et à condition que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et 10% de l'emprise au sol existante ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

## **I.1.5. Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement, seules sont autorisées en rez-de-chaussée les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

## **I.1.6. Risques et nuisances**

La zone UD est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles ». Afin de prendre en compte l'existence de ce risque, le premier niveau habitable des constructions nouvelles, situées à l'intérieur de ce périmètre, doit être implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910.

## **Paragraphe UD.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **I.2.1. En UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub>, ainsi qu'en UDb dans l'îlot délimité par la rue Gabriel de Mortillet au sud et à l'est et l'avenue du Gendarme Castermant au nord et à l'ouest :**

- toute opération de plus de 80 logements n'est autorisée qu'à condition que 25% au moins du nombre de logements soient des logements locatifs financés par un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

## CHAPITRE UD.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UD.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UD.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

##### II-1-1-1. En UDa<sub>1</sub> uniquement :

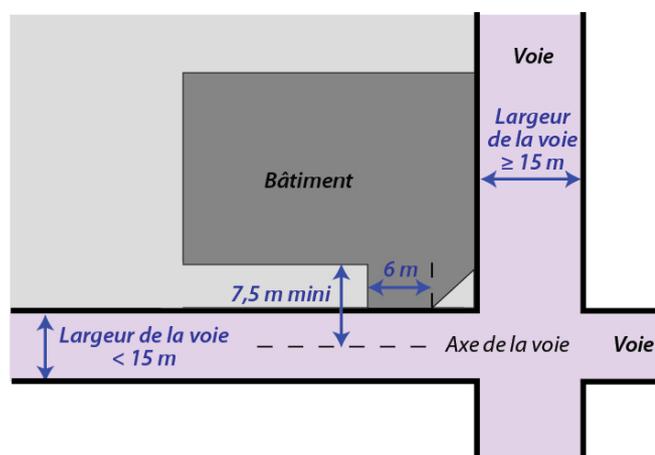
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.

En cas d'emprise de voirie inférieure à 15m, les constructions doivent s'implanter en recul de 7,50m minimum par rapport à l'axe de la voie. Toutefois, et sous réserve d'une justification d'intégration par rapport au bâti environnant et à la structuration urbaine le long de la voie, peut être autorisée une avancée des constructions sur la parcelle uniquement pour les rez-de-chaussée d'une hauteur maximum de 4m à usage de commerces et activités de services ou de stationnement ;

En cas d'implantation à l'angle de deux voies dont l'emprise de voirie d'une des deux est inférieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement également sur la voie la moins large. Toutefois, la longueur de façade à l'alignement ne peut dépasser 6m à compter du pan coupé.

*Illustration 1 - Implantation du bâti en UDa<sub>1</sub> sur un terrain d'angle et dont l'une des deux voies a une largeur inférieure à 15m*



## II-1-1-2. En UDa<sub>2</sub> uniquement :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut alors être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade ;
- soit en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

## II-1-1-3. En UDb et UDc uniquement :

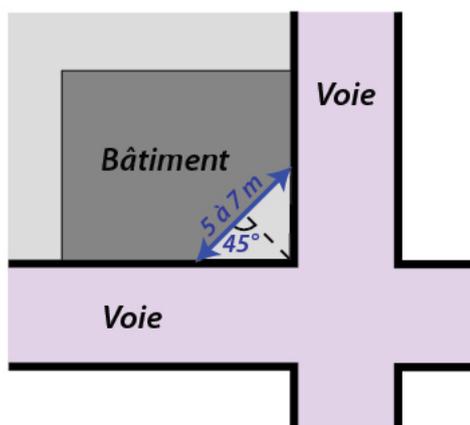
Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans un souci de recherche esthétique, une légère avancée des éléments de la façade peut être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.

## II-1-1-4. Dans l'ensemble de la zone UD :

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur comprise entre 5 et 7m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

*Illustration 2 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies*



Des saillies de 0,80m maximum de profondeur sur le domaine public ou privé des voies sont autorisées sous réserve qu'elles soient placées à 4,30m minimum au-dessus du sol naturel.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de façade de construction donnant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier...
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **UD.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **II-1-2-1. En UDa<sub>1</sub> uniquement :**

Dans une bande d'une profondeur de 25m calculée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées :

- sur les deux limites séparatives latérales ;
- en retrait de la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande d'une profondeur de 25m calculée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dans tous les cas, peuvent être implantés en limites séparatives et de fond de parcelle :

- les constructions en rez-de-chaussée à usage d'activités ou de parkings couverts sous dalle, n'excédant pas une hauteur de 3m ;
- les boxes n'excédant pas une hauteur de 3m.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est calculé ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m (L=H)**.
- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **3m minimum**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (L=H/2)**.

## II-1-2-2. En UDa<sub>2</sub> uniquement :

Dans une bande d'une profondeur de 25m calculée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur au plus une limite séparative latérale et en retrait par rapport à la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande d'une profondeur de 25m calculée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dans tous les cas, peuvent être implantés en limites séparatives et de fond de parcelle :

- les constructions en rez-de-chaussée à usage d'activités ou de parkings couverts sous dalle, n'excédant pas une hauteur de 3m ;
- les boxes n'excédant pas une hauteur de 3m.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est calculé ainsi :

Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m (L=H)**.

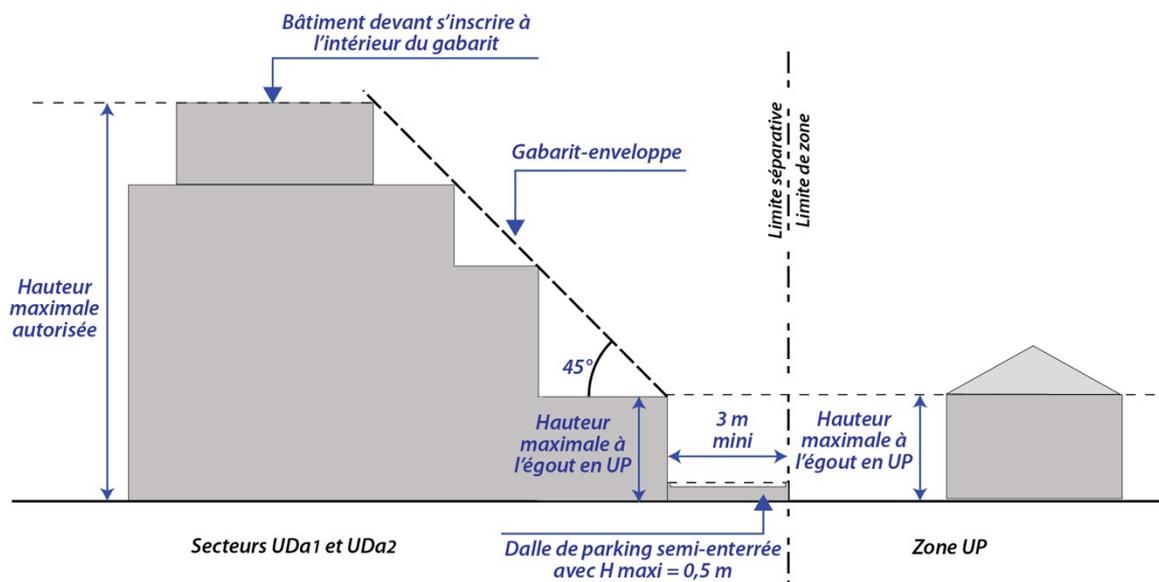
- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **3m minimum**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m (L=H/2)**.

## II-1-2-3. En UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub> uniquement :

**Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UP**, les constructions doivent s'implanter à la fois :

- en retrait de 3m minimum par rapport à ladite limite ;
- et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub> ;
- toutefois, les dalles de parking semi-enterrées peuvent s'implanter dans la marge de retrait à condition de ne pas dépasser 0,50m de hauteur totale.

Illustration 3 - Secteurs UDa1 et UDa2 - Transition avec la zone UP



## II-1-2-4. En UDb et UDe uniquement :

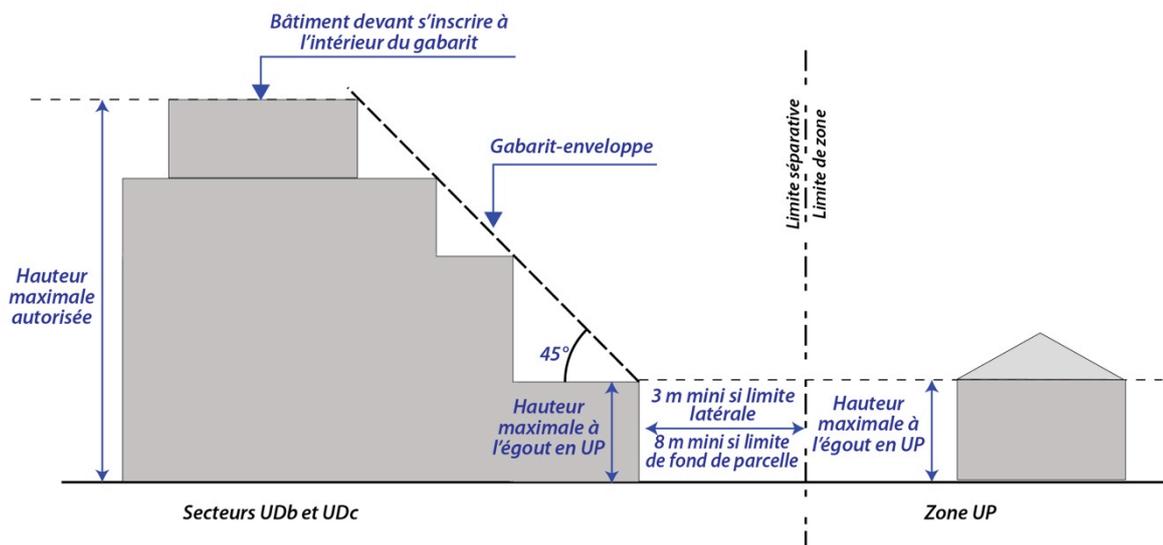
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, calculé ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m (L=H)**.
- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait est de **3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m par rapport aux limites séparatives latérales et à 8m par rapport aux limites de fond de parcelle (L=H/2)**.

**Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UP**, les constructions doivent s'implanter à la fois :

- en retrait de 3m minimum lorsqu'il s'agit d'une limite séparative latérale ou en retrait de 8m minimum lorsqu'il s'agit d'une limite séparative de fond de parcelle ;
- et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UDb et UDe.

Illustration 4 - Secteurs UDb et UDc - Transition avec la zone UP



## II-1-2-5. Dans toute la zone UD :

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## UD.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### II-1-3-1. Dispositions générales :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

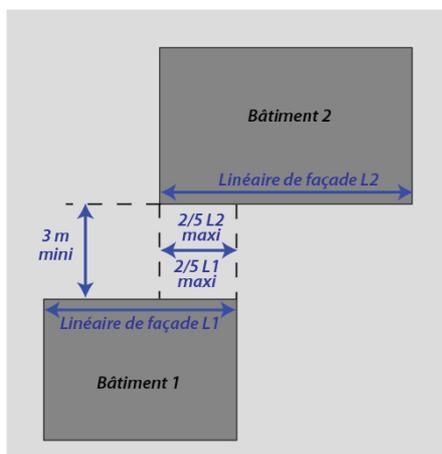
- 10m si l'une des façades comporte des baies ;
- 4m si les façades concernées sont aveugles. Cette dimension peut être réduite à 3m en cas d'implantation de façades aveugles en quinconce. Dans ce cas, 2/5

maximum des longueurs de chaque façade concernée doivent se trouver en vis-à-vis.

- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance entre deux bâtiments non contigus peut être réduite à 8m dès lors que les façades concernées ne comportent que des baies dites secondaires.

Cette disposition s'applique également aux constructions non contigues implantées sur un même socle en superstructure.

*Illustration 5 - UDa2, UDb et UDe - Distance minimale entre deux constructions en quinconce en cas d'implantation de façades aveugles en vis-à-vis*



### II-1-3-2. Dispositions particulières :

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **UD.II-1-4. Emprise au sol des constructions**

#### II-1-4-1. En UDa<sub>1</sub> uniquement :

Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées ci-après, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

Pour les commerces et activités de service, ainsi que pour les parkings semi-enterrés ou non dont la hauteur hors sol n'excède pas 3m, l'emprise au sol du rez-de-chaussée peut être portée à 100%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 75%.

#### II-1-4-2. En UDa<sub>2</sub> uniquement :

Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées ci-après, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain ;

Pour les commerces et activités de service, ainsi que pour les parkings semi-enterrés ou non dont la hauteur hors sol n'excède pas 3m, l'emprise au sol du rez-de-chaussée est portée à 80%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 60%.

Illustration 6 - Emprise au sol des constructions en UDa1

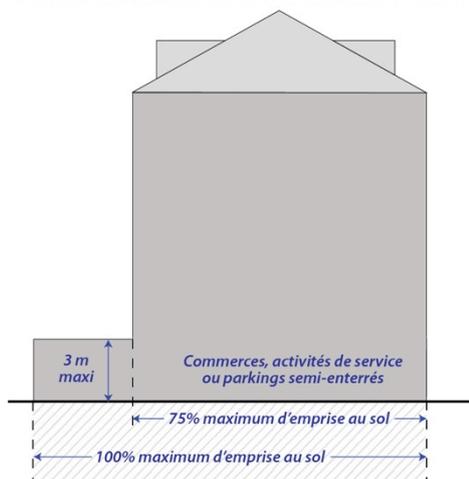
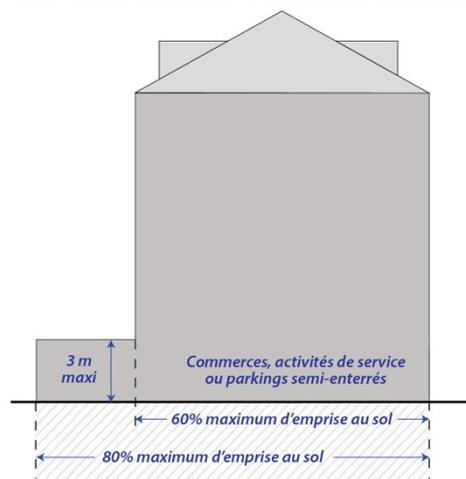


Illustration 7 - Emprise au sol des constructions en UDa2



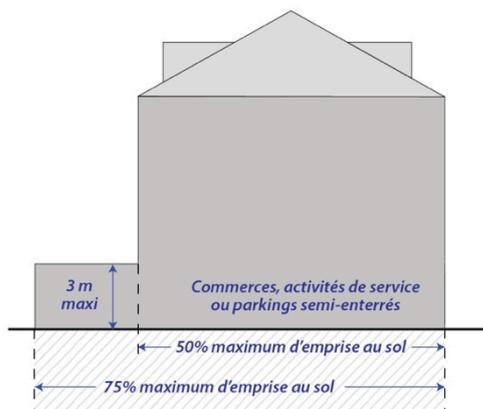
### II-1-4-3. En UDb et UDc uniquement :

Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées ci-après, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50%.

### II-1-4-4. En UDb le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :

Pour les commerces et activités de service, ainsi que pour les parkings semi-enterrés ou non dont la hauteur hors sol n'excède pas 3m, l'emprise au sol du rez-de-chaussée est portée à 75%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%.

Illustration 8 - Emprise au sol des constructions en UDb  
Avec un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires



## II-1-4-5. Dispositions particulières :

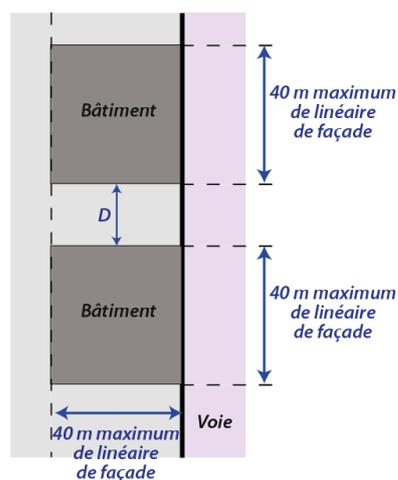
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### UD.II-1-5. Linéaire de façade des constructions principales

**En UDA<sub>1</sub> le long de l'avenue François Mitterrand uniquement, ainsi qu'en UDA<sub>2</sub>,** chaque façade d'un seul tenant (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus) ne doit pas excéder un linéaire de 40m à tous les niveaux de la façade, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

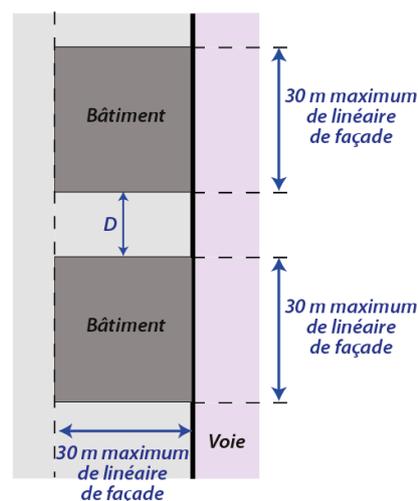
**En UDb et UDc uniquement,** chaque façade d'un seul tenant (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus) ne doit pas excéder un linéaire de 30m à tous les niveaux de la façade, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

*Illustration 9 - Linéaire de façade autorisé en UDA<sub>2</sub>, ainsi qu'en UDA<sub>1</sub> le long de l'avenue François Mitterrand uniquement*



*D = distance entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain définie au UD. II-1-3*

*Illustration 10 - Linéaire de façade autorisé en UDb et UDc*



*D = distance entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain définie au UD. II-1-3*

### UD.II-1-6. Hauteur des constructions

#### II-1-6-1. Calcul de la hauteur :

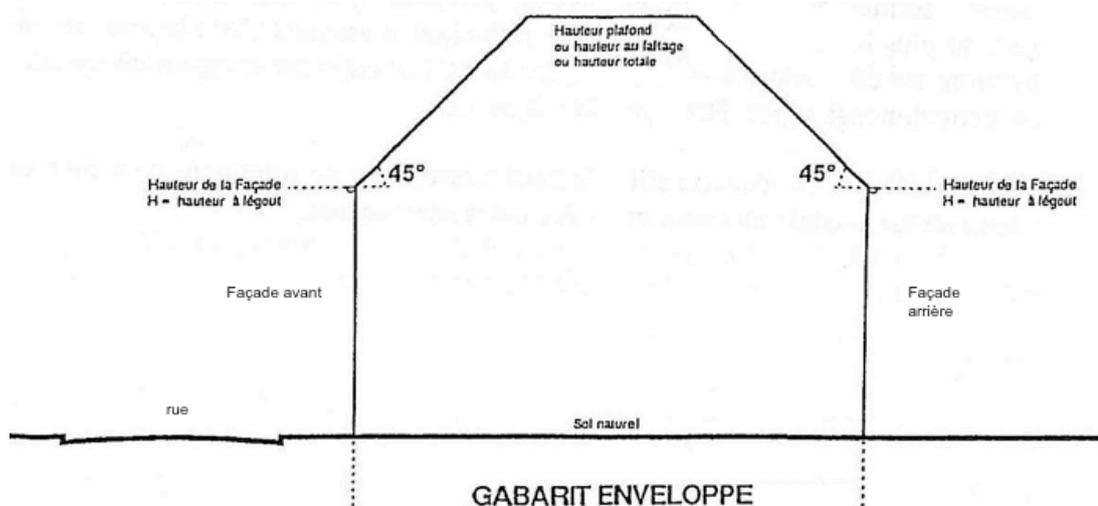
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

## II-1-6-2. Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.

En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

## II-1-6-3. Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

### En UDa<sub>1</sub> uniquement :

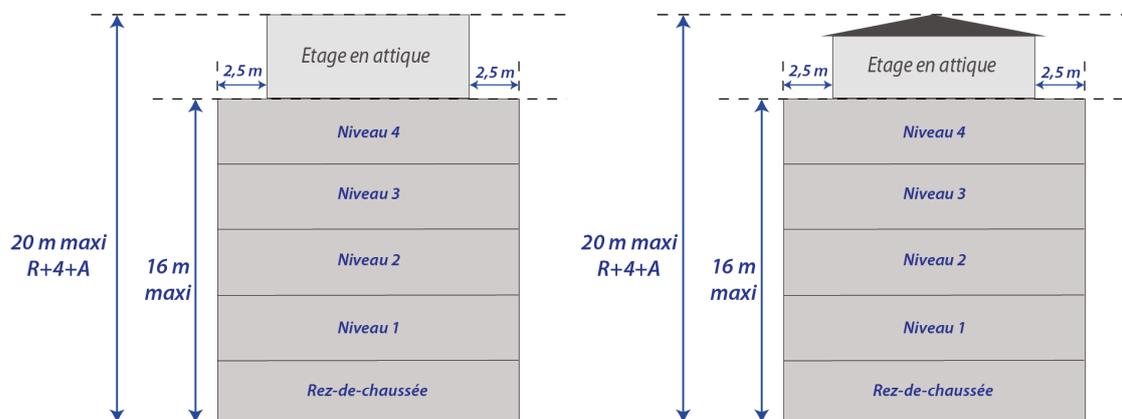
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16m à l'égout et 20m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 5 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- Le long de la zone N du Parc du Souvenir, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout et 16m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en attique ;
- La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 10m minimum.

### En UDa<sub>2</sub> uniquement :

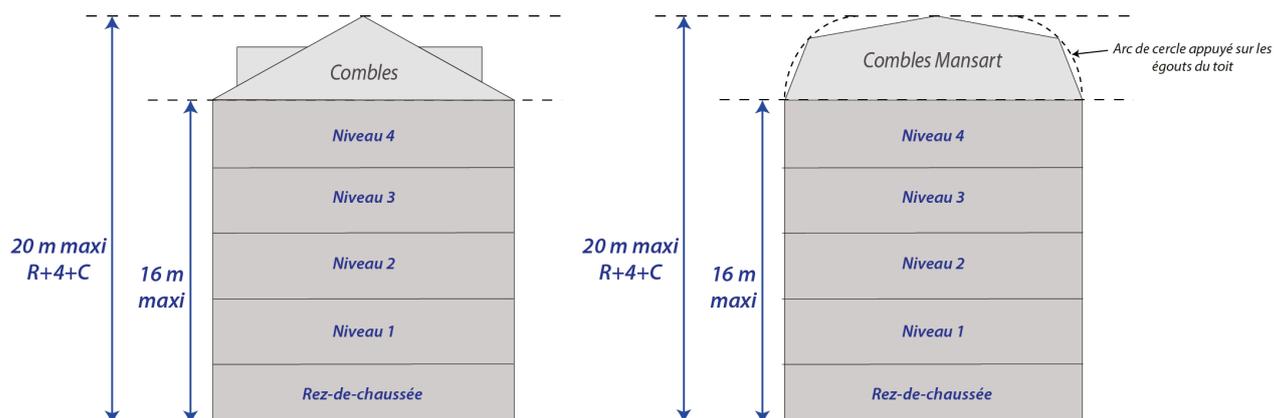
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16m à l'égout et 20m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 5 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 10m minimum.

**Illustration 11- Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDa1 (excepté le long de la zone N du Parc du Souvenir) et UDa2**

*Rez-de-chaussée + 4 niveaux + Attique (R+4+A)*



*Rez-de-chaussée + 4 niveaux + Combles (R+4+C)*

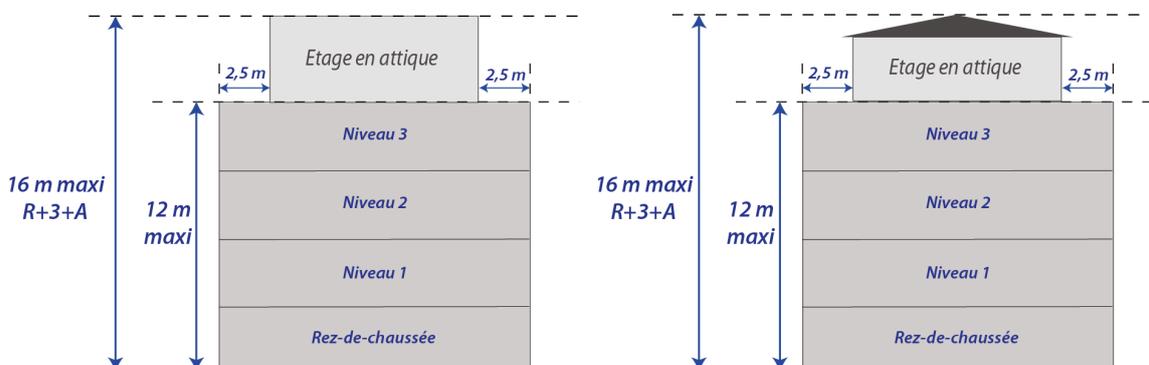


**En UDb uniquement :**

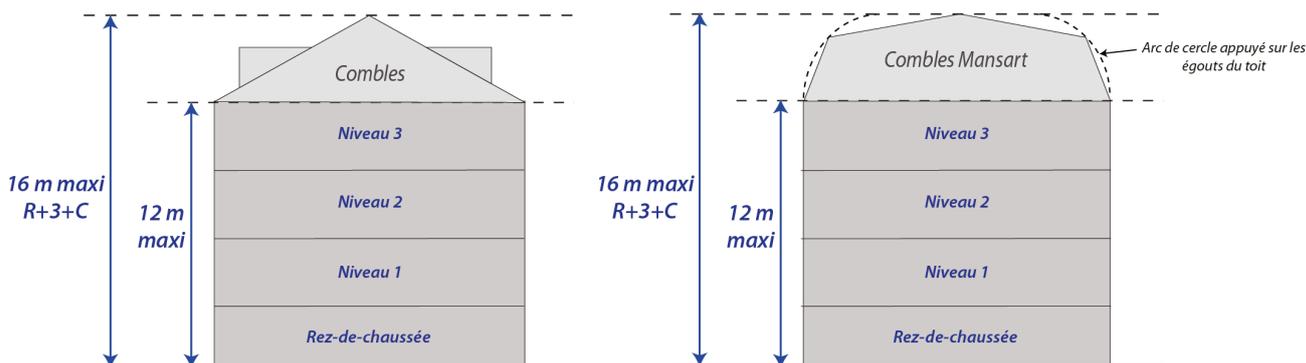
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout et 16m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 8m minimum.

Illustration 12 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDb

Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)



Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)



**En UDe uniquement :**

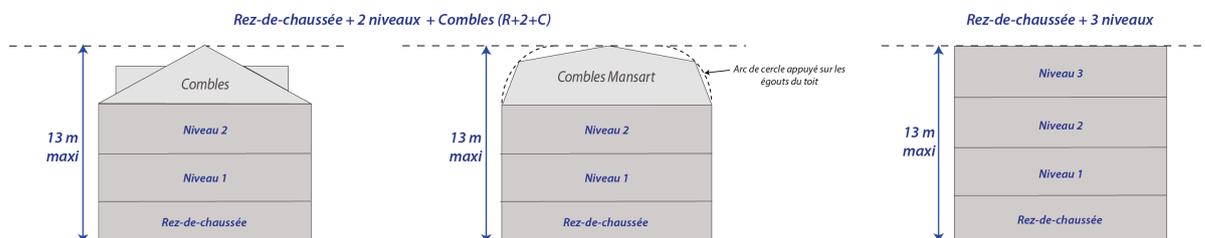
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 13m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux, le dernier niveau ne pouvant pas être en attique.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 et figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles », la hauteur maximale des constructions peut être augmentée d'1m pour tenir compte de la surélévation du rez-de-chaussée/premier niveau habitable, soit une hauteur maximale de 14m.

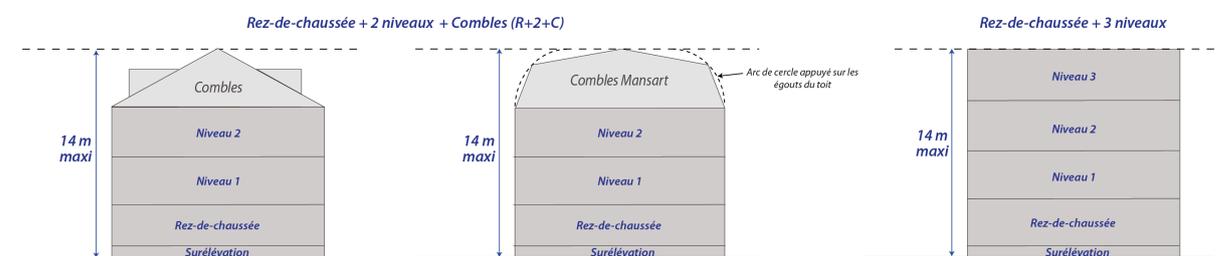
# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Illustration 13 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDe

En dehors des secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)



Dans les secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)



## II-1-6-4. Dans toute la zone :

Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade.

Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50% du linéaire des façades.

**Le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement,** les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Paragraphe UD.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***UD.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

#### **II-2-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

#### **II-2-1-2. Toitures :**

##### **a) Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

##### **b) Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales chelloises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

### **II-2-1-3. Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m, un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

### **II-2-1-4. Clôtures :**

#### **a) Clôture sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40m et 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80m, hors poteaux.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

### **b) Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

### **II-2-1-5. Dispositions diverses :**

#### **a) Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

#### **b) Annexes – Garages – Boxes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### **II-2-1-6. Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

### **II-2-1-7. Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

### ***UD.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***UD.II-3-1. Dispositions générales***

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les toitures terrasses non accessibles, ainsi que les dalles non accessibles des locaux autorisés en rez-de-chaussée, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

### **UD.II-3-2. Surfaces éco-aménageables**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

### **II-3-2-1. En UDa<sub>1</sub> uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

### **II-3-2-2. En UDa<sub>2</sub> uniquement :**

Pour toutes les constructions, les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.

### **II-3-2-3. En UDb et UDc uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

### ***UD.II-3-3. Dispositions particulières***

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Paragraphe II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

### ***UD.II-4-1. Caractéristiques et généralités***

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

### ***UD.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés***

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	1,3 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements Au moins 75% des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction. <b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
<b>Hébergement</b>	<b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
<b>Artisanat et commerce de détail</b> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale :</b> 2 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente <b>Dans tous les autres cas :</b> 3 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente jusqu'à 2 000m <sup>2</sup> , puis 8 places pour les surfaces supérieures à 2 000m <sup>2</sup> . Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m <sup>2</sup>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place par chambre.
<b>Bureau</b>	<b>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</b> 1 place par tranche complète de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500m autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. Une aire de livraison de 100m <sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m <sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.

### UD.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
<b>Habitat collectif (à partir de 2 logements)</b>	0,75m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Bureau</b>	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
<b>Equipements scolaires</b>	1 place pour 8 à 12 élèves

## CHAPITRE UD.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UD.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### *UD.III-1-1. Accès*

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette desserte se fait directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### *UD.III-1-2. Voirie, autre que cheminement piétonnier et voie à vocation principalement piétonne*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

**III-1-2-1.** La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files

**III-1-2-2.** Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### ***UD.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers***

Ils doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

## **Paragraphe UD.III-2 : Desserte par les réseaux**

### ***UD.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***UD.III-2-2. Assainissement***

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux usées industrielles**

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public d'assainissement eaux usées n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles portées au règlement d'assainissement et de façon générale à la réglementation en vigueur.

Les traitements et prétraitements nécessaires pour obtenir cette compatibilité sont à la charge du pétitionnaire.

### III-2-2-3. Eaux pluviales

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### ***UD.III-2-3. Géothermie***

Les programmes collectifs d'habitation, d'activités autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prioritairement être raccordés au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans le périmètre des zones de développement prioritaires ou secondaires figurant sur le plan de développement annexé au PLU.

### ***UD.III-2-4. Réseaux divers***

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### ***UD.III-2-5. Déchets***

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.



## Dispositions applicables à la zone UI

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone d'habitat intermédiaire.



Cette zone est concernée par :

- le risque inondation : la zone UI est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- la présence d'éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable) ;
- des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UI.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UI.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

I.1.1. Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les logements ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'extension et/ou surélévation des locaux artisanaux et commerciaux existants à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et 10% de l'emprise au sol existante.
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.
- Tous les travaux réalisés sur les éléments de Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable), sont soumis aux prescriptions du Titre 7 du présent règlement.

I.1.2. Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires** » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement, seules sont autorisées en rez-de-chaussée les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que la construction comprenne au moins un rez-de-chaussée de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) plus 2 niveaux habitables ;
- les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**I.1.3.** Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale possibles** » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement, sont également autorisées en rez-de-chaussée les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que la construction comprenne au moins un rez-de-chaussée de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle) plus 2 niveaux habitables ;
- les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

### **I.1.4. Risques et nuisances**

La zone UI est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles ». Afin de prendre en compte l'existence de ce risque, le premier niveau habitable des constructions nouvelles, situées à l'intérieur de ce périmètre, doit être implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910.

### **Paragraphe UI.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **CHAPITRE UI.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

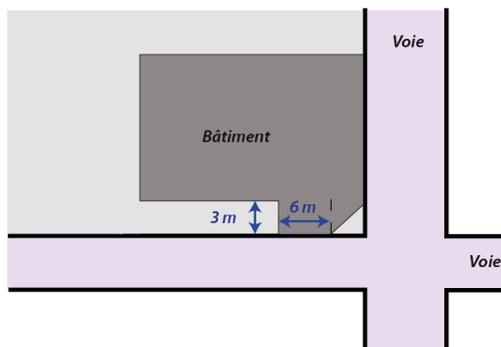
### **Paragraphe UI.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***UI.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

##### **II-1-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

*Illustration 1 - Implantation du bâti sur un terrain d'angle et dont l'une des deux voies n'est pas concernée par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles »*



## II-1-1-2. Dispositions particulières :

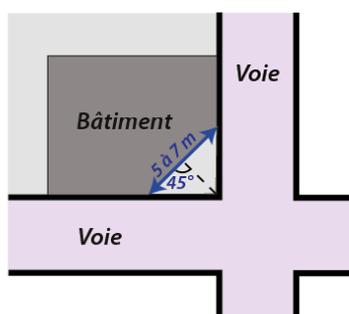
**Le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut néanmoins être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.

En cas d'implantation à l'angle de deux voies dont une des voies n'est pas concernée par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles », les constructions peuvent s'implanter à l'alignement également sur cette voie. Toutefois, la longueur de façade à l'alignement ne peut dépasser 6m à compter du pan coupé.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur comprise entre 5 et 7m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

*Illustration 2 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies*



Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### **UI.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **II-1-2-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives, à l'exception des cas mentionnés au II-1-2-2 de la zone UI (Dispositions particulières).

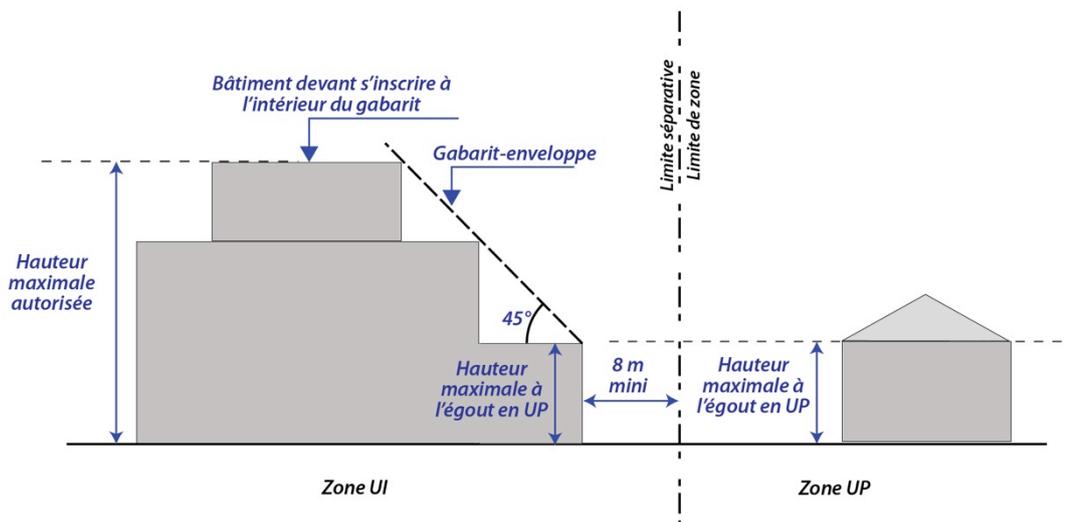
En cas de retrait, celui-ci est calculé ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m (L=H)**.
- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m par rapport aux limites séparatives latérales et à 8m par rapport aux limites de fond de parcelle (L=H/2)**.

**Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UP**, les constructions doivent s'implanter à la fois :

- en retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UI.

Illustration 3 - Transition avec la zone UP



## II-1-2-2. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

**Les annexes, ainsi que les piscines** doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

**Le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

**Le long de l'avenue des Sciences uniquement**, au-delà d'une bande d'une profondeur de 35m calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction ( $H=L$ ), sans pouvoir être inférieur à 8m.

## **UI.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

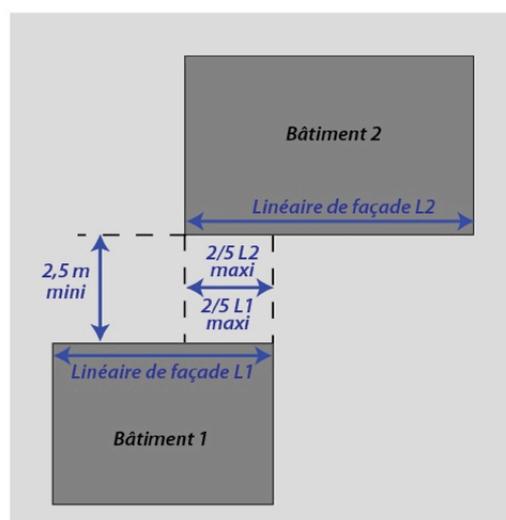
### **II-1-3-1. Dispositions générales :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

- 10m si l'une des façades comporte des baies ;
- 4m si les façades concernées sont aveugles. Cette dimension peut être réduite à 2,50m en cas d'implantation de façades aveugles en quinconce. Dans ce cas, 2/5 maximum des longueurs de chaque façade concernée doivent se trouver en vis-à-vis.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance entre deux bâtiments non contigus peut être réduite à 8m dès lors que les façades concernées ne comportent que des baies dites secondaires.

Cette disposition s'applique également aux constructions non contigues implantées sur un même socle en superstructure.

**Illustration 4 - Distance minimale entre deux constructions en quinconce en cas d'implantation de façades aveugles en vis-à-vis**



### **II-1-3-2. Dispositions particulières :**

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

## UI.II-1-4. Emprise au sol des constructions

### II-1-4-1. Dispositions générales :

Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées ci-après, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

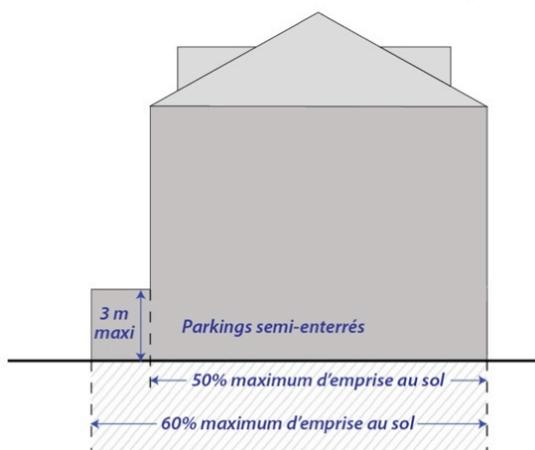
Pour les parkings semi-enterrés ou non dont la hauteur hors sol n'excède pas 3m, l'emprise au sol du rez-de-chaussée est portée à 60%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%.

**Le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :**

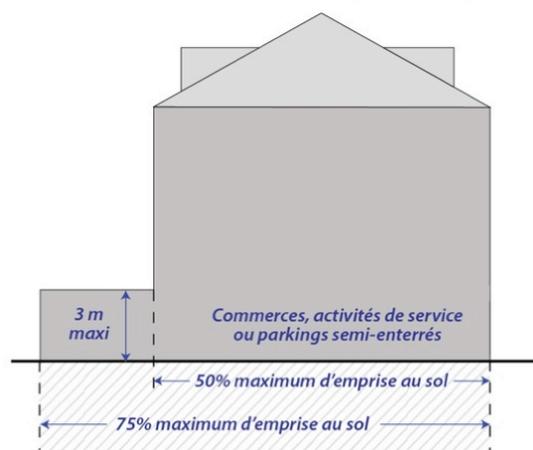
Pour les commerces et activités de service, ainsi que pour les parkings semi-enterrés ou non dont la hauteur hors sol n'excède pas 3m, l'emprise au sol du rez-de-chaussée est portée à 75%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%.

Illustration 5 - Emprise au sol des constructions

*En l'absence de linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles*



*Avec linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles*



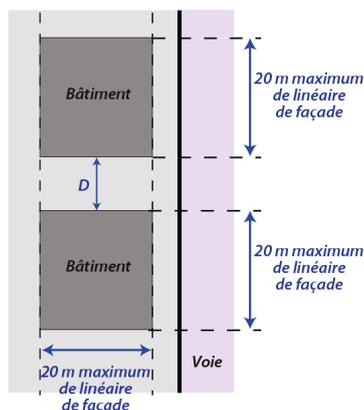
### II-1-4-2. Dispositions particulières :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## UI.II-1-5. Linéaire de façade des constructions principales

Chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 20m à tous les niveaux de la façade, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

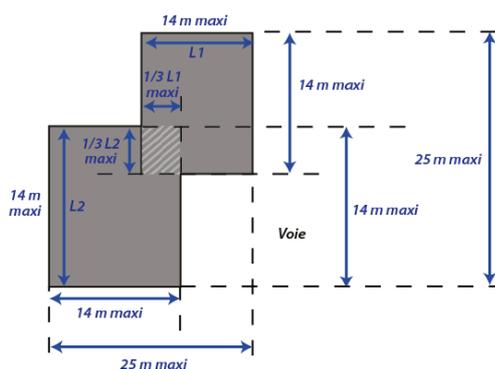
Illustration 6 - Linéaire de façade autorisé



D = distance entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain définie au UI. II-1-3

En outre, le long de l'avenue des Sciences, au-delà d'une bande d'une profondeur de 35m calculée à partir de l'alignement existant ou futur, le linéaire d'un seul tenant défini précédemment peut être porté à 25m maximum dans le cas de l'implantation de deux bâtiments imbriqués par un angle sur au plus 1/3 de la section des façades concernées et de 14m de façade maximum chacun.

Illustration 7 - Linéaire de façade autorisé dans le cas de l'implantation de deux bâtiments imbriqués au-delà d'une bande d'une profondeur de 35m par rapport à l'avenue des Sciences



## UI.II-1-6. Hauteur des constructions

### II-1-6-1. Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

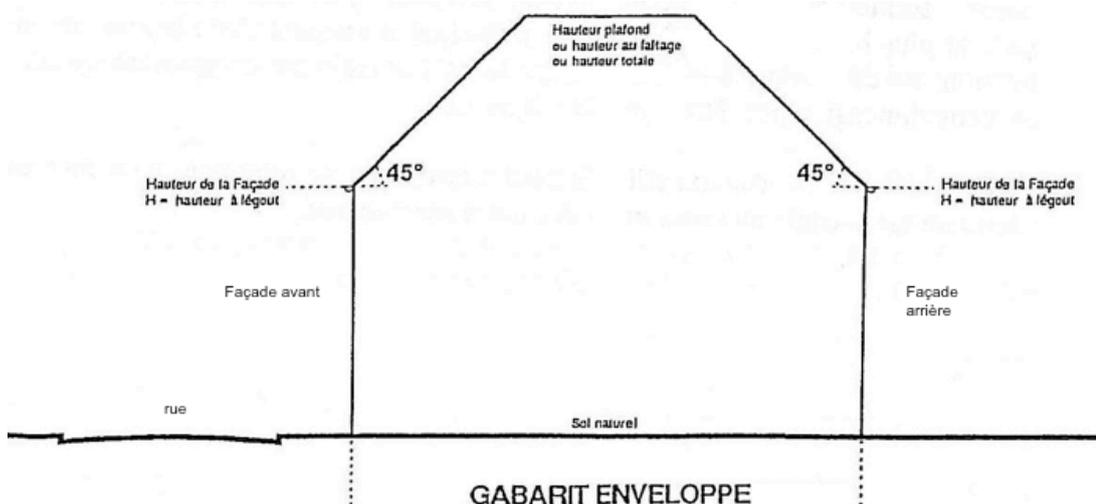
Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

### II-1-6-2. Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.

Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.

En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.



### II-1-6-3. Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

#### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10m à l'égout et 13m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

- Dans les secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 uniquement, la hauteur maximale des constructions peut être augmentée d'1m pour tenir compte de la surélévation du rez-de-chaussée/premier niveau habitable, soit une hauteur maximale de 14m.

### Dispositions particulières :

**Le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :**

- Les constructions nouvelles doivent comporter un rez-de-chaussée de grande hauteur (4m minimum de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher) et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 9m minimum, soit un rez-de-chaussée plus 2 niveaux habitables.

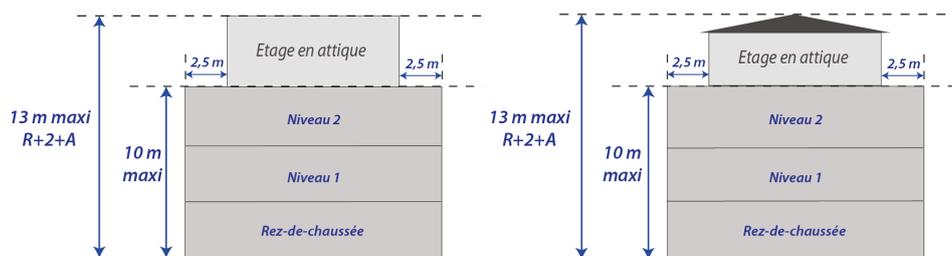
**Le long de l'avenue des Sciences, au-delà d'une bande d'une profondeur de 35m calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6m à l'égout et 9m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble.

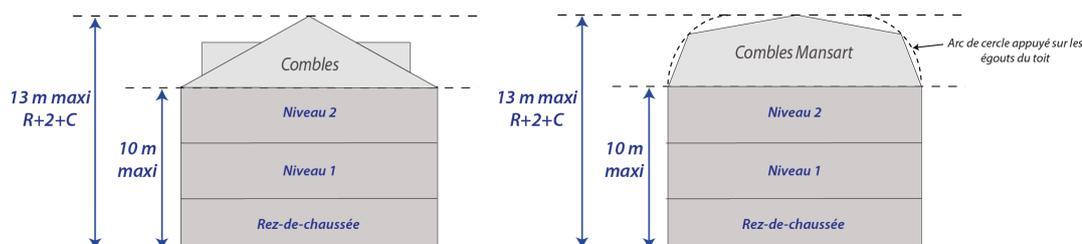
### Illustration 8 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

*En dehors des secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)*

#### Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)

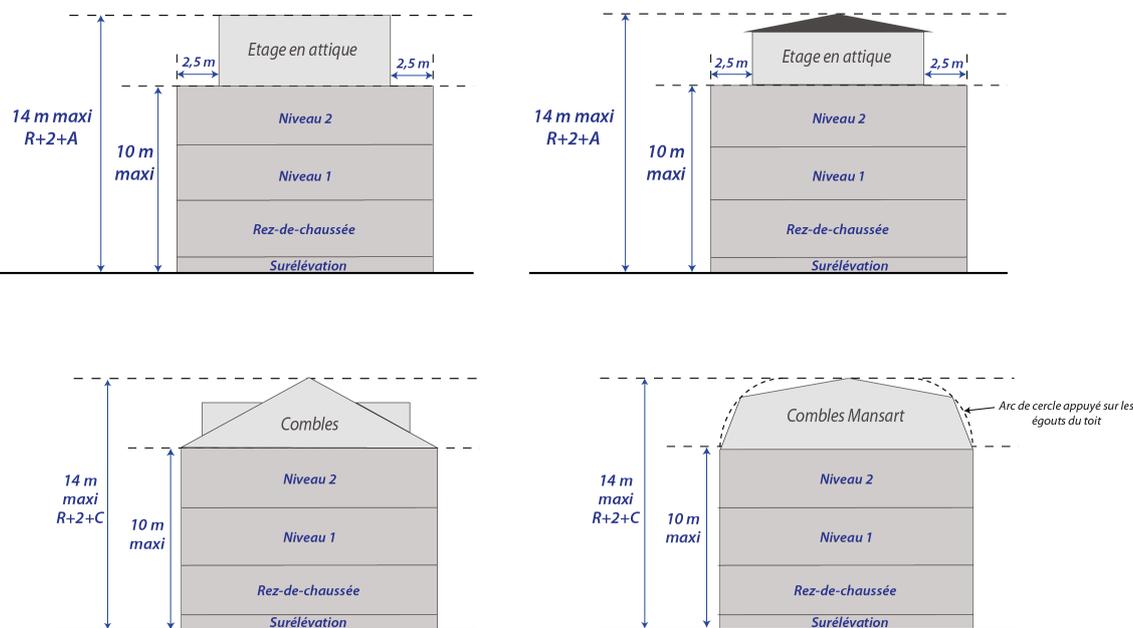


#### Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



## Illustration 9 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Dans les secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)



### II-1-6-4. Dans toute la zone :

Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade.

Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50% du linéaire des façades.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## Paragraphe UI.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UI.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

#### II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,

- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

### II-2-1-2. Toitures :

#### a) Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### b) Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales chelloises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

### II-2-1-3. Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 14m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

### **II-2-1-4. Clôtures :**

#### **c) Clôture sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40m et 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80m, hors poteaux.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques. La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

#### **d) Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

### **II-2-1-5. Dispositions diverses :**

#### **a) Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

#### **b) Annexes – Garages – Boxes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

### **II-2-1-6. Façades et vitrines commerciales le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

### **II-2-1-7. Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

### ***UI.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe UI.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***UI.II-3-1. Dispositions générales***

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les toitures terrasses non accessibles, ainsi que les dalles non accessibles des locaux autorisés en rez-de-chaussée, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

## UI.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 35% de la surface de la parcelle. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 25% de la surface de la parcelle.

## UI.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Paragraphe UI.II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

## UI.II-4-1. Caractéristiques et généralités

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

## UI.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	1,5 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements. Toute opération de 10 logements ou plus doit prévoir un nombre de places supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Au moins 60% des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction. <b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> <b>- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</b>
<b>Artisanat et commerce de détail</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	2 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente jusqu'à 2 000m <sup>2</sup> , puis 8 places pour les surfaces supérieures à 2 000m <sup>2</sup> . Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## UI.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
<b>Habitat collectif (à partir de 2 logements)</b>	0,75m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
<b>Equipements scolaires</b>	1 place pour 8 à 12 élèves

## CHAPITRE UI.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UI.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### *UI.III-1-1. Accès*

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette desserte se fait directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### *UI.III-1-2. Voirie, autre que cheminement piétonnier et voie à vocation principalement piétonne*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

**III-1-2-1.** La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files

**III-1-2-2.** Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### ***UI.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers***

Ils doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

## **Paragraphe UI.III-2 : Desserte par les réseaux**

### ***UI.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***UI.III-2-2. Assainissement***

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux usées industrielles**

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public d'assainissement eaux usées n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles portées au règlement d'assainissement et de façon générale à la réglementation en vigueur.

Les traitements et prétraitements nécessaires pour obtenir cette compatibilité sont à la charge du pétitionnaire.

### III-2-2-3. Eaux pluviales

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### ***UI.III-2-3. Géothermie***

Les programmes collectifs d'habitation, d'activités autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prioritairement être raccordés au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans le périmètre des zones de développement prioritaires ou secondaires figurant sur le plan de développement annexé au PLU.

### ***UI.III-2-4. Réseaux divers***

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### ***UI.III-2-5. Déchets***

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.



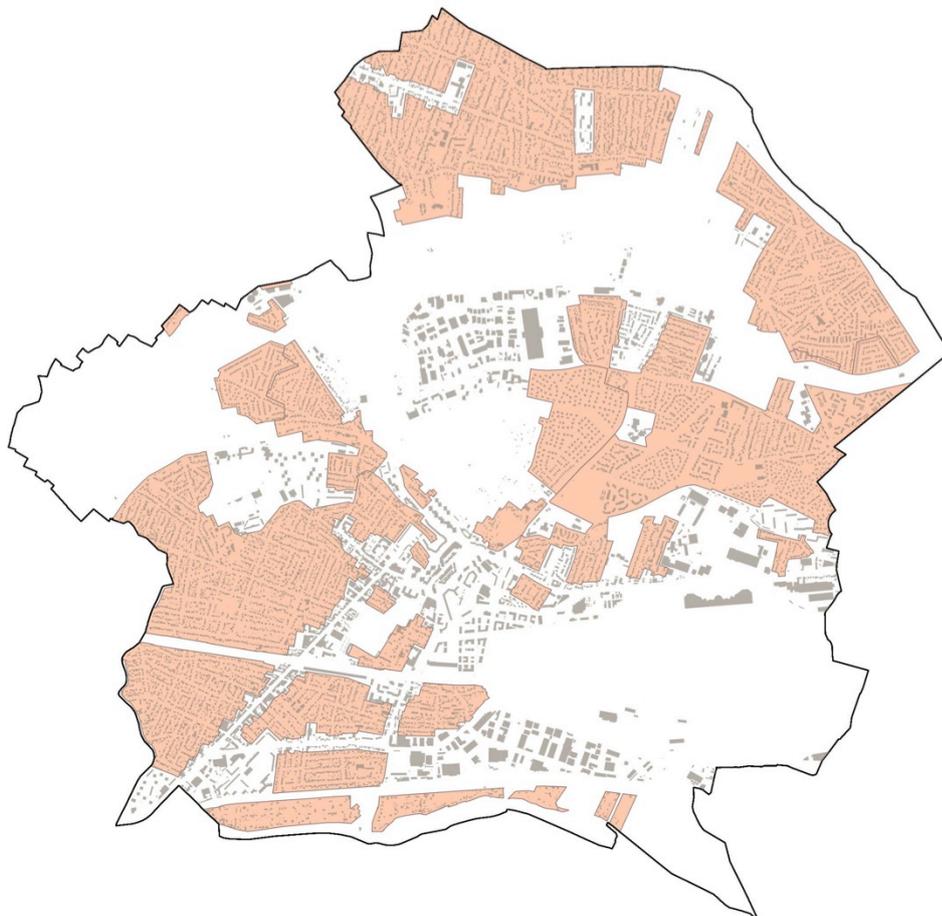
## Dispositions applicables à la zone UP

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UP

La zone UP est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend cinq secteurs :

- UPb : tissu pavillonnaire aux règles spécifiques issues du programme d'origine correspondant au secteur Bréguet du Mont-Châlats ;
- UPc : tissu pavillonnaire traditionnel, majoritairement construit au cours du 20<sup>ème</sup> siècle, il est notamment présent aux Coudreaux, à Chantereine, dans les secteurs Belle-Ile, Victor Hugo, Prudence et Mont-Châlats-Madeleine-Cités ;
- UPgr : quartiers d'habitat individuel groupé, réalisés dans le cadre des ZAC du Plain-Champ et de la Fontaine. La densité y est plus élevée que dans le tissu pavillonnaire traditionnel ;
- UPm : habitat pavillonnaire des bords de Marne, implanté au sud de la commune, entre le canal et la rivière ;
- UPp : habitat à dominante pavillonnaire présentant un caractère patrimonial fort ; situé aux abords du centre ville et de la gare, ce tissu pavillonnaire a majoritairement été construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle.



Cette zone est concernée par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin ;
- des secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) ;
- la présence d'éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable) ;
- des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- la présence de Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme ;
- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UP.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UP.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme. Les annexes aux constructions principales, ainsi que les extensions (telles que définies au Titre 5 du présent règlement) des constructions existantes sont autorisées, sous réserve d'un avis favorable de RTE.

L'installation des caravanes ainsi que des résidences mobiles mentionnées à l'article R421-23 j du Code de l'urbanisme est interdite pour une durée supérieure à trois mois par an.

**I.1.1. En UPc, UPp, UPm et UPgr uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- Les logements ;
- La division de logements existants sous réserve que la surface de plancher respective de chaque logement créé soit au minimum de 50m<sup>2</sup> ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les garages destinés au stationnement des véhicules motorisés non contigus à la construction principale lorsqu'il n'en existe pas sur le terrain et/ou dans la construction principale destinée au logement à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

**I.1.2. En UPc, UPp et UPm uniquement,** tous les travaux réalisés sur les éléments de Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable), sont soumis aux prescriptions du Titre 7 du présent règlement.

**I.1.3. En UPc et UPp, dans les Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,** les constructions nouvelles autorisées dans ces deux secteurs doivent préserver la qualité paysagère du lieu et limiter l'imperméabilisation des sols.

**I.1.4. En UPp uniquement,** en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à **15m<sup>2</sup> de surface de plancher**, dans le respect des sous-destinations autorisées en UPp, et ce pour

une durée maximale de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ;

**I.1.5. En UPb**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements des constructions existantes à usage de logement dans le volume initial ;
- les annexes de type abri-bois.

### **I.1.6. Risques et nuisances**

La zone UP peut être concernée par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondation, soit le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995.

Les secteurs UPc, UPp et UPm sont également inclus en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles ». Afin de prendre en compte l'existence de ce risque, le premier niveau habitable des constructions nouvelles, situées à l'intérieur de ce périmètre, doit être implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910.

Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) : toutes les nouvelles constructions doivent tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques peuvent être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

La zone UP est également en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

En UPgr du périmètre de la ZAC Plain Champ II, les dispositions constructives particulières citées au Titre 8 du présent règlement doivent être respectées. Elles concernent la stabilité des constructions futures au regard de la présence de gypse dans le sous-sol.

## **Paragraphe UP.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## CHAPITRE UP.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UP.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

##### **II-1-1-1. En UPc et UPp uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20m de profondeur comptée à partir des emprises de voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.

Les extensions des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 20m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :

- ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
- être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle.

Les surélévations mesurées des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 20m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition:

- que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
- que la construction soit implantée en retrait de 8m par rapport au fond de parcelle.

Les constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 20m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne peuvent être cumulées.

##### **II-1-1-2. En UPgr uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir des emprises de voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en tout ou partie au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur sont

autorisées, à condition de ne pas représenter une extension de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Le long des voies piétonnes et des placettes de retournement, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement.

### **II-1-1-3. En UPm uniquement :**

Les constructions doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

### **II-1-1-4. En UPb uniquement :**

Les constructions nouvelles autorisées doivent s'implanter en recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les garages doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

### **II-1-1-5. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UPb :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- lorsque le terrain est impacté par la bande d'inconstructibilité des lignes haute tension, la bande de constructibilité pourra être augmentée de 5m.

Sauf impossibilité liée à l'implantation en fond de parcelle de la construction principale existante, les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les annexes, doivent être implantés à partir du nu arrière de la façade de la construction principale et préférentiellement vers le fond de parcelle, en respectant les retraits précisés au II-1-2.

### **II-1-1-6. En UPc uniquement :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :

- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 5 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2 500m<sup>2</sup> (1 logement supplémentaire par tranche de 500m<sup>2</sup> de terrain est autorisé).

### **UP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**II-1-2-1. Dans toute la zone UP**, les retraits sont définis ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la construction nouvelle doit s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche ;
- Tout élément de façade situé à une distance inférieure à 2,50m par rapport à la limite séparative sera obligatoirement **aveugle** ;
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à 2,50m par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche.**

**II-1-2-2. En UPc uniquement :**

- Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 1) :

- être implantées en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de 12m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- avoir une longueur de bâtiment de 8m minimum.

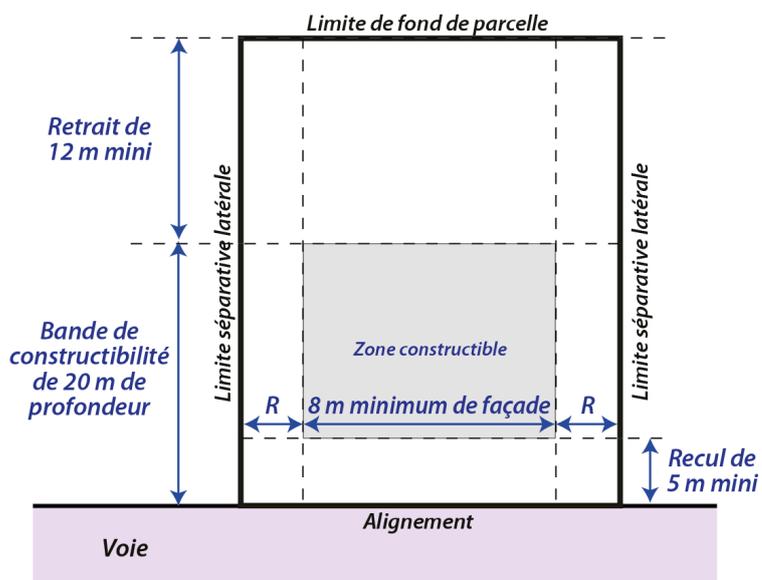
- Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :**

**Terrains existants d'une largeur inférieure à 9m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales. Elles doivent s'implanter en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle. (cf. illustration 2)

Illustration 1 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

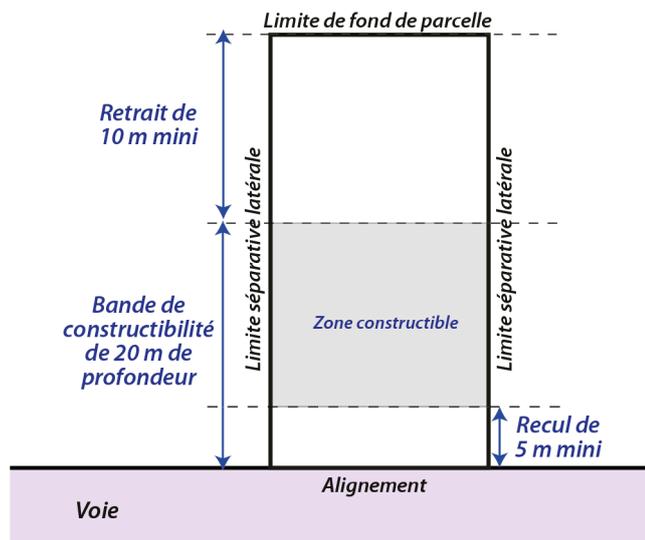
Dispositions applicables en UPc :  
- aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU ;



R = retrait minimum de 2 m

## Illustration 2 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en UPc et Upp :  
- aux terrains d'une largeur inférieure à 9m  
à la date d'approbation du PLU ;



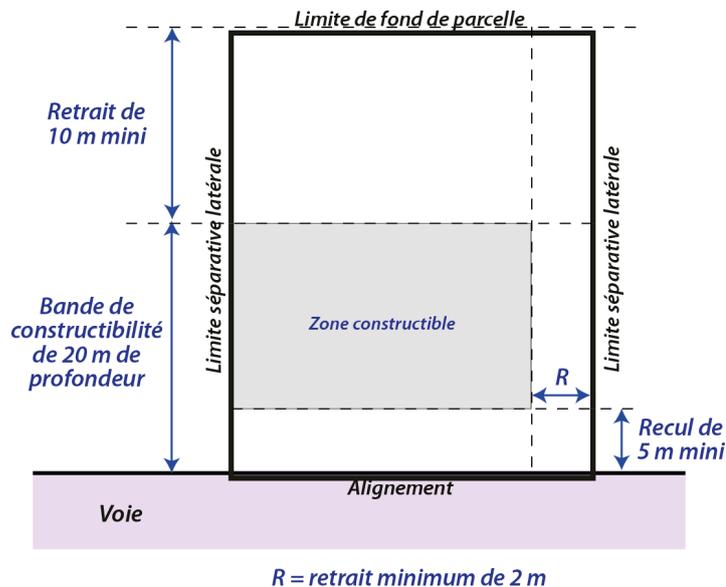
**Terrains existants d'une largeur comprise entre 9m et 12m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement (cf. illustration 3) :

- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

## Illustration 3 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en UPc et UPp :  
- aux terrains d'une largeur comprise entre 9m et 12m  
à la date d'approbation du PLU ;



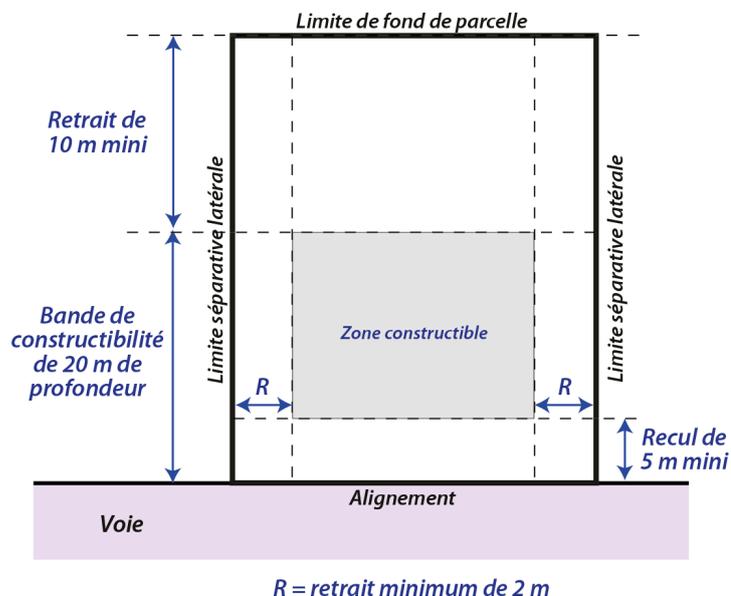
**Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 12m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées (cf. illustration 4) :

- en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

Illustration 4 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en UPc et UPp :  
- aux terrains d'une largeur supérieure ou égale à 12m à la date d'approbation du PLU ;



## Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les opérations de constructions groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 5 logements sur une assiette foncière totale minimale de  $2\,500\text{m}^2$  (1 logement supplémentaire par tranche de  $500\text{m}^2$  de terrain).

## II-1-2-3. En UPp uniquement :

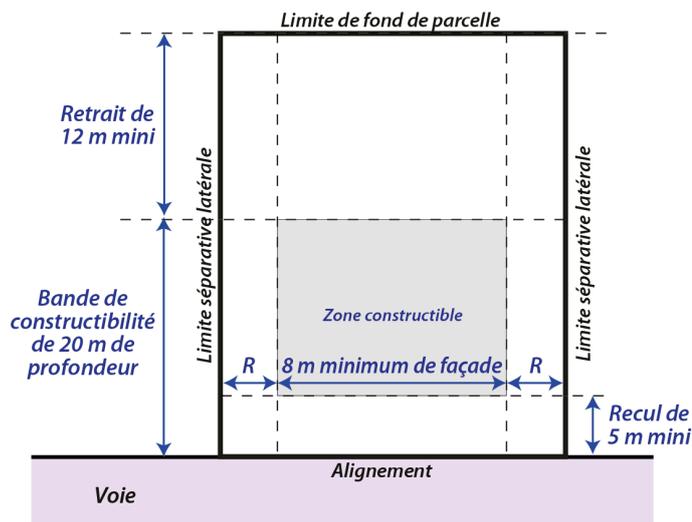
- Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 5) :

- être implantées en retrait de 2m minimum par rapport à une des limites séparatives latérales, 4m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et 12m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- avoir une longueur de bâtiment de 8m minimum.

Illustration 5 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en UPp :  
- aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU ;



$R$  = retrait minimum de 4 m par rapport à une limite latérale et 2 m par rapport à l'autre

**□ Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :**

**Terrains existants d'une largeur inférieure à 9m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales. Elles doivent s'implanter en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle (cf. illustration 2).

**Terrains existants d'une largeur comprise entre 9m et 12m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement (cf. illustration 3) :

- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

**Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 12m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées (cf. illustration 4) :

- en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- en retrait de 10m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

**II-1-2-5. En UPgr uniquement :**

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales sur une profondeur de 30m à partir de l'alignement :**

- Si la largeur du terrain en limite de voie est inférieure ou égale à 12m, les constructions peuvent être édifiées d'une limite à l'autre ou en retrait tel que défini ci-avant ;
- Si la largeur du terrain en limite de voie est comprise entre 12m et 17m, les constructions peuvent être édifiées sur au plus une limite latérale en respectant de l'autre côté un retrait tel que défini au **II-1-2-1.**;
- Si la largeur du terrain en limite de voie est supérieure à 17m, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des deux limites, exceptées les annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,50m.

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales au-delà de la bande de 30m et par rapport à la limite de fond de parcelle :**

- Seules les annexes peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur totale soit inférieure à 3,50m.

**Cas particuliers :**

- Dans la ZAC Plain-Champ II, un chemin piétonnier de 3m permet l'accès à tout point du feeder-gaz traversant cette zone. Le long de ce cheminement, une bande d'une largeur de 5m est grevée d'une servitude d'accès pour intervention. Cette bande est inconstructible.

**II-1-2-6. En UPm uniquement :**

En cas de constructions autorisées, celles-ci doivent s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 15m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

**II-1-2-7. Dans toute la zone UP, à l'exception du secteur UPb :**

- Dispositions applicables aux extensions et surélévations des constructions principales mal implantées existantes à la date d'approbation du présent PLU**

Les extensions des constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) doivent cumulativement :

- avoir une longueur de façade de 3m maximum,
- ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
- être implantées en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle,
- avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

Les surélévations mesurées des constructions principales mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition:

- que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
- que la construction soit implantée en retrait de 8m par rapport au fond de parcelle.

Les constructions principales mal implantées à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne peuvent être cumulées.

### □ Autres dispositions particulières

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises :

- dans le cas d'un terrain d'angle, il peut être autorisé une implantation sur au plus une limite séparative latérale ;
- pour des travaux de faible importance effectués sur les constructions existantes n'entraînant pas de modification significative du volume bâti ;
- dans le cas de configurations particulières de parcelles de faible profondeur et de grande longueur de façade ( $L \geq 1,5P$ ) ou de formes très irrégulières, le retrait par rapport au fond de parcelle doit être au minimum de 3m ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### II-1-2-8. Dans toute la zone UP :

Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

### ***UP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

#### II-1-3-1. En UPc et UPP uniquement :

La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 12m.

## II-1-3-2. En UPm, UPgr et UPb uniquement :

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même parcelle n'est pas autorisée.

## III-1-3-3. Dispositions particulières :

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 et II-1-3-2 ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- **en UPc uniquement**, aux opérations de constructions groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 5 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2 500m<sup>2</sup> (1 logement supplémentaire par tranche de 500m<sup>2</sup> de terrain) : dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être au moins égale à 8m .
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu lorsqu'il est autorisé.

## UP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

### II-1-4-1. En UPc et UPp uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est dégressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UPc	UPp
<300m <sup>2</sup>	45%	40%
De 300m <sup>2</sup> à 499m <sup>2</sup>	40%	35%
De 500m <sup>2</sup> à 749m <sup>2</sup>	35%	30%
≥750m <sup>2</sup>	30%	25%

### II-1-4-2. En UPb, UPgr et UPm uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

	UPb	UPgr	UPm
<b>Coefficient d'emprise au sol maximal</b>	45%	50%	20%

### II-1-4-3. Dans toute la zone UP :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

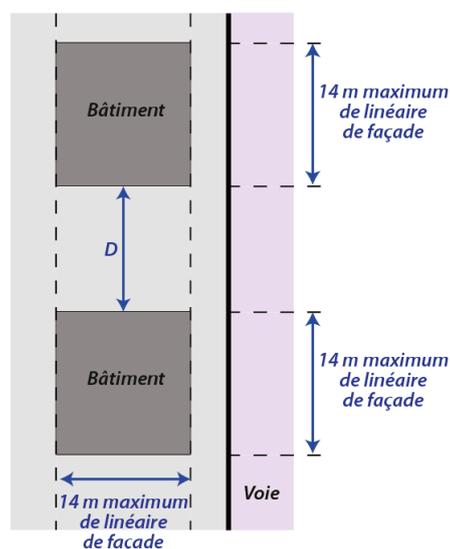
Les annexes ne peuvent dépasser une emprise au sol de 25m<sup>2</sup>.

Les garages isolés autorisés au II-1-1-4. ne peuvent dépasser une surface intérieure de 20m<sup>2</sup>.

### **UP.II-1-5. Linéaire de façade des constructions principales**

Chaque façade d'un seul tenant (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus) ne doit pas excéder un linéaire de 14m à tous les niveaux de la façade, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

*Illustration 6 - Linéaire de façade autorisé*



*D = distance entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain définie au UP. II-1-3*

## UP.II-1-6. Hauteur des constructions

### II-1-6-1. Calcul de la hauteur :

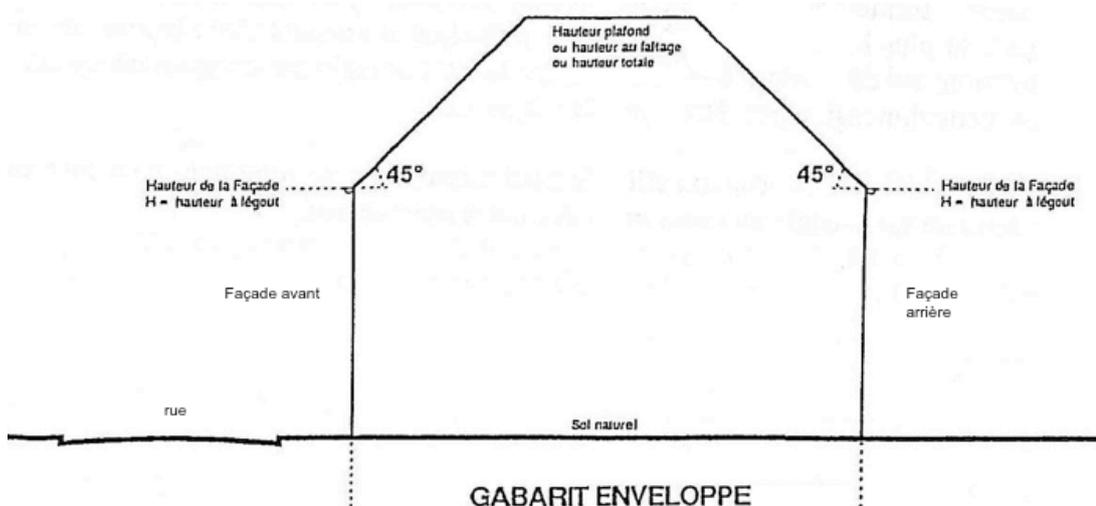
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

### II-1-6-2. Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.

En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

### II-1-6-3. Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6m à l'égout et 9m au faitage, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble.

La hauteur maximale des annexes et des garages isolés autorisés au II-1-1-4. ne doit pas dépasser 3,50m

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Dans les secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007, les hauteurs maximales des constructions peuvent être augmentées de 0,50m pour tenir compte de la surélévation du rez-de-chaussée/premier niveau habitable, soit 6,50m à l'égout ou à l'acrotère et 9,50m au faitage.

## II-1-6-4. Dans toute la zone :

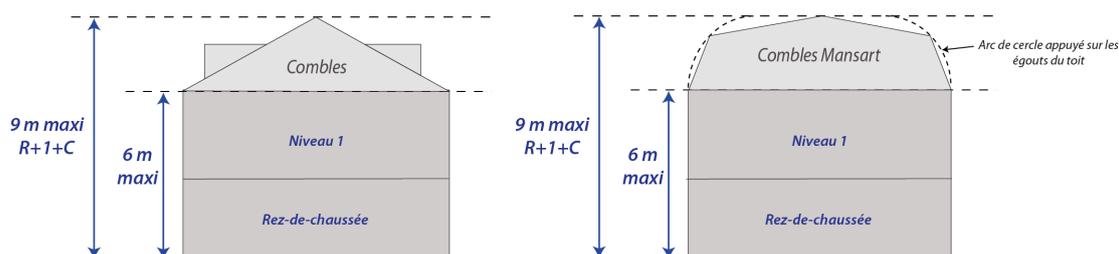
Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50% du linéaire des façades.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### Illustration 7 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

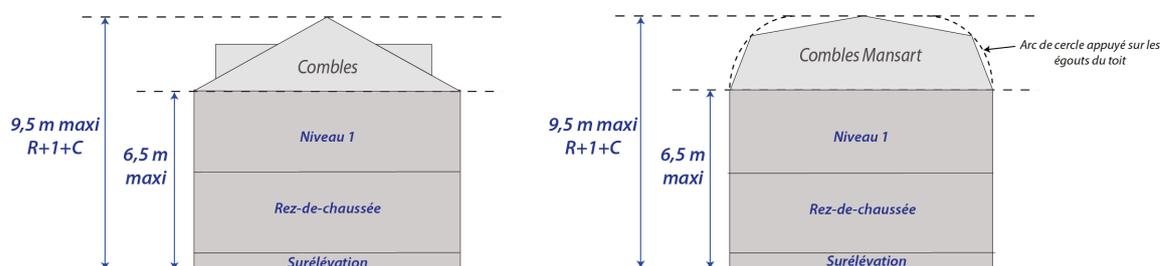
En dehors des secteurs concernés par le risque inondation tel que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

#### Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



Dans les secteurs concernés par le risque inondation tel que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

#### Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



## **Paragraphe UP.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***UP.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

#### **II-2-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

**En UPp**, toute modification de façade apportée aux constructions existantes, ainsi que tout projet d'extension ou de surélévation doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à la préservation de la qualité architecturale de la construction initiale.

#### **II-2-1-2. Toitures :**

##### **a) Volumes :**

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- Les attiques sont interdits ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;

##### **b) Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales chelloises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;

- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

### **II-2-1-3. Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

### **II-2-1-4. Clôtures :**

#### **a) Clôture sur rue dans toute la zone UP, excepté dans le secteur UPgr de la ZAC Plain Champ II :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80m, hors poteaux.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les murs bahuts sus-mentionnés peuvent être surmontés d'un chapeau de 10cm maximum.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, des clôtures sur rues (ou parties de clôtures) peuvent également être autorisées en éléments pleins d'une hauteur maximale de 1,80m (murs, festonnages, lisses jointives...) pour des circonstances particulières :

- présence au droit des propriétés d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus... ;
- présence au droit des propriétés de cheminements piétonniers ou de voies à vocation principalement piétonne ;
- les terrains d'angle sur une des deux voies.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

**Dans les secteurs UPgr et UPc de la ZAC de la Fontaine uniquement**, le long des avenues de Liaubon et E. Guerry, les clôtures seront obligatoirement végétales accompagnées ou non d'une grille d'une hauteur de 2m maximum.

**b) Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans toute la zone UP, excepté dans le secteur UPgr de la ZAC Plain Champ II :**

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

**c) Dans le secteur UPgr de la ZAC Plain Champ II uniquement :**

***Clôtures le long des voies et sur limites séparatives allant des clôtures sur rue jusqu'au droit des façades avant des constructions (ou, le cas échéant, jusqu'au dispositif d'accès au jardin arrière implanté à l'origine du programme par le constructeur) :***

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage à mailles soudées plastifié de couleur vert foncé ou barreaudage, d'une hauteur maximum de 2m, posés sur des supports métalliques plastifiés de couleur identique. Ces grillages ou barreaudages seront doublés intérieurement d'une haie végétale. Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large. Ils n'excéderont pas 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur doit être comprise entre 0,40m et 0,85m surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, lisse...), la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.

Sous réserve des dispositions prévues ci-après, les portails et portillons devront s'harmonier avec l'ensemble des éléments composant la clôture et respectent une hauteur maximum de 2m.

Les coffrets techniques seront encastrés dans les façades des maisons, ou dans les murets prévus strictement à cet effet n'excédant pas 1,20m de hauteur. Ils devront être accessibles à tout moment aux agents EDF et GDF ou services habilités. Pour cela, les éventuelles

clôtures, portails ou portillons ne devront en aucun cas s'interposer entre les coffrets techniques et la voie publique.

***Clôtures sur limites de fond de parcelles et sur les limites séparatives au droit des façades avant des constructions constructions (ou, le cas échéant, jusqu'au dispositif d'accès au jardin arrière implanté à l'origine du programme par le constructeur) jusqu'à la limite de fond de parcelle :***

Elles seront constituées d'un grillage à mailles soudées, plastifié vert, d'une hauteur de 1,20m maximum. Cette clôture sera doublée intérieurement d'une haie végétale. Les murs et murets sont interdits entre parcelles.

Il sera autorisé un grillage tel que décrit précédemment, d'une hauteur de 2m maximum, sur les limites de fonds de parcelles des lots jouxtant la liaison verte piétonnière située en frange naturelle du Mont-Guichet.

### **II-2-1-5. Dispositions diverses :**

#### **a) Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

#### **b) Annexes – Garages**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

Les carports sont interdits.

**En UPp uniquement**, les constructions annexes doivent être couvertes d'une toiture à deux pentes.

### **II-2-1-6. Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

### ***II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe UP.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***UP.II-3-1. Dispositions générales***

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les toitures terrasses doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **UP.II-3-2. Coefficients de pleine terre**

### **II-3-2-1. En UPc et UPp uniquement :**

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UPc	UPp
<300m <sup>2</sup>	35%	35%
De 300m <sup>2</sup> à 499m <sup>2</sup>	35%	40%
De 500m <sup>2</sup> à 749m <sup>2</sup>	45%	50%
≥750m <sup>2</sup>	55%	60%

### **II-3-2-2. En UPb, UPgr et UPm uniquement :**

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

	UPb	UPgr	UPm
Coefficient minimal de pleine terre	40%	30%	60%

### **II-1-4-3. Dans toute la zone UP :**

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Paragraphe UP.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

### **UP.II-4-1. Caractéristiques et généralités**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

### **UP.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés**

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	<p>2 places par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).</p> <p>Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements.</p>

### **UP.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
<b>Habitat collectif (à partir de 2 logements)</b>	<p>0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p> <p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.</p>
<b>Equipements publics</b>	<p>A minima 1 place pour 10 employés</p> <p>Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.</p>
<b>Equipements scolaires</b>	<p>1 place pour 8 à 12 élèves</p>

## CHAPITRE UP.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UP.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### *UP.III-1-1. Accès*

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette desserte se fait directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### *UP.III-1-2. Voirie, autre que cheminement piétonnier et voie à vocation principalement piétonne*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

**III-1-2-1.** La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files

**III-1-2-2.** Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

#### *UP.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers*

Ils doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

## Paragraphe UP.III-2 : Desserte par les réseaux

### *UP.III-2-1. Alimentation en eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### *UP.III-2-2. Assainissement*

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux pluviales**

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **UP.III-2-3. Réseaux divers**

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### **UP.III-2-4. Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle comportant 2 logements ou plus doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers d'une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

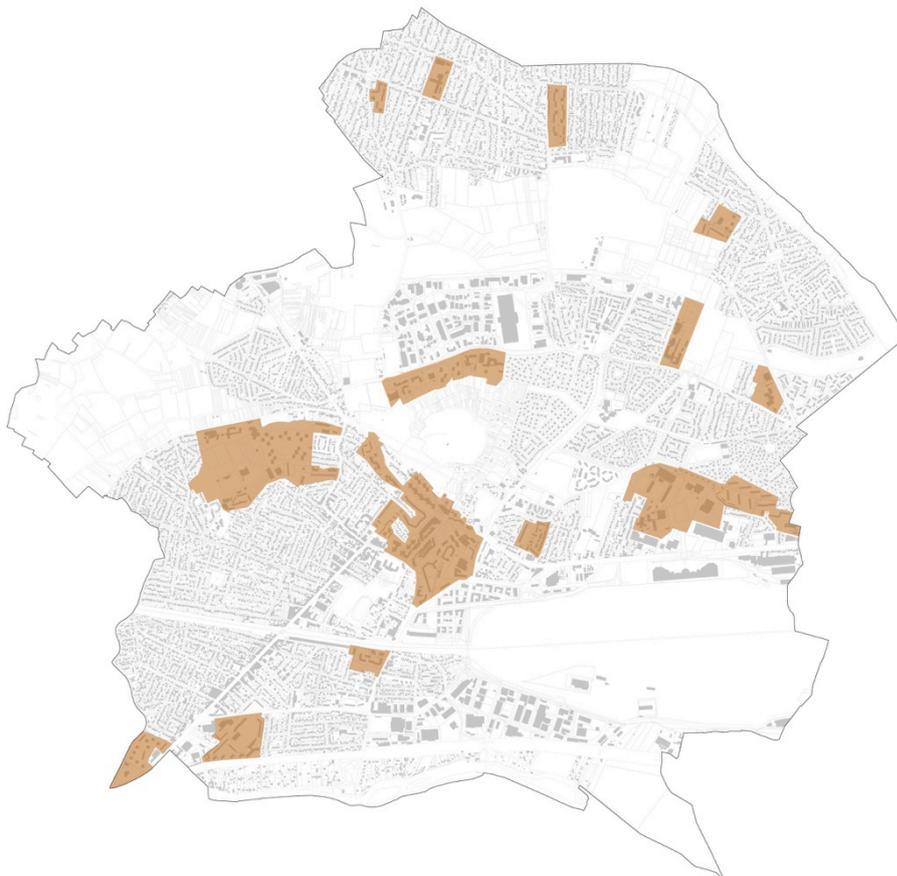
Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.



## Dispositions applicables à la zone UR

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UR

La zone UR est une zone dédiée aux ensembles d'habitat collectif pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, d'un renouvellement ou d'une optimisation de leur foncier, ainsi qu'aux équipements de grande emprise (sportifs et scolaires du second degré).



Cette zone est concernée par :

- le risque inondation : la zone UR est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin ;
- des secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) ;

- la présence d'éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable) ;
- des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.
- la présence de Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UR.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UR.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

**I.1.1. Dans l'ensemble de la zone**, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les logements ;
- L'hébergement ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les équipements sportifs ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité ;
- Tous les travaux réalisés sur les éléments de Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable), sont soumis aux prescriptions du Titre 7 du présent règlement.

**I.1.2. Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement**, seules sont autorisées en rez-de-chaussée les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles

pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;

- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

**I.1.3. Dans les Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent préserver la qualité paysagère du lieu et limiter l'imperméabilisation des sols.

### **I.1.4. Risques et nuisances**

La zone UR est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles ». Afin de prendre en compte l'existence de ce risque, le premier niveau habitable des constructions nouvelles, situées à l'intérieur de ce périmètre, doit être implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910.

Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) : toutes les nouvelles constructions doivent tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques peuvent être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

La zone UR est également en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

## **Paragraphe UR.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## CHAPITRE UR.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UR.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UR.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

##### II-1-1-1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

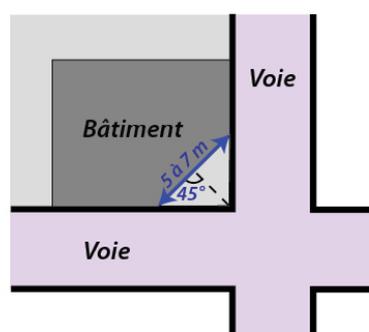
En cas d'implantation à l'alignement, dans un souci de recherche esthétique, un recul peut être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.

Dans tous les cas, la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement qualitatif.

##### II-1-1-2. Dispositions particulières :

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur comprise entre 5 et 7m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

*Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies*



Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;

- dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial sur l'ensemble d'une résidence ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de façade de construction donnant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier...
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **UR.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **II-1-2-1. Dispositions générales :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale.

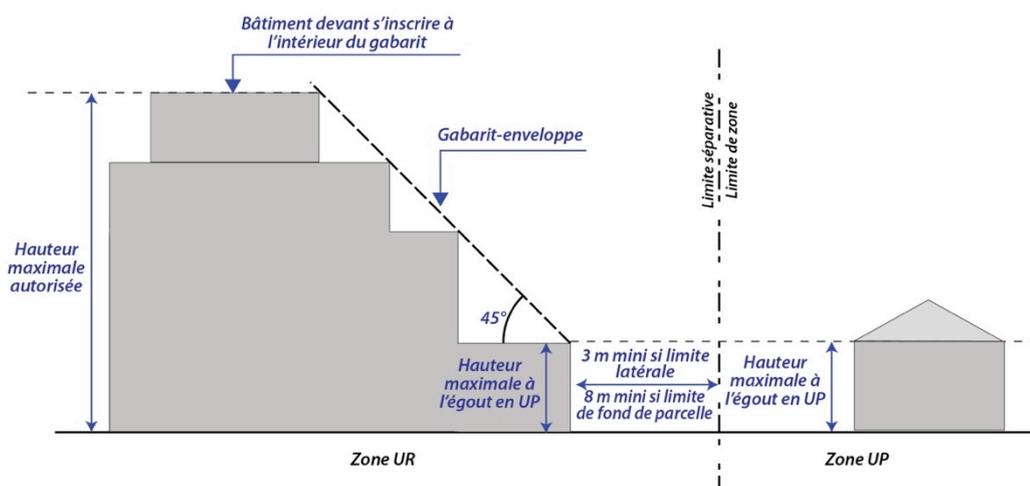
En cas de retrait, celui-ci est calculé ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8m (L=H)**.
- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m par rapport aux limites séparatives latérales et à 8m par rapport aux limites de fond de parcelle (L=H/2)**.

**Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UP**, les constructions doivent s'implanter à la fois :

- en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales ou de 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UR.

Illustration 2 - Transition avec la zone UP



## II-1-2-2. Dispositions particulières :

Les annexes doivent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial sur l'ensemble d'une résidence ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;

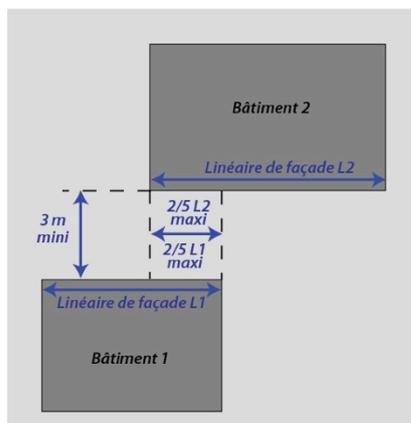
## UR.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### II-1-3-1. Dispositions générales :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

- 8m si l'une des façades comporte des baies ;
- 4m si les façades concernées sont aveugles. Cette dimension peut être réduite à 3m en cas d'implantation de façades aveugles en quinconce. Dans ce cas, 2/5 maximum des longueurs de chaque façade concernée doivent se trouver en vis-à-vis.

*Illustration 3 - Distance minimale entre deux constructions en quinconce en cas d'implantation de façades aveugles en vis-à-vis*



### **II-1-3-2. Dispositions particulières :**

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, notamment aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **UR.II-1-4. Emprise au sol des constructions**

#### **II-1-4-1. Dispositions générales :**

Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées ci-après, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les locaux destinés à la restauration, à l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi qu'à l'artisanat et au commerce de détail situés en rez-de-chaussée, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 60%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%.

Pour les parkings semi-enterrés ou non dont la hauteur hors sol n'excède pas 3m, l'emprise au sol des rez-de-chaussée est portée à 75%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%.

#### **II-1-4-2. Dispositions particulières :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, une emprise au sol autre que celle définie précédemment peut être requise dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial portant sur l'ensemble d'une résidence qui dépasse déjà les emprises au sol maximales définies au II-1-4-1.

## ***UR.II-1-5. Hauteur des constructions***

### **II-1-5-1. Calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

### **II-1-5-2. Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :**

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20m au faitage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 5 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50m minimum par rapport à la façade.

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50% du linéaire des façades.

#### **Dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain et en tenant compte de la volumétrie et des hauteurs des constructions existantes, un dépassement des hauteurs pourra être autorisé dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Paragraphe UR.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***UR.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

#### **II-2-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,

- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

### II-2-1-2. Toitures :

#### a) Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

#### b) Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales chelloises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Dans le cas d'opérations de réhabilitation de l'enveloppe d'un bâtiment, la création d'une toiture ou d'éléments matérialisant l'aspect d'une toiture à pentes doit être recherchée.

### II-2-1-3. Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (faïlles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

### **II-2-1-4. Clôtures :**

#### **a) Clôture sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit un barreaudage métallique d'une hauteur comprise entre 1,40m et 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80m, hors poteaux.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

#### **b) Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

## **II-2-1-5. Dispositions diverses :**

### **a) Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de clôtures ou de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

### **b) Annexes – Garages – Boxes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

## **II-2-1-6. Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

## **II-2-1-7. Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

### ***UR.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe UR.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***UR.II-3-1. Dispositions générales***

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les toitures terrasses non accessibles, ainsi que les dalles non accessibles des locaux autorisés en rez-de-chaussée, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

#### ***UR.II-3-2. Surfaces éco-aménageables***

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

**Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)**

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

### **UR.II-3-3. Dispositions particulières**

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Paragraphe UR.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

### **UR.II-4-1. Caractéristiques et généralités**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

## **UR.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés**

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	1,5 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements. <b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
<b>Hébergement</b>	<b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
<b>Artisanat et commerce de détail</b> <b>Activité de service</b>	2 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m <sup>2</sup>

## **UR.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
<b>Habitat collectif (à partir de 2 logements)</b>	0,75m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Activité, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics</b>	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
<b>Equipements scolaires</b>	1 place pour 8 à 12 élèves

## CHAPITRE UR.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UR.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### *UR.III-1-1. Accès*

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette desserte se fait directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### *UR.III-1-2. Voirie, autre que cheminement piétonnier et voie à vocation principalement piétonne*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

**III-1-2-1.** La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files

**III-1-2-2.** Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### ***UR.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers***

Ils doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

## **Paragraphe UR.III-2 : Desserte par les réseaux**

### ***UR.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***UR.III-2-2. Assainissement***

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux usées industrielles**

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public d'assainissement eaux usées n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions

générales d'admissibilité des eaux industrielles portées au règlement d'assainissement et de façon générale à la réglementation en vigueur.

Les traitements et prétraitements nécessaires pour obtenir cette compatibilité sont à la charge du pétitionnaire.

### III-2-2-3. Eaux pluviales

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront

répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **UR.III-2-3. Géothermie**

Les programmes collectifs d'habitation, d'activités autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prioritairement être raccordés au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans le périmètre des zones de développement prioritaires ou secondaires figurant sur le plan de développement annexé au PLU.

### **UR.III-2-4. Réseaux divers**

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### **UR.III-2-5. Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

## Dispositions applicables à la zone UAL

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UAL

La zone UAL est une zone de centre ville récente, correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy, en cours de réalisation.



Cette zone est concernée par :

- le risque inondation : la zone UAL est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAL

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE UAL.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe UAL.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les logements ;
- L'hébergement ;
- La restauration ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les bureaux ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

#### Risques et nuisances

La zone UAL est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles ». Afin de prendre en compte l'existence de ce risque, le premier niveau habitable des constructions nouvelles, situées à l'intérieur de ce périmètre, doit être implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910.

#### Paragraphe UAL.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **CHAPITRE UAL.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Paragraphe UAL.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***UAL.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

##### **II-1-1-1. Implantation par rapport aux voies, emprises publiques et privées :**

- L'implantation des constructions se fera à l'alignement dans le cas où il est spécifié sur le plan de zonage détaillé 4.c.
- L'implantation des constructions peut être imposée dans le cas de servitudes architecturales, comme spécifié sur le plan de zonage détaillé 4.c.
- Sur les voies et les îlots dont les noms suivent : voies n°1, 1b, 2c, giratoire n°3 et pour les îlots Ba, Cb, Dc, Fa, Fb, Ga, Gb, Ja, et La :
  - L'alignement en limite de propriété, en dehors des impositions du plan (alignements, servitudes architecturales d'implantation) n'est possible que dans le cas où les locaux en rez-de-chaussée et éventuellement à R+1 dans une hauteur maximale de 8,50m (comptés entre le niveau fini du sol du rez-de-chaussée et le niveau de la protection d'étanchéité de la dalle supérieure) sont affectés à un usage d'équipements, de commerces ou d'activités.
  - Dans le cas où le rez-de-chaussée est affecté à la construction d'équipement, de commerce ou d'activité, il est possible de ménager, dans l'emprise et le volume desdites constructions, les halls d'accès, les locaux techniques et d'une manière générale tous les aménagements et constructions qui sont nécessaires à la desserte des bâtiments.
- En dehors de l'implantation des constructions spécifié sur le plan de zonage détaillé 4.c :
  - sur toutes les autres voiries et espaces publics, il est imposé un recul minimal de 2,40m par rapport à la limite de l'îlot et de l'emprise publique.
  - le long des voies de desserte à l'intérieur des îlots, il est imposé un recul minimal de 2,40m par rapport à la limite de l'emprise de la voie.
- Quand les bâtiments ne sont pas implantés à l'alignement, les reculs entre la limite de l'îlot et les constructions sont traités en jardins privatifs. Des placettes seront ponctuellement aménagées pour assurer la desserte des bâtiments.

##### **II-1-1-2. Entrées charretières et accès de parking :**

Dans les carrefours, il ne sera pas créé d'entrée charretière à moins de 5m de l'angle d'un îlot ou d'un bâtiment existant.

Les entrées communes à plusieurs opérations sont autorisées.

Les accès aux parkings souterrains se feront préférentiellement sur les voies de desserte interne.

### ***UAL.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

#### **II-1-2-1. Dispositions générales :**

Dans l'hypothèse où les constructions ne sont pas contiguës à la limite séparative en tout ou partie, elles sont implantées à une distance minimale de 2,40m de la limite séparative. Pour des nécessités d'adaptation architecturale, cette distance peut être réduite dans le cas d'une limite séparative entre deux parcelles privées.

#### **II-1-2-2. Dispositions particulières :**

Pour les équipements à caractère public, une implantation en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1m pourra être autorisée au regard des contraintes architecturales, fonctionnelles ou techniques des équipements ou de la nécessité d'une intégration urbaine particulière afin de permettre une diversité et une identité architecturales, urbaines ou paysagères justifiées.

### ***UAL.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

#### **II-1-3-1. Dispositions générales :**

Dans l'hypothèse où les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale de 3m.

#### **II-1-3-2. Dispositions particulières :**

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### ***UAL.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

#### **II-1-4-1. Pour les îlots Ap, Ab, Ba, Cb, Dc, Fb, Ga, Gb, Gc, Ha, Ia, Ib, La, Je, Ka, Nb, Oa, Z :**

Les constructions en superstructure à R et R+1 peuvent occuper la totalité de la surface constructible de l'îlot à condition que leur toit terrasse soit aménagé et planté selon les prescriptions des Paragraphes UAL II-2 et UAL II-3.

Les parkings construits peuvent occuper la totalité de l'emprise des îlots à condition que leur toit terrasse soit aménagé suivant les prescriptions des Paragraphes UAL II-2 et UAL II-3.

#### **II-1-4-2. Pour les îlots Da, Db, Ea, Eb, Ec, Fa, Kb, Mb, Na :**

L'emprise construite est de 70% maximum de la surface de l'îlot à l'exclusion des parkings construits.

Les parkings construits peuvent occuper la totalité de l'emprise des îlots à condition que leur toit terrasse soit aménagé suivant les prescriptions des Paragraphes UAL II-2 et UAL II-3.

## II-1-4-3. Pour les îlots Jb, Ma :

L'emprise construite est de 50% maximum de la surface constructible de l'îlot à l'exclusion des parkings construits.

Les parkings construits peuvent occuper la totalité de l'emprise des îlots à condition que leur toit terrasse soit aménagé suivant les prescriptions des Paragraphes UAL II-2 et UAL II-3.

## UAL.II-1-5. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments est définie par le plan de zonage détaillé 4.c.

Cet épannelage divise des emprises constructibles en emprises type. (Cf. légende sur plan de zonage détaillé 4.c)

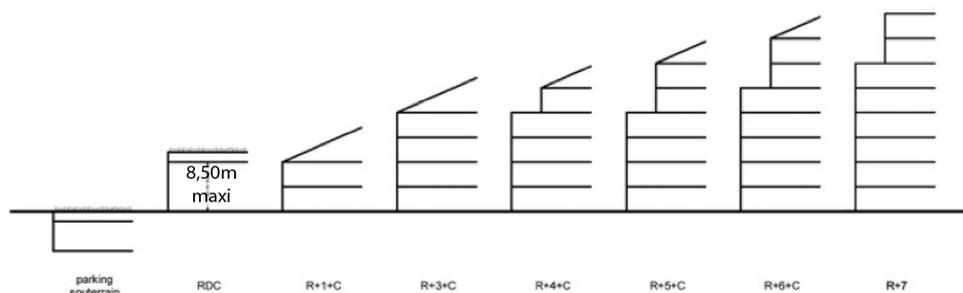
- emprise type 1 : R+1+C
- emprise type 1bis : R+3
- emprise type 2 : R+3+C
- emprise type 2bis : R+3+A
- emprise type 2ter : R+4
- emprise type 3 : R+4+C
- emprise type 3bis : R+4+A
- emprise type 4 : R+5+C
- emprise type 4bis : R+5+A
- emprise type 5 : R+6+C
- emprise type 6 : R+7

(R : rez-de-chaussée - C : combles – A : attique)

Un niveau correspond à une hauteur maximale de plancher à plancher de 3,50m dans le cas de logements ou bureaux.

La hauteur maximale pour R et R+1 est de 8,50m. (comptés entre le niveau fini du sol du rez-de-chaussée et le niveau de la protection d'étanchéité de la dalle supérieure).

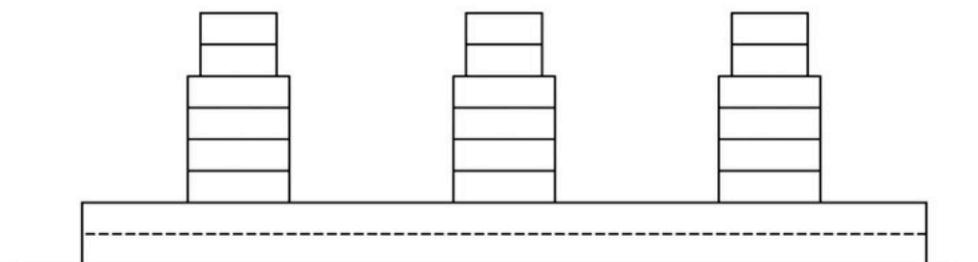
Les limites entre les emprises type peuvent faire l'objet, en planimétrie d'une adaptation de plus ou moins 2m.



Pour ce qui concerne spécifiquement l'îlot La situé entre le Carrefour d'intersection Mendes France et François Trinquant et la raquette du Triage SNCF, le principe gabaritaire autorisé, illustré par une légende particulière au plan de zonage, est le suivant :

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAL

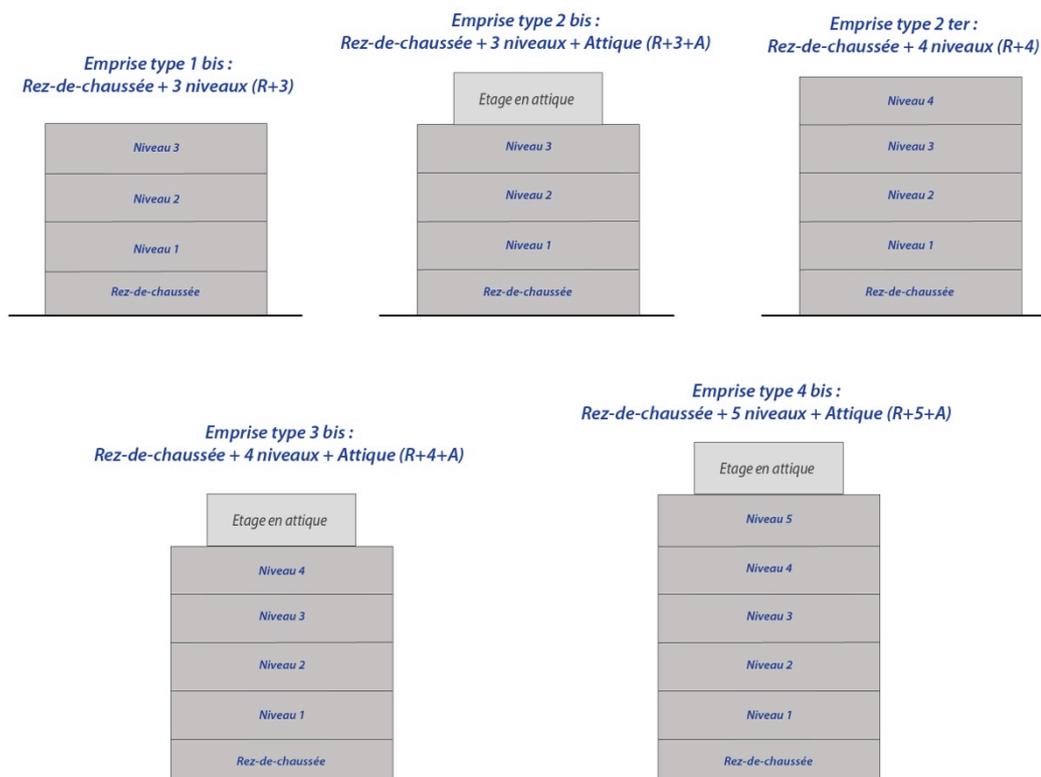
- Emprise type 1 pouvant occuper la totalité de la surface constructible de l'îlot, surmontée par des constructions en plots dont l'emprise totale sur le socle R+1 (E type1) ne pourra pas dépasser 50% de la surface de ce socle.
- Ces « bâtiments plots » atteindront 6 niveaux de construction maximum à partir du socle d'emprise de type 1, l'ensemble bâti correspondant ainsi au gabarit de l'emprise type 6 (R+7) avec les deux derniers niveaux (au-delà de R+5) en traitement spécifique d'attique.



Principe de l'îlot La

### Dispositions particulières aux îlots Ap, Ab, la et Ib – Représentation de la volumétrie maximale des niveaux

Illustration 1 - Nombre de niveaux autorisés pour les îlots Aa, Ab, la et Ib



Les équipements publics peuvent déroger au plafond donné dans les limites de l'emprise constructible.

Pour des raisons architecturales, la hauteur fixée par le plan d'épannelage pourra être dépassée ponctuellement.

### **Paragraphe UAL.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### ***UAL.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

Les constructions ne doivent comporter que des façades principales. Il n'y a pas de pignons aveugles, Les quatre façades disposent de percements d'importance comparable en taille et en quantité et proportionnés par rapport au linéaire de façade concerné.

Un linéaire de façade sur toute la hauteur de la construction ne peut pas dépasser 30m. Il doit être recoupé par des redans verticaux, marquant un rythme architectural dans la composition de la façade.

Le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

La mise en valeur de la ZAC doit être assurée par la qualité architecturale des constructions.

#### **II-2-1-1. Toitures :**

Au regard des emprises types reportées sur le plan de zonage détaillé 4c, les toitures des constructions sont constituées :

##### ***Sur les emprises type 1***

Dans le cas où ces emprises sont occupées par des locaux à usage d'activités, de commerces ou d'équipements, les toits terrasses, qu'ils soient privatifs ou collectifs, sont aménagés en jardins sur la totalité de leur emprise. A cet effet, un minimum de 0,80m de terre au-dessus de la protection d'étanchéité est obligatoirement mis en place sur toute la surface de la dalle.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'îlot « La », ni pour l'îlot « Z ».

Pour des emprises occupées par des locaux à usage d'habitation, on applique la règle des emprises 2, 3, 4, 5 et 6

Nota : si l'on se trouve sur terre-plein, l'ensemble des parties non construites est traité en jardin.

##### ***Sur les autres emprises***

En cas de toitures à pentes, celles-ci seront revêtues de zinc ou de matériaux d'aspect zinc. Toutes les installations techniques comme les machineries d'ascenseur, les appareils et conduites de ventilation, sont impérativement intégrées aux volumes des toitures.

Seules les émergences techniques nécessaires d'un point de vue fonctionnel, sorties et prises d'air, sont autorisées. Les cheminées feront l'objet d'un soin particulier.

Tous les éléments liés à la collecte des eaux pluviales, si ils sont apparents comme les chenaux, les gouttières, les descentes, les boîtes à eau et pièces de raccordement, sont en zinc.

### **II-2-1-2. Façades et percements :**

Tous les percements doivent être obligatoirement verticaux.

Des nécessités de programme ou des raisons de composition architecturale peuvent permettre des dérogations ponctuelles à cette règle.

Les débords et retraits de 0,80m sur l'espace public par rapport à la limite de propriété sont acceptés pour des constructions situées au-dessus du niveau R+1. D'autres dispositions pourront être retenues pour les constructions des îlots Aa, Ab, la, lb jouxtant le parc central sous réserve de l'obtention des autorisations des services gestionnaires des espaces publics.

Pour ce qui concerne spécifiquement l'emprise 6 (R+7), ce sont les deux derniers niveaux de bâtiment au-delà de R+5 qui feront l'objet d'un traitement spécifique en attique.

### **II-2-1-3. Clôtures :**

Toutes les parcelles sont closes, soit par le volume des constructions à la limite de propriété soit par des clôtures.

Les clôtures sont constituées d'éléments de grille d'acier composée de barreaudage vertical en fer rond et de montants en fer plat, fixés à l'anglaise sur la face intérieure d'un muret en béton bouchardé couronné d'éléments en béton préfabriqué lisse.

La hauteur moyenne de la grille est de 1.50 mètre environ au-dessus du niveau fini du muret. La hauteur minimale du muret est de 0.50 mètre environ au-dessus du niveau fini du trottoir. La hauteur moyenne des portails et portillons est de 2.00 mètres environ de manière à régner avec le niveau fini des grilles.

D'autres dispositions de cette composition muret-grille pourront être retenues sur les îlots Aa, Ab, la et lb bordant le parc central afin de tenir compte des différentes d'altitude du modelé paysagé au droit des programmes en limite.

En outre, à partir d'une étude architecturale précise d'autres dispositions pourront être étudiées pour des activités commerciales et de services au regard de besoins particuliers liés au fonctionnement et à la sécurité.

**II-2-1-4.** D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructures ou de superstructures.

### ***UAL.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe UAL.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

***Pour les îlots Ap, Ab, Ba, Cb, Dc, Fb, Ga, Gb, Gc, Ha, Ia, Ib, La, Ja, Ka, Nb, Oa.***

Les constructions en superstructure à R et R+1 peuvent occuper la totalité de la surface constructible de l'îlot à condition que leur toit terrasse soit aménagé en jardin selon les prescriptions du Paragraphe UAL II-2.

***Pour les îlots Da, Db, Ea, Eb, Ec, Fa, Kb, Mb, Na,***

L'espace libre aménagé en jardin, qu'il soit sur dalle ou sur terre-plein, occupe une surface égale à 30% au minimum de la surface totale de l'îlot.

***Pour les îlots Jb, Ma.***

L'espace libre aménagé en jardin, qu'il soit sur dalle ou sur terre-plein, occupe une surface égale à 50% au minimum de la surface totale de l'îlot.

Un projet spécifique d'aménagement des espaces libres est annexé à la demande de permis de construire. Tout espace non construit à l'intérieur de l'îlot est aménagé en jardin et entretenu.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### **Paragraphe UAL.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les places de stationnement prévues en accompagnement des constructions peuvent donner lieu à des regroupements et bénéficier d'accès communs. Il en est de même des aires nécessaires pour assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

## **UAL.II-4-1. Caractéristiques et généralités**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Les emplacements sont intégrés au volume des constructions et principalement enterrés. Des parkings en superstructure peuvent être réalisés sous réserve d'un traitement architectural approprié compatible avec le Paragraphe UAL II-2.

Les surfaces de dalles doivent être aménagées en jardins. Elles disposent d'un minimum de 0,50m de terre à partir de la protection d'étanchéité sur l'ensemble de la surface de dalle.

## **UAL.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés**

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Du studio au trois pièces principales : 1 place par logement créé. A partir des logements de quatre pièces principales : 1,5 place par logement. <b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Hébergement	<b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b> - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration	<b>Surface de plancher créée inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup> :</b> 1 place exigée. <b>Surface de plancher créée strictement supérieure à 150m<sup>2</sup> :</b> 2 places par tranche complète de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher créée. Il n'est pas exigé de place pour les activités commerciales présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 150m <sup>2</sup> .
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 4 chambres créées.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAL

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Bureau</b>	<p><b>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</b></p> <p>1 place par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.</p>

### **UAL.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
<b>Habitat collectif (à partir de 2 logements)</b>	<p>0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</p> <p>1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></p>
<b>Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	<p>A minima 1 place pour 10 employés</p> <p>Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.</p>
<b>Bureau</b>	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Equipements scolaires</b>	1 place pour 8 à 12 élèves

### **UAL.II-4-4. Adaptations**

Pour les constructions non visées aux points précédents, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif.

Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistant.

### CHAPITRE UAL.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Paragraphe UAL.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### *UAL.III-1-1. Accès*

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, le cas échéant à caractère piétonnier, à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères etc.

##### *UAL.III-1-2. Voies privées et cheminement à l'intérieur des îlots*

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La définition de leur traitement à la fois en plan et en coupe devra tenir compte du caractère urbain des espaces et être conforme au principe de mixité.

Il n'y a pas de transit automobile sur les voies à l'intérieur des îlots, mais une circulation de desserte interne.

L'emprise minimale des voies est de 6m. Ces voies permettent d'assurer la desserte des parcelles situées à l'intérieur des îlots, ainsi que les accès aux parkings souterrains.

L'emprise des voies de desserte interne peut se superposer aux ouvrages de parking souterrain. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour la plantation de ces voies avec des arbres de moyenne tige.

Il est toléré, dans l'emprise des voies de desserte, toute construction nécessaire au bon fonctionnement des parkings souterrains, comme les rampes, les sorties de ventilation, etc.

Il est réalisé sur ces voies des plantations d'arbres d'alignement, que la voie de desserte soit en pleine terre ou sur dalle.

L'aménagement intérieur des secteurs est conçu de manière à privilégier :

- les itinéraires piétonniers,
- le libre accès à chaque construction des véhicules de secours et de service public ; les engins d'entretien ou de réparation devront pouvoir accéder aux espaces publics. Les passages sous immeubles se feront par un porche d'une hauteur comprenant au minimum le rez-de-chaussée et le premier niveau. Ces passages sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas hors d'air, mais ils peuvent être fermés par une grille.

## Paragraphe UAL.III-2 : Desserte par les réseaux

### ***UAL.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***UAL.III-2-2. Assainissement***

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Le branchement sur le réseau séparatif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ou au passage des autres réseaux.

### ***UAL.III-2-3. Géothermie***

Les programmes collectifs d'habitation, d'activités autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prioritairement être raccordés au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans le périmètre des zones de développement prioritaires ou secondaires figurant sur le plan de développement annexé au PLU.

### ***UAL.III-2-4. Réseaux divers***

Ils doivent être installés en souterrain, notamment pour les télécommunications, vidéocommunications, l'électricité haute, moyenne et basse tension, le gaz, le chauffage urbain, etc.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### ***UAL.III-2-5. Déchets***

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers, intégré au volume des constructions.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

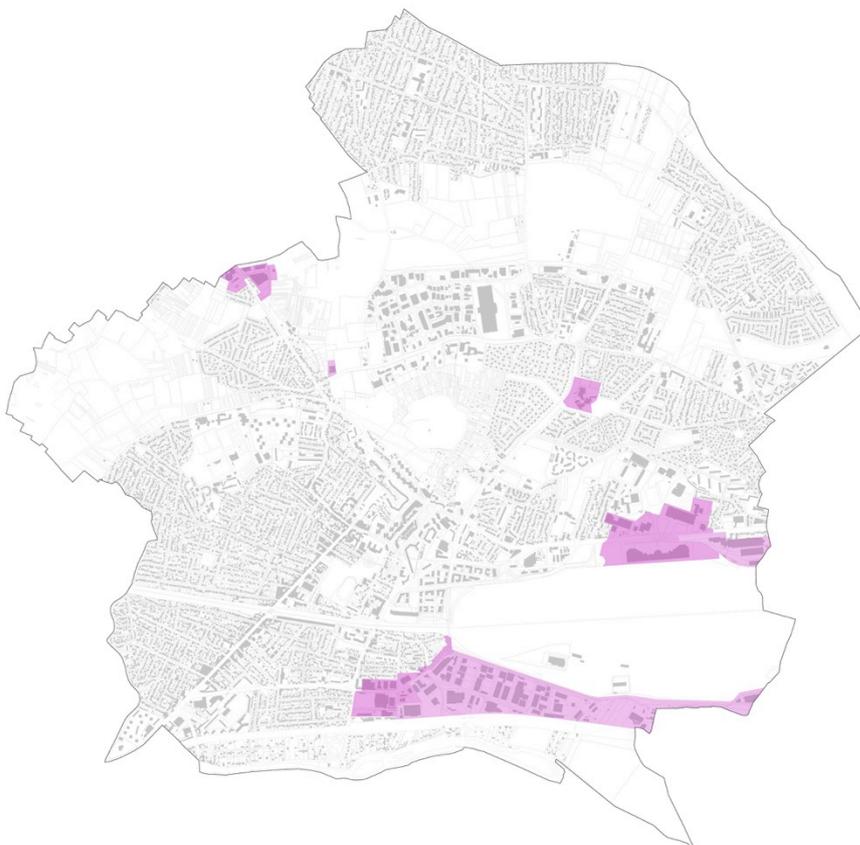
## Dispositions applicables à la zone UX

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UX

La zone UX est une zone dédiée aux activités.

Elle comprend deux secteurs :

- UXc : ce secteur correspond aux zones d'activités commerciales ;
- UXe : ce secteur correspond aux zones d'activités économiques artisanales et industrielles.



Cette zone est concernée par :

- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin ;

- des secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines).

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UX.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UX.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

**I.1.1. En UXc uniquement**, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité ;
- L'artisanat et commerce de détail ;
- La restauration ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Les extensions et/ou surélévation des industries et bureaux existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas les nuisances et les pollutions pour les constructions riveraines et à condition que l'extension/surélévation ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et 10% de l'emprise au sol existante.

**I.1.2. En UXe uniquement**, sont également autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité ;
- L'industrie, à l'exception des dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités autorisées, ainsi que les dépôts de ferrailles et les casses automobiles qui sont strictement interdits en UXe ;
- L'entrepôt ;
- Les bureaux ;
- Le commerce de gros ;
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

### I.1.3. Risques et nuisances

La zone UX peut être concernée par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondation, soit le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995.

La zone UX est également incluse en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles ». Afin de prendre en compte l'existence de ce risque, le premier niveau habitable des constructions nouvelles, situées à l'intérieur de ce périmètre, doit être implanté au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, correspondant à la crue de référence centennale de 1910.

Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) : toutes les nouvelles constructions doivent tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques peuvent être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

La zone UX est également en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

### Paragraphe UX.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CHAPITRE UX.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UX.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *UX.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

##### II-1-1-1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

##### II-1-1-2. Dispositions particulières :

**En UXe**, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement du Chemin du Corps de Garde.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur comprise entre 5 et 7m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

#### *UX.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

##### II-1-2-1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur au plus une limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, celui-ci est calculé ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit

être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H)., sans pouvoir être inférieure à 5m par rapport aux limites séparatives latérales et à 8m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **2,5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **2,5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle**.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 10m minimum par rapport aux limites des zones UD, UI, UP et UR.

Ne pourront être implantées en limite séparative et de fond de parcelle que les annexes ne comportant pas d'atelier de fabrication, n'excédant pas une hauteur totale de 4m et un linéaire de façade de 12m.

### **II-1-2-2. Dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### ***UX.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

#### **II-1-3-1. Dispositions générales :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à 8m.

#### **II-1-3-2. Dispositions particulières :**

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### ***UX.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

#### **II-1-4-1. Dispositions générales :**

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

### **II-1-4-2. Dispositions particulières :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

### ***UX.II-1-5. Hauteur des constructions***

#### **II-1-5-1. Calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

#### **II-1-5-2. Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 13m de hauteur totale (au faîtage ou à l'acrotère).

Dans toute la zone, un dépassement de la hauteur peut être étudié pour des raisons techniques ou fonctionnelles, pour des ouvrages ou structures particulières et pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

#### **II-1-5-3. Dispositions particulières :**

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **Paragraphe UX.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***UX.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

#### **II-2-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

### **II-2-1-2. Toiture :**

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

### **II-2-1-3. Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Les bardages en tôle non peinte, appliqués en façade, sont interdits. La couleur des bardages et huisseries ne pourra excéder 3 teintes.

### **II-2-1-4. Clôtures :**

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80m de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

### **II-2-1-5. Dispositions diverses :**

#### **a) Locaux techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction ou de clôtures.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

### **b) Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

#### **II-2-1-6. Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

#### **II-2-1-7. Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

#### ***UX.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe UX.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***UX.II-3-1. Dispositions générales***

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

50% des marges de recul par rapport aux voies et 50% des marges de retrait par rapport aux limites des zones à vocation résidentielle prévue au II.1.2.1 feront l'objet d'un traitement paysager inaccessible aux véhicules.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés seront paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 150m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

#### ***UX.II-3-2. Surfaces éco-aménageables***

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

### **UX.II-3-3. Dispositions particulières**

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Paragraphe UX.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

### **UX.II-4-1. Caractéristiques et généralités**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

### **UX.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés**

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	2 places par logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> <b>Commerce de gros</b> <b>Industrie</b>	2,5 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m <sup>2</sup>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place par chambre.
<b>Bureau</b>	<b>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</b> 1 place par tranche complète de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500m autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. Une aire de livraison de 100m <sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m <sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.
<b>Entrepôt</b>	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.

### **UX.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit être couvert et éclairé.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
<b>Bureau</b>	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
<b>Equipements scolaires</b>	1 place pour 8 à 12 élèves

## CHAPITRE UX.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UX.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### *UX.III-1-1. Accès*

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette desserte se fait directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### *UX.III-1-2. Voirie, autre que cheminement piétonnier et voie à vocation principalement piétonne*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

**III-1-2-1.** La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files

**III-1-2-2.** Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

#### *UX.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers*

Ils doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

## Paragraphe UX.III-2 : Desserte par les réseaux

### *UX.III-2-1. Alimentation en eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### *UX.III-2-2. Assainissement*

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux usées industrielles**

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public d'assainissement eaux usées n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles portées au règlement d'assainissement et de façon générale à la réglementation en vigueur.

Les traitements et prétraitements nécessaires pour obtenir cette compatibilité sont à la charge du pétitionnaire.

#### **III-2-2-3. Eaux pluviales**

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **UX.III-2-3. Géothermie**

Les programmes d'activités autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent prioritairement être raccordés au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est situé dans le périmètre des zones de développement prioritaires ou secondaires figurant sur le plan de développement annexé au PLU.

### ***UX.III-2-4. Réseaux divers***

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### ***UX.III-2-5. Aires de stockage***

**En UXe uniquement**, les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer à l'air libre des dépôts de résidus industriels.

Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets sont interdites, même à titre temporaire.

### ***UX.III-2-6. Déchets***

Toute construction ou installation doit permettre le stockage des containers conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur dans un espace ou un local approprié situé à l'intérieur de l'unité foncière du programme concerné.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

## Dispositions applicables à la zone UXT

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UXT

La zone UXT est une zone dédiée aux activités industrielles et artisanales, correspondant à la ZAC de la Tuilerie.

Elle comprend un secteur :

- UXTc : pôle de commerces et de services situé à l'entrée sud de la ZAC de la Tuilerie.



Cette zone est concernée par :

- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportune la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXT

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UXT.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UXT.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

**I.1.1. Dans l'ensemble de la zone UXT**, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'industrie ;
- L'entrepôt ;
- Les bureaux ;
- Les commerce de gros ;
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

**I.1.2. En UXTc uniquement**, sont également autorisées les sous-destinations suivantes :

- L'artisanat et commerce de détail ;
- La restauration ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

#### I.1.3. Risques et nuisances

La zone UXT est en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) : toutes les nouvelles constructions doivent tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques peuvent être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

### **Paragraphe UXT.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **CHAPITRE UXT.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Paragraphe UXT.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***UXT.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

##### **II-1-1-1. Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de :

- 10m minimum par rapport à l'alignement de la rue du Tir, du chemin du Sempin et de la rue de Derrière la Montagne, pour cette dernière de la rue du Tir jusqu'au carrefour avec la rue du Valengelier ;
- 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;
- 2,50m minimum le long de la piste cyclable.

##### **II-1-1-2. Dispositions particulières :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 8m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

## ***UXT.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

### **II-1-2-1. Dispositions générales :**

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 10m minimum par rapport aux limites des zones UP, UR et N.

L'implantation se fera avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5m, si celle-ci comporte des baies.

Toutefois, si la façade est aveugle ou dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, le retrait est, ramené à la demie hauteur du bâtiment et à 4m minimum si celui-ci fait moins de 8m de hauteur.

Le prospect sera élargi à 8m pour les façades de locaux d'habitation comportant des baies de pièces principales.

L'implantation d'une façade aveugle sur la limite séparative entre deux parcelles est autorisée sur les deux limites dans le cas d'une parcelle de moins de 15m de largeur, et sur l'une des deux limites dans le cas de parcelles de largeur comprise entre 15 et 30m.

Pour les parcelles de plus de 30m de largeur, ne sont autorisées en limite séparative que les annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4m et que la somme des longueurs de façades implantées sur la limite n'excède pas 12m.

Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux devront être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté. Les deux façades accolées devront présenter un décrochement d'au moins 1,50m l'une par rapport à l'autre.

Plusieurs acquéreurs pourront s'entendre pour établir des parkings communs, une voirie interne, ou des espaces verts communs, à condition qu'ils respectent les règles définies dans le présent règlement et notamment les distances entre bâtiments sur une même parcelle, qui se substitueront au recul sur limites séparatives.

Ces parties communes et mitoyennetés devront faire l'objet d'un acte authentique entre propriétaires voisins après accord de l'aménageur et des services de sécurité.

### **II-1-2-2. Dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### ***UXT.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

#### **II-1-3-1. Dispositions générales :**

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 5m, si celle-ci comporte des baies.

Toutefois, si la façade est aveugle ou dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance entre deux bâtiments non contigus peut ramenée à 4m ou la demie hauteur du bâtiment si celui-ci fait moins de 8m de hauteur.

#### **II-1-3-2. Dispositions particulières :**

Les dispositions générales exposées au II-1-3-1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### ***UXT.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

#### **II-1-4-1. Dispositions générales :**

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

#### **II-1-4-2. Dispositions particulières :**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

### ***UXT.II-1-5. Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel, avant aménagement, ne peut excéder 13m au faîtage ou à l'acrotère. Les cheminées, antennes, ventilations ne sont pas incluses dans ce plafond de hauteur mais feront l'objet d'études particulières.

Dans les zones de servitudes aéronautiques, la hauteur des constructions et des "obstacles minces" (pylônes, cheminées ...) devra de plus respecter les plafonds de hauteur des servitudes de dégagement et de balisage liées à la proximité de l'aérodrome de Chelles – Le Pin.

La dalle de rez-de-chaussée ne sera pas implantée à plus de 0,50m au-dessus du sol naturel avant aménagement, sauf dans le cas où le terrain est en contrebas par rapport au niveau de la voie d'accès. Dans ce cas, la dalle de rez-de-chaussée ne sera pas implantée à plus de 0,20m au-dessus du niveau de la voie (mesurée au niveau du trottoir devant l'accès principal à la parcelle).

Ces cotes d'altitude et de hauteur seront comptées à partir du niveau moyen du terrain sur la façade principale côté voie d'accès.

### **Paragraphe UXT.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### ***UXT.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

##### **II-2-1-1. Façades et toiture :**

**a) Les couleurs des façades** seront choisies dans les nuances de gris, beige, ocre, brun clair, brun foncé, bleu foncé ou vert clair. Toutefois, d'autres couleurs pourront être admises en fonction de la qualité architecturale du projet et de sa bonne insertion dans l'environnement construit.

Les menuiseries ou éléments de parement de petite surface seront soit de teinte bois naturel, soit de couleur brun, vert, bleu, bordeaux ou blanc.

##### **b) Dans le traitement des couvertures, façades et clôtures, sont interdits :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (fibro-ciment, plaques de plastique translucide, tôle ondulée, carton ...).

**c) Les revêtements de toitures** seront de couleur ardoisée, brique foncée ou vert foncé. Les protections gravillonnées sont également autorisées.

D'autres matériaux ou colorations ne pourraient être autorisés qu'à la suite d'une étude particulière d'intégration dans l'harmonie recherchée.

**d) Les constructions annexes**, telles que transformateurs, détendeurs de gaz... auront leur façade sur rue édifiée en maçonnerie de briques choisies dans la gamme des teintes définies ci-dessus. Elles devront être indiquées sur le plan de permis de construire et avoir fait l'objet d'un accord des services compétents.

##### **II-2-1-2. Enseignes :**

Les enseignes, marques commerciales, raisons sociales et toutes informations publicitaires peuvent être établies aux couleurs de la marque de l'activité, mais leur superficie ne devra pas dépasser le tiers de la surface totale du mur de façade (mur délimitant un volume bâti) sur lequel elles sont apposées. Elles ne devront pas déborder par rapport aux contours extérieurs de ce mur de façade.

Les enseignes et les publicités sont interdits sur les clôtures et sur tous supports autres que les façades des constructions et les totems scellés au sol. Tout panneau publicitaire ou pré-enseigne autre que ceux concernant l'activité est interdit.

En outre, le règlement local de publicité devra être respecté.

##### **II-2-1-3. Signalétique :**

La signalétique mise en place sur l'ensemble du site devra être respectée par toutes les activités implantées dans la zone.

### **II-2-1-4. Extensions :**

Les extensions devront être en harmonie tant architecturale que du point de vue des matériaux utilisés avec la construction d'origine.

### **II-2-1-5. Clôtures :**

#### **a) Clôtures sur voies et espaces communs :**

Le long de la rue de Derrière la Montagne, de la rue du Tir jusqu'au carrefour avec la rue du Valengelier (axe marquant l'entrée principale de la ZAC), les clôtures sur voirie et espaces communs seront constitués d'un muret en briques (de teintes choisies dans la gamme définie ci-dessus), d'une hauteur de 0,70m, éventuellement surmonté d'un barreaudage ou grillage, dessinés en éléments verticaux, de couleur verte, de 1,10m à 1,30m de hauteur, l'ensemble de la clôture faisant ainsi une hauteur de 1,80m à 2,00m. Cette clôture sera doublée d'une haie vive.

Dans les autres cas, les clôtures ne sont pas obligatoires. Les seules clôtures autorisées sont:

- un muret de 0,70m avec couronnement brique de teinte choisie dans la gamme définie ci-dessus, éventuellement surmonté d'un bardage, barreaudage ou grillage dessinés en éléments verticaux, de couleur verte, de 1,10m à 1,30m de hauteur, doublés d'une haie vive.
- un barreaudage ou grillage, dessiné en éléments verticaux, de couleur verte, de 1,80m à 2,00m de hauteur, doublés d'une haie vive.
- une haie vive de 1,80m à 2,00m de hauteur.

Les portails seront traités en harmonie avec la clôture et leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture.

#### **b) Autres clôtures en limite de la zone UXT :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte, de 2,00m de hauteur maximale, dissimulé dans une haie vive.

#### **c) Clôtures le long des limites séparatives :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures édifiées le long des limites de propriété seront constituées soit de haies, éventuellement doublées d'un grillage de 2,00m maximum intégré à la haie, soit d'un mur en briques de 0,70m de hauteur avec barreaudage ou grillage éventuel, similaire à la clôture sur voirie.

#### **d) Clôtures de sécurité supplémentaires**

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient, et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

Le projet précis des clôtures (en plan et élévation) devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

### ***UXT.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe UXT.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***UXT.II-3-1. Dispositions générales***

Les marges de reculement par rapport aux voies (hors piste cyclable) devront être plantées (engazonnement, plantations arbustives et éventuellement arbres de moyenne tige) sur une largeur d'au moins 5m à partir de l'alignement, sur toute la façade de la parcelle, hors voies d'accès.

Au minimum 10% de la superficie de la parcelle doit être traitée en espace vert de pleine terre (les places de stationnement traitées en "evergreen" ou similaire peuvent être comptabilisées dans cette surface).

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres fruitiers ou arbres d'essence locale. Il sera planté au moins un arbre de moyenne tige pour 150m<sup>2</sup> d'espace non construit, hors parc de stationnement.

Une zone à planter correspondant à une bande de 10m de profondeur le long de la rue du Sempin, de la rue du Tir (hors UXTc) et en limite avec la zone UP, devra être prise en compte. Elle doit être plantée d'un ensemble d'arbres doublé d'une haie végétale, à raison d'un arbre pour 75m<sup>2</sup> de terrain inclus dans cette zone (cette assiette foncière prenant en compte aussi bien les terrains construits que les terrains libres). Ces arbres seront choisis selon des essences variées à préciser sur le plan masse de la demande de permis de construire. Ils seront de préférence regroupés en plusieurs bosquets implantés en alternance avec les constructions.

Pour les parcelles situées en limite nord de la zone UXT, les fonds de parcelles doivent comporter un rideau d'arbres doublé d'une haie végétale, à raison d'un arbre tous les 10m.

Ces mêmes fonds de parcelles doivent faire l'objet d'un traitement paysagé sur 10m de profondeur tel que défini dans le paragraphe précédent « zone à planter ».

### ***UXT.II-3-2. Parcs de stationnement et leurs accès***

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront plantés autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran.

Il sera planté au minimum 1 arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

L'ensemble des plantations prévues devra figurer sur le plan masse du dossier de permis de construire.

Tous les arbres de moyenne tige devront avoir un minimum de 12cm de circonférence au moment de la plantation.

### ***UXT.II-3-3. Dispositions particulières***

Les dispositions du II-3-1, II-3-2 et II-3-3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **Paragraphe UXT.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

### ***UXT.II-4-1. Caractéristiques et généralités***

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 15%, sauf impossibilité technique.

### ***UXT.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés***

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXT

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	2 places par logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b> <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> <b>Commerce de gros</b>	3 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 200m <sup>2</sup> , puis 5 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200m <sup>2</sup>
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m <sup>2</sup>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place de stationnement par chambre
<b>Bureau</b>	<b>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</b> 1 place par tranche complète de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500m autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. Une aire de livraison de 100m <sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m <sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.
<b>Entrepôt</b>	1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Industrie</b>	2,5 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher ; Pour les bâtiments affectés à une seule activité : 1,5 place par tranche de 100m <sup>2</sup> supplémentaire de 3 000 à 10 000m <sup>2</sup> et 1 place au-delà de 10 000m <sup>2</sup>

### **UXT.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit être couvert et éclairé.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
<b>Bureau</b>	1,5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</b>	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
<b>Equipements scolaires</b>	1 place pour 8 à 12 élèves

## CHAPITRE UXT.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UXT.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant, et ne provoquer aucun encombrement de la voie publique.

Les entrées seront en retrait de 2m par rapport à l'alignement. Ce retrait sera porté à 6m le long du chemin du Sempin. Pour les parcelles de plus de 20m de largeur de façade, ces entrées auront au moins 6m de large.

La desserte directe de lots est interdite sur la D34a (rue du Tir).

Les voies privées, en cas de constructions groupées, devront comporter une chaussée de 5m minimum pour une circulation à double sens, et 3,50m minimum pour une circulation à sens unique.

### Paragraphe UXT.III-2 : Desserte par les réseaux

#### *UXT.III-2-1. Alimentation en eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### *UXT.III-2-2. Assainissement*

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

##### **III-2-2-1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis aux conditions habituelles du rejet dans un réseau d'assainissement avec un prétraitement à l'intérieur de la propriété dans les limites de la réglementation.

### III-2-2-2. Eaux pluviales

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, auquel le raccordement est obligatoire. La qualité des eaux pluviales rejetées devra respecter la réglementation en vigueur.

### III-2-2-3. Electricité – Téléphone - Télédistribution

Toute autorisation d'utilisation du sol est subordonnée à la possibilité de raccordement au réseau public électrique et au téléphone. Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, ainsi que les branchements à ces lignes et câbles.

### *UXT.III-2-3. Réseaux divers*

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### *UXT.III-2-4. Aires de stockage*

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer à l'air libre des dépôts de résidus industriels. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets sont interdites, même à titre temporaire.

Seules sont tolérées à l'air libre les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage devront être entourées par un écran visuel (talus, plantations...).

### *UXT.III-2-5. Déchets*

Toute construction ou installation doit permettre le stockage des containers conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur dans un espace ou un local approprié situé à l'intérieur de l'unité foncière du programme concerné.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.



## Dispositions applicables à la zone UZA

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UZA

La zone UZA est une zone dédiée à l'exploitation de l'aérodrome Chelles - Le Pin. Elle correspond au secteur de l'aérodrome comportant les différentes superstructures et installations bâties (hangar, logements de fonction, accueil aéroclub...).



Cette zone est concernée par :

- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportuniste la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE UZA.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UZA.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone UZA, sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels, ainsi que les installations et dépôts liés à l'activité aéronautique et nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aérodrome Chelles-le Pin ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec l'activité aéronautique ;
- Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

### Risques et nuisances

La zone UZA est en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

### Paragraphe UZA.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### **CHAPITRE UZA.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Paragraphe UZA.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### ***UZA.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ou en recul de 1m minimum par rapport à l'alignement.

##### ***UZA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

##### ***UZA.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des véhicules de lutte contre l'incendie.

##### ***UZA.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

##### ***UZA.II-1-5. Hauteur des constructions***

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 14 mètres.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations.

#### **Paragraphe UZA.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

### **Paragraphe UZA.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les surfaces dédiées au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et privilégier un revêtement perméable pour l'air et l'eau, favorisant l'infiltration des eaux de pluie et avec végétation (dalles ajoutées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...).

### **Paragraphe UZA.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **CHAPITRE UZA.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe UZA.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout aménagement sera soumis à l'approbation des services responsables.

### **Paragraphe UZA.III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***UZA.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***UZA.III-2-2. Assainissement***

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **III-2-2-2. Eaux usées industrielles**

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public d'assainissement eaux usées n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles portées au règlement d'assainissement et de façon générale à la réglementation en vigueur.

Les traitements et prétraitements nécessaires pour obtenir cette compatibilité sont à la charge du pétitionnaire.

### **III-2-2-3. Eaux pluviales**

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### ***UZA.III-2-3. Déchets***

Toute construction ou installation doit permettre le stockage des containers conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur dans un espace ou un local approprié situé à l'intérieur de l'unité foncière du programme concerné.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.



## Dispositions applicables à la zone UZF

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UZF

La zone UZF est une zone dédiée à l'exploitation du domaine ferroviaire.



Cette zone est concernée par :

- le risque inondation : la zone UZF est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZF

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE UZF.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe UZF.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone UZF, sont autorisées uniquement les sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à l'activité ferroviaire.

#### Risques et nuisances

La zone UZF est en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

#### Paragraphe UZF.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### CHAPITRE UZF.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Paragraphe UZF.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### *UZF.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul de 10m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Cette marge sera de 50m pour les établissements industriels vis-à-vis des alignements opposés, s'il s'agit d'une zone d'habitat.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur supérieure à 5 m, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.).

### ***UZF.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m des zones à vocation d'habitat ou des alignements opposés desservant ces zones bordant la zone UZF. Cette marge fera l'objet d'un traitement paysager.

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à la limite latérale la plus proche, doit être au moins égale à sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 10m ( $L = H$ ).

Ne pourront être implantées en limite séparative et fonds de parcelle que les annexes ne comportant pas d'atelier de fabrication, ni stockage n'excédant pas une hauteur totale de 4m et un linéaire de façade de 12m.

### ***UZF.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Non réglementé.

### ***UZF.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

Non réglementé.

### ***UZF.II-1-5. Hauteur des constructions***

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 12 mètres.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations et pour des ouvrages et structures particulières.

## **Paragraphe UZF.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

### **Paragraphe UZF.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le projet de construction devra présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées :

- 50% des marges de retrait par rapport aux voies feront l'objet d'un traitement paysager inaccessible aux véhicules ;
- les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m<sup>2</sup> de terrain.
- La marge de retrait imposée en bordure des zones à vocation d'habitat prévue au II-1-2 devra être plantée d'arbres de hautes tiges à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup> de marge hors construction autorisée

### **Paragraphe UZF.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **CHAPITRE UZF.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe UZF.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout aménagement sera soumis à l'approbation des services responsables.

### **Paragraphe UZF.III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***UZF.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **UZF.III-2-2. Assainissement**

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **III-2-2-2. Eaux usées industrielles**

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public d'assainissement eaux usées n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles portées au règlement d'assainissement et de façon générale à la réglementation en vigueur.

Les traitements et prétraitements nécessaires pour obtenir cette compatibilité sont à la charge du pétitionnaire.

### **III-2-2-3. Eaux pluviales**

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **UZF.III-2-3. Déchets**

Toute construction ou installation doit permettre le stockage des containers conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur dans un espace ou un local approprié situé à l'intérieur de l'unité foncière du programme concerné.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.



## Titre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

---



### Dispositions applicables à la zone 1AUP

#### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone 1AUP

La zone 1AUP est une zone d'urbanisation à court terme à dominante pavillonnaire, situé entre le tissu pavillonnaire de la rue du Château-Gaillard et le secteur actuellement occupé par des serres horticoles.



Elle comprend également une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit les grands principes d'aménagement souhaités.

L'urbanisation de la zone 1AUP est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne.

La zone 1AUP est concernée par :

- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE 1AUP.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe 1AUP.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

I.1.1. Sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- Les logements ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

I.1.2. Conditions d'urbanisation de la zone :

- Toute construction nouvelle est conditionnée par le renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement), à la charge de l'aménageur ;
- L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### Paragraphe 1AUP.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### CHAPITRE 1AUP.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Paragraphe 1AUP.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### *1AUP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 7m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques,

conformément aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 45m de profondeur comptée à partir de l'alignement (existant ou futur) des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension identifiée sur les documents graphiques, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les annexes doivent être implantés à partir du nu arrière de la façade de la construction principale, en respectant les retraits précisés au II-1-2.

### **1AUP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**II-1-2-1.** L'implantation des constructions principales nouvelles doit respecter les prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**II-1-2-2.** En cas de retraits, ceux-ci sont définis ainsi :

- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la construction nouvelle doit s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche ;
- Tout élément de façade situé à une distance inférieure à 2,50m par rapport à la limite séparative sera obligatoirement **aveugle**.
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **2,5m minimum** par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche.

**II-1-2-3. Dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- pour les annexes, ainsi que les piscines : les constructions doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

### **1AUP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions principales nouvelles doit respecter les prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## 1AUP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20% par rapport à la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les annexes ne peuvent dépasser une emprise au sol de 25m<sup>2</sup>.

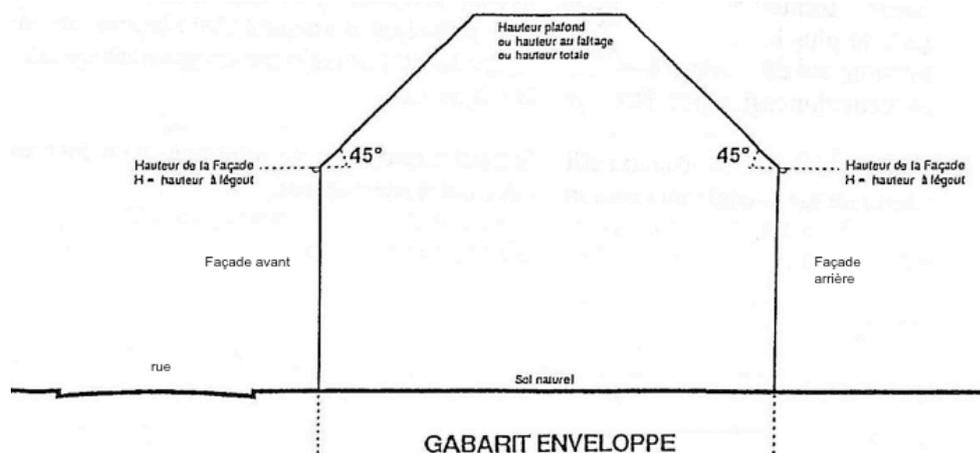
## 1AUP.II-1-5. Hauteur des constructions

### II-1-5-1. Calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

### II-1-5-2. Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.

En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

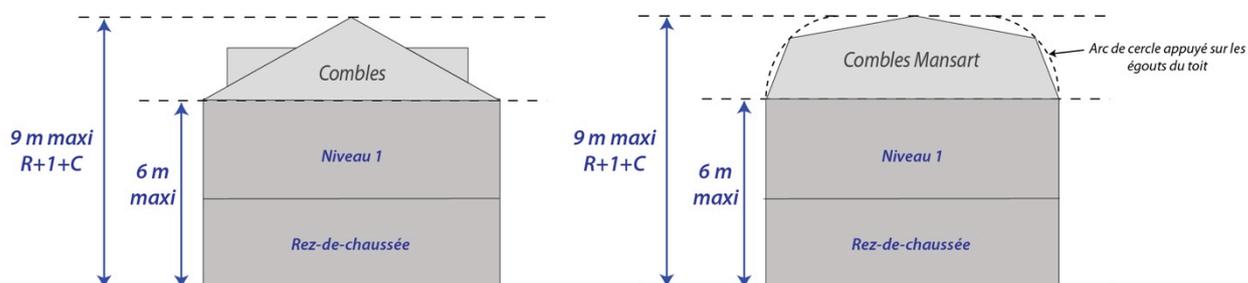
### II-1-5-3. Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6m à l'égout et 9m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50m

*Illustration 2 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés*

*Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)*



## II-1-5-4. Dans toute la zone :

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50% du linéaire des façades.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## Paragraphe 1AUP.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1AUP.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions**

#### II-2-1-1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

### II-2-1-2. Toitures :

#### a) Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- Les attiques sont interdits ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

#### b) Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales chelloises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

### II-2-1-3. Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

### II-2-1-4. Clôtures :

#### a) Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80m, hors poteaux.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

#### b) Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

### II-2-1-5. Dispositions diverses :

#### a) Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

#### b) Annexes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

Les carports sont interdits.

### ***1AUP.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe 1AUP.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### ***1AUP.II-3-1. Dispositions générales***

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

#### ***1AUP.II-3-2. Coefficient d'espaces verts de pleine terre***

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 60% par rapport à la surface du terrain.

### **Paragraphe 1AUP.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques visés à l'article 16 des dispositions générales, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

#### ***1AUP.II-4-1. Caractéristiques et généralités***

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

#### ***1AUP.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés***

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	2 places par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).

### **1AUP.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
<b>Habitat collectif (à partir de 2 logements)</b>	0,75m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

## **CHAPITRE 1AUP.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 1AUP.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **1AUP.III-1-1. Accès**

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette desserte se fait directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ***1AUP.III-1-2. Voirie, autre que cheminement piétonnier et voie à vocation principalement piétonne***

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

**III-1-2-1.** La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files

**III-1-2-2.** Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### ***1AUP.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers***

Ils doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

## **Paragraphe 1AUP.III-2 : Desserte par les réseaux**

### ***1AUP.III-2-1. Alimentation en eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***1AUP.III-2-2. Assainissement***

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### III-2-2-2. Eaux pluviales

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Il en sera de même pour les eaux issues de parking de plus de 5 places souterraines ou couvertes, avant rejet dans le réseau interne eaux usées.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux de vidange d'une piscine devront impérativement être évacuées dans le réseau public pluvial, après avoir subi un traitement destiné à enlever le chlore de ces eaux.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront

répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, devront être collectées et raccordées au réseau d'assainissement. Les barbacanes ou autre système d'évacuation direct au dessus du domaine public sont proscrits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **1AUP.III-2-3. Réseaux divers**

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

### **1AUP.III-2-4. Déchets**

Toute construction ou installation nouvelle comportant 2 logements ou plus doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers d'une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.

Ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

### Dispositions applicables à la zone 2AUP

#### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone 2AUP

La zone 2AUP est une zone d'urbanisation future à moyen terme à dominante pavillonnaire aéré, de faible densité, organisé dans un contexte paysagé sur le site actuellement occupé par des serres horticoles.



Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.

Elle comprend également un schéma d'intention qui définit les grands principes d'aménagement souhaités.

La zone 2AUP est concernée par :

- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE 2AUP.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe 2AUP.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Seules sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- L'aménagement et/ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation à condition de ne pas excéder plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### Paragraphe 2AUP.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

### CHAPITRE 2AUP.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Paragraphe 2AUP.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### *2AUP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

En cas d'extension, celle-ci doit être réalisée dans la continuité du volume principal.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension identifiée sur les documents graphiques.

##### *2AUP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions sont implantées en retrait d'au moins 2,50m des limites séparatives.

En cas d'extension, celle-ci doit être réalisée dans la continuité du volume principal.

### ***2AUP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sans objet

### ***2AUP.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

Sans objet

### ***2AUP.II-1-5. Hauteur des constructions***

Sans objet

### **Paragraphe 2AUP.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sans objet

### **Paragraphe 2AUP.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet

### **Paragraphe 2AUP.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **CHAPITRE 2AUP.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 2AUP.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet

### **Paragraphe 2AUP.III-2 : Desserte par les réseaux**

Sans objet

## Dispositions applicables à la zone 2AUX

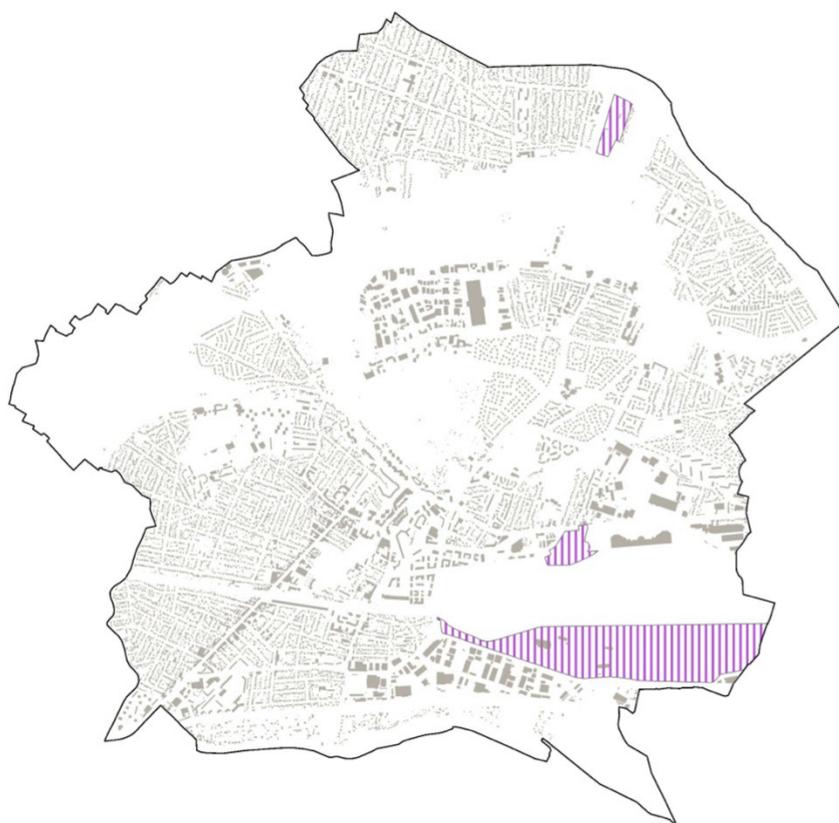
### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone 2AUX

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme dédiée aux activités. Elle correspond à la ZAC « Sud Triage », destinée à accueillir des entreprises notamment à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...) dans le cadre du Cluster Descartes. Cette zone est traversée par le ru de Chantereine. Tout projet d'aménagement d'ensemble doit prendre en compte, dans sa définition, l'existence de ce ru à ciel ouvert ou busé. Dans ce cadre, les dispositions du SAGE Marne Confluence adopté par la CLE le 8 novembre 2017 devront être prises en compte, en intégrant les potentialités de restauration hydromorphologiques des affluents dans le projet.

Elle comprend également deux secteurs :

- le **secteur 2AUXa** : secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités artisanales et commerciales (Coudreaux Est) ;
- le **secteur 2AUXc** : secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités commerciales (secteur à l'ouest de Terre-Ciel).

La zone 2AUX et les secteurs 2AUXa et 2AUXc, insuffisamment équipés, ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.



La zone 2AUX est concernée par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Le secteur 2AUXa est concerné par :

- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE 2AUX.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe 2AUX.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Seules sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- L'aménagement et/ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation à condition de ne pas excéder plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- **Dans la zone 2AUX, à l'exception des secteurs 2AUXa et 2AUXc**, les bâtiments modulaires à caractère provisoire aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils soient destinés à accueillir des bureaux ou des locaux communs (sanitaires, vestiaires, réfectoire...) nécessaires au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLU ;
  - o que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> et soit réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU ;
  - o qu'ils soient implantés dans le respect du Plan des Surfaces Submersibles et avec l'aval de la police des eaux ;
  - o qu'ils s'accompagnent et contribuent à la requalification paysagère du site ;
  - o qu'ils soient raccordés aux réseaux dès lors qu'ils existent.

#### Risques et nuisances

La zone 2AUX peut être concernée par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondation, soit le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995.

La zone 2AUX est également incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Le secteur 2AUXa est soumis aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

### **Paragraphe 2AUX.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2AUX.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Paragraphe 2AUX.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***2AUX.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

En cas d'extension, celle-ci peut être réalisée dans la continuité du volume principal.

#### ***2AUX.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions sont implantées en retrait d'au moins 2,50m des limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m par rapport à l'axe du ru de Chantereine.

#### ***2AUX.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 4m.

#### ***2AUX.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

Sans objet

#### ***2AUX.II-1-5. Hauteur des constructions***

Sans objet

### **Paragraphe 2AUX.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sans objet

### **Paragraphe 2AUX.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet

### **Paragraphe 2AUX.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **CHAPITRE 2AUX.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 2AUX.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet

### **Paragraphe 2AUX.III-2 : Desserte par les réseaux**

Sans objet

## Titre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles

---



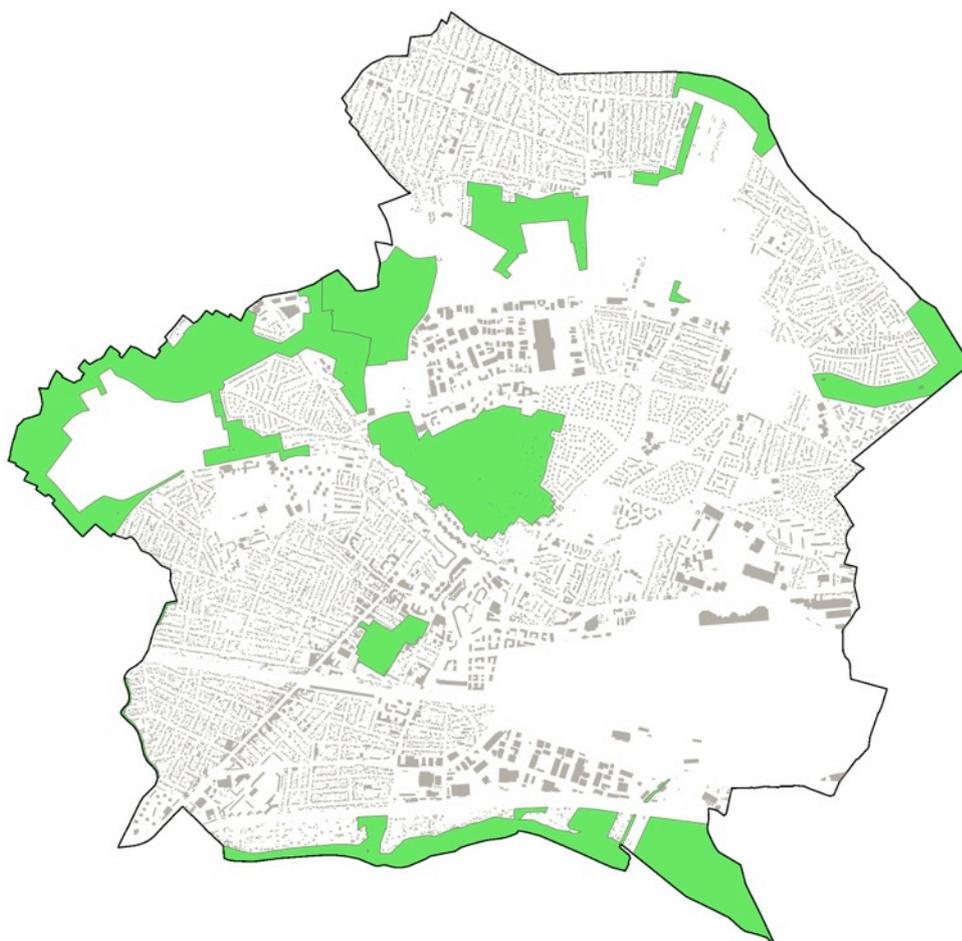
## Dispositions applicables à la zone N

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagés et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.

Elle comprend également un secteur spécifique :

- le **secteur Ngp** pourrait accueillir les aménagements et les remblaiements de sol liés à la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris, participant à la mise en œuvre du projet de réaménagement du site du Sempin et de création d'un parc naturel en partie ouvert au public mené par la SAFER. A l'achèvement des travaux, ce secteur sera ensuite classé en N.



Cette zone est concernée par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin ;
- des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- la présence de Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

## CHAPITRE N.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe N.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

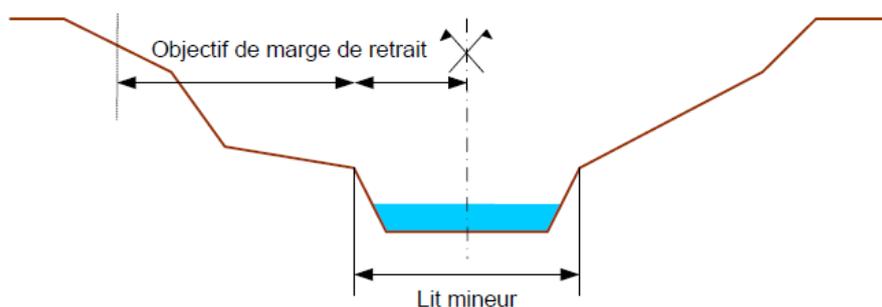
Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

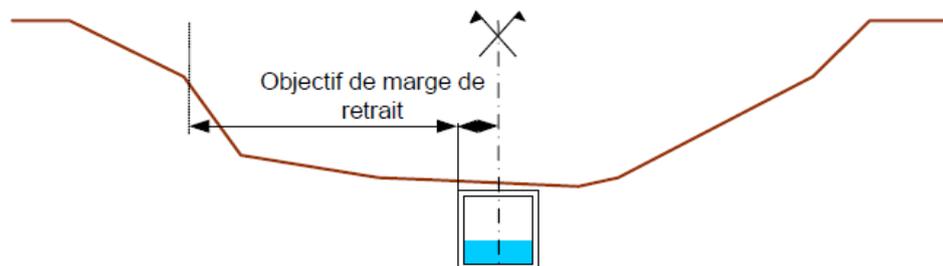
Dans l'ensemble de la zone N, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à des équipements et infrastructures d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone à la date d'approbation du PLU ;
- Les locaux techniques et industriels nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris uniquement dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de réalisation du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité ;
- Dans une bande de 10 mètres +  $\frac{1}{2}$  largeur du lit mineur des rus, tel qu'indiqué dans les figures ci-dessous, les constructions sont interdites. Seuls sont autorisés les aménagements et installations légères en lien avec la mise en valeur des rus (aménagements paysagers, parcours pédagogiques, mobiliers type bancs, panneaux d'information...) et leur restauration hydromorphologique dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE.

**Illustration 1 : Ru à ciel ouvert**



*Illustration 2 : Ru canalisé sous espace enherbé*



**Dans le secteur Ngp**, sont également autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les aménagements et les remblaiements de sol liés à la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris dans le cadre du projet de réaménagement du site du Sempin et de création d'un parc naturel en partie ouvert au public mené par la SAFER et sous réserve de l'obtention des éventuelles autorisations nécessaires notamment du point de vue du Code de l'Environnement.

**Dans les Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent préserver la qualité paysagère du lieu et limiter l'imperméabilisation des sols.

### **Risques et nuisances**

La zone N peut être concernée par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondation, soit le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;

La zone N est également en partie incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

La zone N est en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

### **Paragraphe N.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **CHAPITRE N.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Paragraphe N.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### ***N.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

##### ***N.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

##### ***N.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sans objet.

##### ***N.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent excéder une emprise au sol totale de 2% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

##### ***N.II-1-5. Hauteur des constructions***

Sans objet.

#### **Paragraphe N.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux et teintes doivent être en rapport avec l'environnement naturel de la zone.

### ***N.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe N.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les éventuelles aires de stationnement en surface nécessaires aux besoins des constructions ou installations autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager et s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel de la zone.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Paragraphe N.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## CHAPITRE N.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe N.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

### Paragraphe N.III-2 : Desserte par les réseaux

#### *N.III-2-1. Alimentation en eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### *N.III-2-2. Assainissement*

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux pluviales**

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

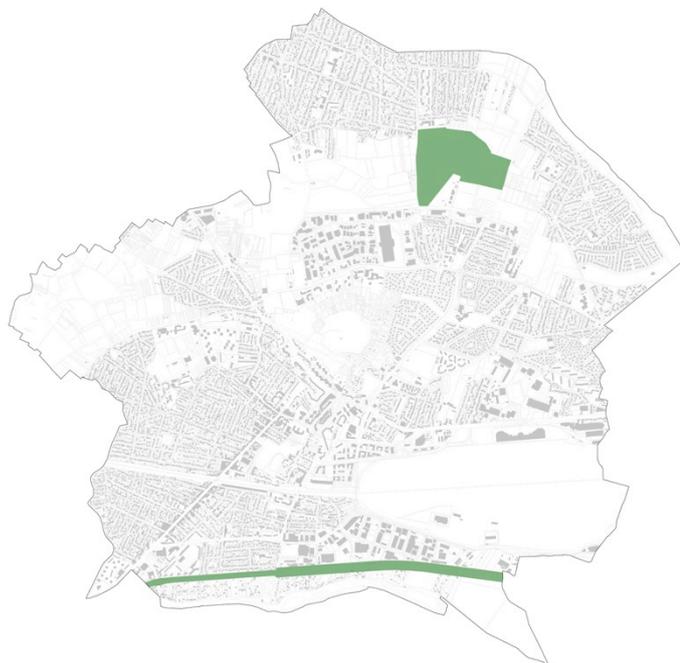
## Dispositions applicables à la zone NZ

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone NZ

La zone NZ est une zone à dominante naturelle liée aux grandes infrastructures.

Elle est composée de deux secteurs :

- NZa : ce secteur correspond aux grands espaces non bâtis et à dominante naturelle de l'aérodrome Chelles – Le Pin utilisés pour son exploitation ;
- NZc : ce secteur est délimité par l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles, correspondant au canal et à ses berges



Le secteur NZa est concerné par :

- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin.

Le secteur NZc est concerné par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE NZ.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe NZ.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

**I-1-1. Dans le secteur NZa**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages nécessaires aux besoins de la navigation et de la sécurité aérienne.

**I-1-2. Dans le secteur NZc**, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du canal de Chelles ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires.

#### I.1.3. Risques et nuisances

Le secteur NZa est en partie soumis aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

Le secteur NZc peut être concerné par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondation, soit le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;

Le secteur NZc est également en partie inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

#### Paragraphe NZ.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## CHAPITRE NZ.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe NZ.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *NZ.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation*

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises.

#### *NZ.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

#### *NZ.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des véhicules de lutte contre l'incendie.

#### *NZ.II-1-4. Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain :

	NZa	NZc
<b>Coefficient d'emprise au sol maximal</b>	2%	10%

#### *NZ.II-1-5. Hauteur des constructions*

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 12m. Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations.

### **Paragraphe NZ.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### ***NZ.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### ***NZ.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

**En NZc uniquement**, les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe NZ.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**En NZc uniquement :**

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

### **Paragraphe NZ.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## CHAPITRE NZ.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe NZ.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### Paragraphe NZ.III-2 : Desserte par les réseaux

#### *NZ.III-2-1. Alimentation en eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### *NZ.III-2-2. Assainissement*

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

##### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

##### **III-2-2-2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

## Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

---



## Dispositions applicables à la zone A

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou écologique des terres agricoles.

Elle est composée de trois secteurs :

- le **secteur Ap** est un secteur de la zone agricole dédié au développement et au maintien d'une agriculture périurbaine sur le site du Mont Guichet qui fait l'objet d'un appel à candidature pour l'exploitation des terres agricoles régionales en partenariat avec la Ville de Chelles, l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France (AEV) et la SAFER. Les jardins familiaux du Nord-Est du quartier des Coudreaux ont également été intégrés en Ap ;
- le **secteur Aco** est un secteur de la zone agricole assurant une continuité écologique où toute construction nouvelle est, de ce fait, interdite ;
- le **secteur Agp** : ce secteur agricole comprend une partie du faisceau du réseau de transport public du Grand Paris délimité par de la Déclaration d'Utilité Publique du 28 décembre 2015 où, conformément à la Mise en compatibilité du PLU, les locaux techniques et industriels liés au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisés. De plus, ce secteur inclut également le site de gestion des terres liées aux travaux du réseau. A terme et après remise en état des terres pour qu'elles soient exploitables, ce secteur sera ensuite réintégré au secteur Ap, d'agriculture périurbaine.



Cette zone est concernée par :

- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin ;
- des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001 ;
- un Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.

La présence de ces risques peut rendre opportun la réalisation d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à l'initiative du pétitionnaire et sous sa responsabilité.

Pour les autres servitudes d'utilité publique impactant la zone se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique, annexés au présent PLU (Pièce 6a. Servitudes d'utilité publique).

### CHAPITRE A.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### Paragraphe A.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Toute construction principale nouvelle est interdite dans la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

**Dans le secteur Ap**, seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitant du site et qu'ils soient inclus dans un des bâtiments d'exploitation ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à des équipements et infrastructures d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone à la date d'approbation du PLU ou aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Dans le secteur Aco**, seules sont autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à des équipements et infrastructures d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Agp**, seules sont autorisées les occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les locaux techniques et industriels nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris uniquement dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de réalisation du réseau de transport public du Grand Paris uniquement.
- Les aménagements et la gestion des terres du réseau de transport public du Grand Paris sous réserve d'un plan de remise en état des terres agricoles après la réalisation des travaux du réseau de transport public du Grand Paris.

#### Risques et nuisances

La zone A est en partie soumise aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.112-7 à L.112-14 ;
- les constructions doivent présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1988 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

### **Paragraphe A.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **CHAPITRE A.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Paragraphe A.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***A.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

#### ***A.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

#### ***A.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

Sans objet.

#### ***A.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

Sans objet.

#### ***A.II-1-5. Hauteur des constructions***

La hauteur et volumétrie des constructions devront être étudiées de manière s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et paysager du secteur.

### **Paragraphe A.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux et teintes doivent être en rapport avec l'environnement naturel de la zone.

### ***A.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : BBC.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

### **Paragraphe A.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les éventuelles aires de stationnement en surface nécessaires aux besoins des constructions ou installations autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager et s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel de la zone.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Paragraphe A.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## CHAPITRE A.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe A.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

### Paragraphe A.III-2 : Desserte par les réseaux

#### *A.III-2-1. Alimentation en eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### *A.III-2-2. Assainissement*

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

#### **III-2-2-1. Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

Si la zone ne possède pas de réseau collectif, le pétitionnaire devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **III-2-2-2. Eaux pluviales**

En préambule, il convient de préciser que doivent être privilégiés, lorsque cela est techniquement possible :

- la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle ;
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Le rejet des eaux pluviales directement en rivière devra faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers le dit réseau.

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau.

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le Syndicat d'assainissement.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il doit réaliser les dispositifs les mieux adaptés pour retenir les eaux pluviales sur son fond.

Tout rejet au fil d'eau du caniveau est formellement prohibé.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée.

Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau se raccordant à une station d'épuration.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

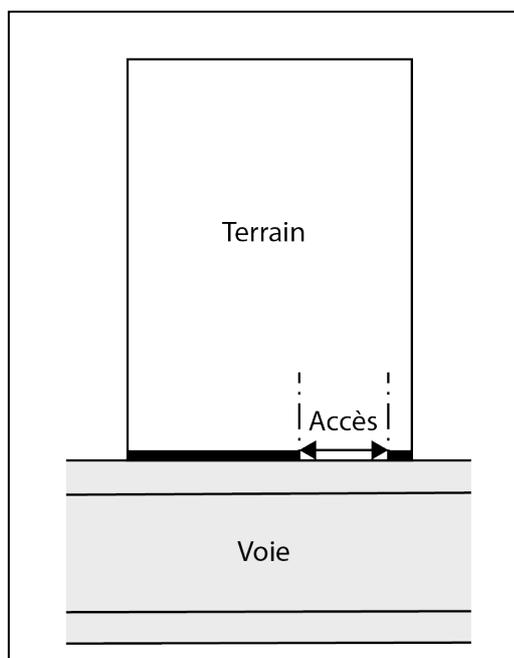
## Titre 5 : Lexique

---



## **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



## **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

## **Alignement**

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ».

A défaut de fixation administrative, il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale ou de voies privées ainsi qu'à toute emprise publique.

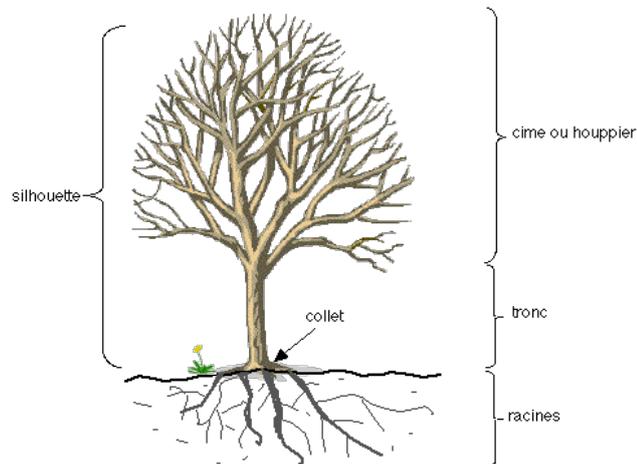
## **Annexes**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances à la construction principale, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, ateliers non professionnels, ... dont l'emprise au sol est inférieure à 25m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère est inférieure à 3,50m.

Les garages, ainsi que les piscines ne sont pas considérés comme des annexes dans le présent règlement.

## **Arbre de moyenne tige**

Un arbre à moyenne tige est un arbre possédant un tronc de 1,20 mètre de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 6 mètres de haut à plein développement.



Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

## **Attique**

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul de 2,5 m minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

## **Baies**

**Constituent des baies toute ouverture dans la façade** qui assure un éclairage de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

**Constituent des baies secondaires** celles qui éclairent les autres pièces tels que salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagements, annexes, garages, ainsi que les cuisines et les vérandas si leur situation dans l'organisation d'ensemble de la construction ne les assimilent pas à une pièce principale. Constituent également des baies secondaires, les baies fixes munies de verre translucide quelle que soit la nature de la pièce qu'elles éclairent et les baies présentant une hauteur d'allège d'au moins 2,60m.

En l'absence de précisions dans les documents de demandes d'autorisation, les baies ne pourront pas être considérées comme secondaires.

**Ces règles concernent aussi bien les ouvertures en façade qu'en toitures.**

**Ne constitue pas une baie :**

- une porte d'accès non vitrée ou en verre translucide ;
- les pavés de verre.

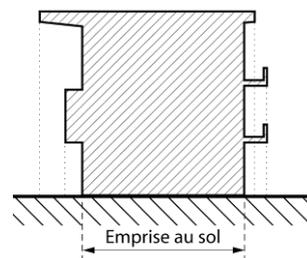
## **Carport**

Abri libre ou accolé à une construction pour une ou plusieurs voitures. Les carports sont couverts, mais pas entièrement clos. Ils peuvent être en bois ou métalliques.

## **Coefficient d'emprise au sol**

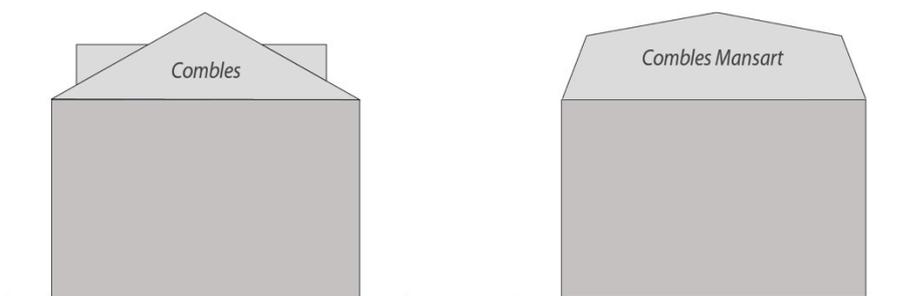
Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment – hormis balcons, saillies et loggias – à la surface de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte au titre de l'emprise au sol les volumes construits sous le niveau du terrain naturel.



## **Comble**

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



## **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

## **Destinations et sous-destinations**

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU.

Cf. Tableaux ci-après.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principale, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes...

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
<b>Commerce et activités de service</b>	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## **Emprise de voirie**

Largeur d'une voie de circulation mesurée transversalement en partant d'une limite parcellaire jusqu'à celle lui faisant face de l'autre côté de la voie (comprenant donc chaussée, trottoirs, platebandes, etc.).

## **Ensemble bâti cohérent**

Ensemble de bâtiments identifié en tant que Patrimoine Chellois Remarquable, en ordre continu ou discontinu, qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (Titre 7 du présent règlement) permettant de préserver leur cohérence d'ensemble.

## **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

## **Espaces verts de pleine terre**

Les espaces verts de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale.

Dans l'application du règlement, il est considéré qu'une extension ne peut conduire à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

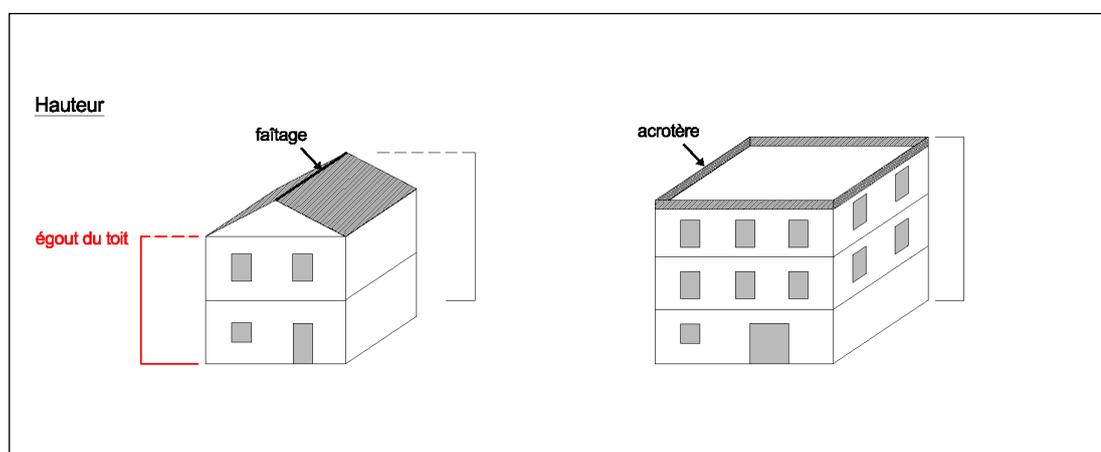
## Façade-pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction.

Un pignon est considéré comme une façade dans l'instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

## Faîtage

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.



## Hauteur

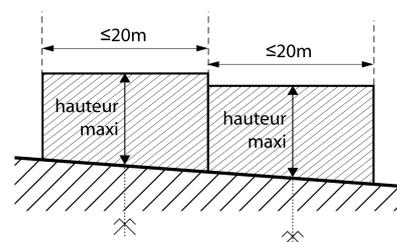
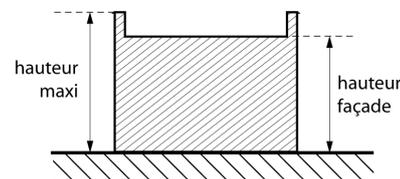
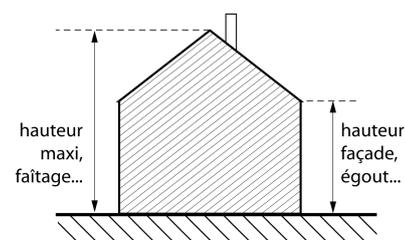
### ■ Hauteur maximale, totale, au faitage, ou plafond :

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.

### ■ Hauteur de façade ou à l'égout :

C'est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade ou jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout de toit. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur de façade sera prise au niveau de la couche d'étanchéité de la terrasse (hors acrotère).

■ Lorsque la voie est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant



dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

## **Ilot**

L'îlot est la partie du territoire, bâti ou non bâti, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

## **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre I<sup>er</sup> du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

## **Largeur de façade d'un terrain**

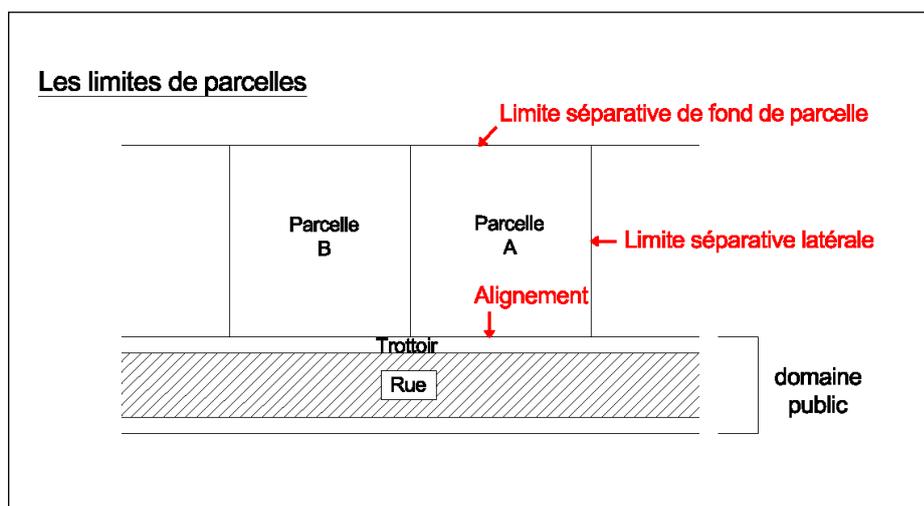
La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

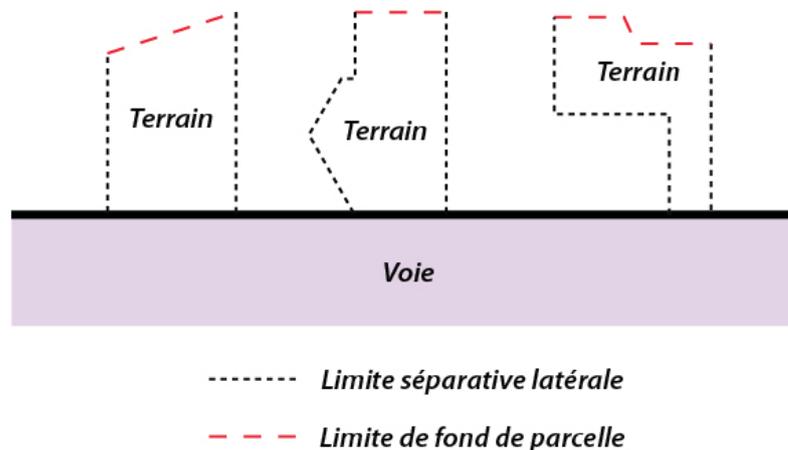
## **Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.





Un terrain situé à l'angle de deux voies ou, de manière générale, tout terrain desservi par plusieurs voies peuvent ne pas comprendre de limite de fond de parcelle, mais simplement des limites séparatives latérales.

### **Propriété, terrain, unité foncière**

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

### **Retrait des constructions - prospect**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

## **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade de construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, etc. constituent des saillies.

## **Surélévation**

Désigne l'extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

(article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

## **Surface éco-aménageable**

Le coefficient de surface éco-aménageable ou coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité dites « éco-aménageables » et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ». Le calcul de ce coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Le coefficient de surface éco-aménageable a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de coefficient de surface éco-aménageable a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

### **Terrain naturel (ou sol naturel)**

Altitude du sol avant tout travaux d'aménagement, de terrassement ou de régaling des terres.

### **Zone d'aménagement concerté (ZAC)**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L.311-1 à L.311-8 du Code de l'urbanisme et articles R.311-1 à R.311-12 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

## Titre 6 : Liste des emplacements réservés

---



## EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	AFFECTATION	SURFACE	EMPRISE	BENEFICIAIRE
1	Agrandissement de l'équipement scolaire de Chappe	5 347m <sup>2</sup>		COMMUNE
2	Accès à l'espace vert du Fort de Chelles au carrefour avec la RD 34	2 144 m <sup>2</sup>		COMMUNE
3	Bassin de retenue, chemin du Pavé de Brou	64 892 m <sup>2</sup>		COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS-VALLEE DE LA MARNE
4	Elargissement avenue des Sciences		16 m	COMMUNE
5	Voie piétonnière, rue Gustave Nast	549 m <sup>2</sup>		COMMUNE
6	Requalification des abords de l'avenue du Général de Gaulle (RD 934)	183 m <sup>2</sup>		COMMUNE
7	Requalification des abords de la rue Auguste Meunier	444 m <sup>2</sup>		COMMUNE
8	Requalification des abords de l'avenue du Maréchal Foch	407 m <sup>2</sup>		COMMUNE
9	Elargissement avenue Emilie			COMMUNE
10	Liaison Chemin Noir / Chemin de la Guette, accès Coudreaux depuis RD 34	14 651 m <sup>2</sup>	16 m	COMMUNE
11	Elargissement du Vieux Chemin de Paris	8 585 m <sup>2</sup>	12 m	COMMUNE
12	Voie nouvelle de liaison : Avenue de Claye / Avenue Emile Guerry Tracé de Principe			COMMUNE
13	Aménagement et requalification du chemin du tour du bois. Desserte des espaces publics.			COMMUNE



## Titre 7 : Dispositions particulières au titre de la préservation du Patrimoine Chellois Remarquable

---



## I. Rappel du rapport de présentation :

La Ville de Chelles bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité. Lors des réunions publiques qui se sont déroulées dans tous les quartiers de la Ville à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les Chellois ont exprimé leur attachement à ces particularités architecturales locales. Ces échanges ont conduit la Ville à créer le label « Patrimoine Chellois Remarquable ».

Ce nouveau label répertoriera, à terme, l'ensemble des demeures, bâtiments, monuments, vestiges historiques ou espaces verts privés et publics remarquables de la ville, afin de reconnaître et de valoriser l'ensemble du patrimoine de Chelles.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un premier travail de recensement du patrimoine architectural local remarquable a été mené avec la Société Archéologique et Historique de Chelles (SAHC). Il a conduit à l'identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de plus d'une centaine de propriétés privées remarquables. Chaque propriété fait l'objet d'une fiche descriptive, réalisée par la SAHC et reprise dans la Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable du présent PLU. Il s'agit là d'une première sélection qui pourra être progressivement enrichie.

Trois critères ont permis d'identifier les propriétés chelloises remarquables :

- critère historique ;
- critère technique ;
- critère esthétique.

Deux catégories principales ont été définies :

- les bâtiments isolés remarquables, identifiés par une étoile marron et un numéro (renvoyant à la fiche descriptive correspondante) sur les documents graphiques ;
- les ensembles urbains cohérents, identifiés par des hachures marron et une lettre (renvoyant à la fiche descriptive correspondante) sur les documents graphiques.

Tous les travaux portant sur un bâtiment isolé remarquable ou un ensemble urbain cohérent identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent non seulement respecter les prescriptions des Titres 0 et 1 du présent règlement, mais également les prescriptions énoncées au Titre 7.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- de protéger le bâti de la démolition ;
- de conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel ;
- de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

### **II. Prescriptions applicables aux éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, en plus des prescriptions des Titres 0 et 1 :**

Tous les travaux projetés sur des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Bâtiments isolés remarquables ou ensembles urbains cohérents) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

#### **II.1. Bâtiments isolés remarquables**

##### **II.1.1. Démolition**

La démolition totale ou partielle des bâtiments isolés remarquables est interdite.

##### **II.1.2. Modifications ponctuelles des façades et des toitures**

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

###### **II.1.2. 1. Façades**

*Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.*

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, bow-window, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et rénovées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre meulière, pierre blanche de taille, briques, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être rénovées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si

un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ; Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

### *Pour les façades autres que les façades remarquables :*

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

### II.1.2. 2. Toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant.

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles sont de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

### II.1.2. 3. *Accessoires techniques*

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

### II.1.3. **Extension sous conditions des constructions existantes**

Les extensions sur la façade remarquable sont interdites. Les façades remarquables correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Dans le cadre d'un projet argumenté, toute extension sur les façades autres que remarquables est autorisée, à condition de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante. Elle doit utiliser des matériaux de qualité et être respectueuse et cohérente avec l'esprit de la construction existante.

En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

### II.1.4. **Clôtures sur rue**

Les clôtures en meulières, pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.

## **II.2. Ensembles urbains cohérents**

### **II.2.1. Dispositions générales**

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'unité d'aspect du contexte. La démolition de constructions annexes ou accolées aux constructions principales et ajoutées au fil du temps peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments peuvent être détruits si ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti doit s'orienter vers une intégration discrète.

### **II.2.2. Dispositions particulières**

Les constructions principales des ensembles urbains cohérents rue de la Rochelle, avenue Germaine, rue Jacques Schlosser, cité Poulain et allée Chilpéric sont également soumises aux règles édictées au 1. Bâtiments isolés remarquables.



## Titre 8 : Dispositions constructives liées à la ZAC Plain Champs II

---



Dans le cadre de l'établissement d'un projet de plan de prévention des risques de mouvement de terrain prescrit par l'arrêté préfectoral DAI 1 URB n° 99-170 du 6 octobre 1999, une campagne géotechnique a été commandée par l'aménageur de la ZAC du PLAIN CHAMPS II à la Société SOL CONSEIL SONDRAGE, bureau d'études spécialisé en sols et fondations.

Cette campagne de sondages réalisée permet de définir les prescriptions techniques minimales imposées à toute construction future, sur le territoire de la ZAC du PLAIN CHAMPS II, classé en zone UPgr, afin de se prémunir des risques liés à la présence de gypse dans le sous-sol et de garantir ainsi la stabilité des constructions, même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.

La campagne de reconnaissance des sols qui a été réalisée au cours du mois de juin 2000 a comporté 27 sondages menés jusqu'à 20m de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les résultats de ces sondages, leur interprétation, et les dispositions constructives à mettre en oeuvre sont réunis dans le rapport d'étude de faisabilité géotechnique n° 2000.231 en date du 10 juillet 2000, rédigé par la Société SOL CONSEIL SONDRAGE, document intégré au complément à l'étude d'impact du dossier de ZAC.

Ce rapport est joint dans son intégralité au rapport de présentation du dossier de ZAC.

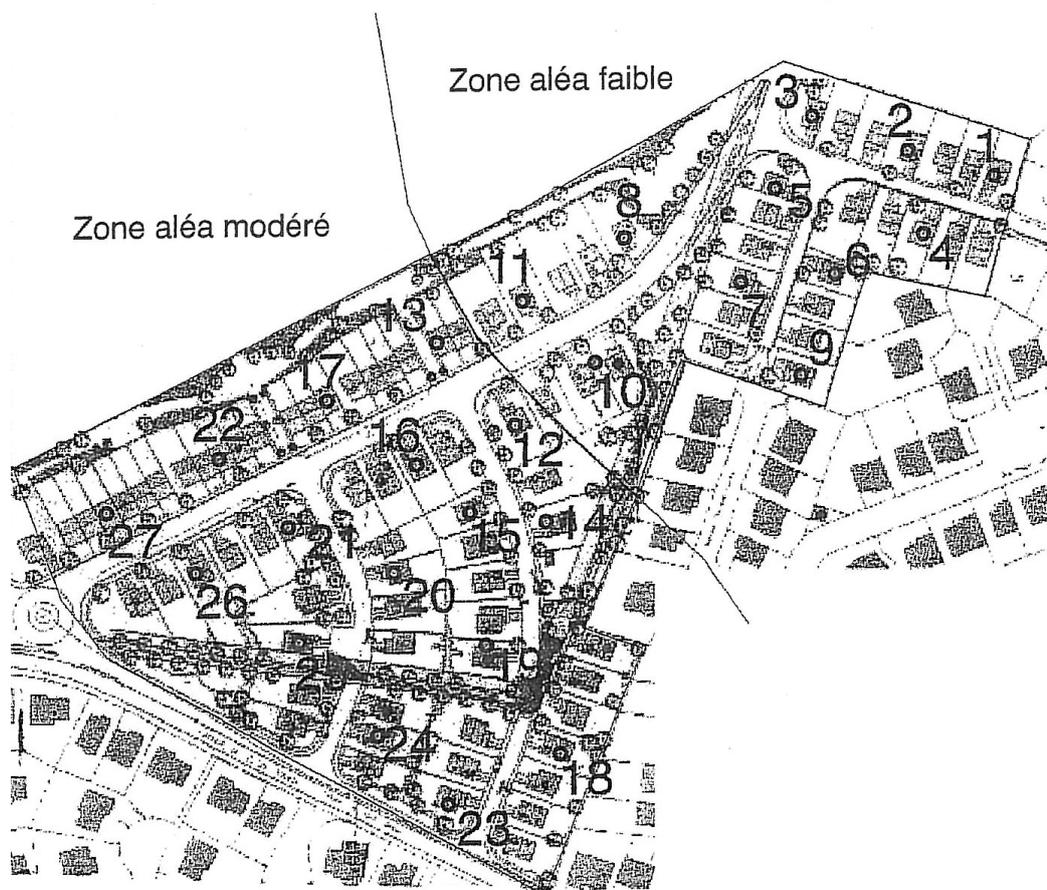
Les dispositions constructives à respecter concernent la conception générale des constructions, la définition des systèmes de fondations des maisons et bâtiments annexes, les dallages, dont un rappel sommaire est fait ci-après :

- les fondations des pavillons devront être rigidifiées de façon à ce que celles-ci se comportent comme une longrine et des chaînages continus horizontaux et verticaux renforcés seront prévus pour augmenter la raideur des ouvrages ;
- les fondations seront du type superficielles par semelles filantes croisées ;
- les ciments utilisés seront résistants aux sulfates ;
- le béton sera coulé pleine fouille très rapidement après ouverture (dans la journée) afin de ne pas laisser le sol d'assise s'altérer sous l'effet de précipitations ;
- les parties différemment chargées (garages et ouvrages annexes) seront découplés par des joints de rupture, et les pavillons devront être « rigides » et devront faire l'objet d'une adaptation spécifique au terrain ;
- les dallages seront réalisés sur terre plein sur des remblais techniques exécutés suivant les règles de l'art ou seront de type plancher porté ;
- au droit des sondages S 13 et S 27, un test d'injection devra être envisagé afin de connaître la nécessité de prévoir ou non des injections au droit des anomalies détectées dans ces deux secteurs.

Concernant plus particulièrement les réseaux d'assainissement ; les dispositifs autonomes, et les puisards sont formellement interdits ; les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions et des installations futures seront obligatoirement raccordées aux réseaux collectifs.

Tout constructeur ou acheteur de terrain sur la ZAC du PLAIN CHAMPS II, devra impérativement respecter ou faire respecter a minima les dispositions constructives décrites dans le rapport.

CHELLES : PLAN D'IMPLANTATION DES SONDAGES



L'implantation des sondages a été réalisée par géomètre. Les sondages S10, 14, 19, 24 ont été légèrement décalés par rapport à l'implantation d'origine.

