

# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR SERNAM DE LA ZAC DE L'AULNOY



### DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020



# VILLE DE CHELLES

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR SERNAM DE LA ZAC DE L'AULNOY**

## **SOMMAIRE**

Complément au rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés par le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4 – Documents graphiques – Plan de zonage détaillé (pièce 4c)

Pièce 5 – Règlement : Pièces écrites – Zone UAL



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR SERNAM DE LA ZAC DE L'AULNOY



### Complément au rapport de présentation du PLU approuvé le 19.12.2017

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

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020

## **EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

### **PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

#### **Article R.151-5 du Code de l'Urbanisme**

Lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19/12/2017, le règlement et le plan de zonage liés à la Zone d'Aménagement Concerté n°1 de l'Aulnoy et issus de la modification du 23 mai 2017, ont été intégrés au nouveau document d'urbanisme communal.

Ces pièces dédiées à la ZAC1 de l'Aulnoy correspondent au règlement de la zone UAL conservée ainsi qu'au plan de zonage détaillé 4 C.

La première tranche du dernier secteur dit SERNAM à aménager et constituée des ilots Aa et la est en cours de construction avec deux opérations totalisant 130 logements.

La dernière tranche (tranche Sud) concernant les ilots Ab et Ib de la ZAC a fait l'objet d'une consultation de la part de l'aménageur M2CA à la mi 2019 et a permis de désigner deux opérateurs en vue de la construction des cinq derniers bâtiments.

A cette occasion, il a été souhaité que le second lot (correspondant à l'îlot Ib) comportant trois bâtiments et situé en second rang par rapport à l'avenue François Mitterrand, puisse s'inscrire dans un épannelage volumétrique moins haut et plus homogène.

Alors que le document actuel intègre sur l'îlot Ib trois bâtiments de gabarits variant de trois, quatre et six niveaux au-dessus des rez-de-chaussée (R+3, R+4, R+5+A), il est proposé une organisation volumétrique composée de deux bâtiments de trois niveaux plus combles aménagés, au-dessus du rez-de-chaussée (R+3+C) et du dernier bâtiment de quatre niveaux plus combles aménagés au-dessus du rez-de-chaussée (R+4+C).

Dans cette organisation, le dernier niveau habitable est proposé sous toiture à pente.

Le nombre total de niveau habitable reste identique, seule la répartition évolue réduisant d'un niveau le bâtiment le plus élevé.

Par ailleurs, sur cet îlot Ib le plan de zonage actuel indique « un principe d'accès au lot » localisé au droit du troisième bâtiment situé vers le fond de la parcelle. L'étude de conception du programme n'étant pas finalisée il est proposé de ne pas conserver cette indication graphique, même si elle ne correspond qu'à un principe.

L'objectif est ainsi de laisser la possibilité à l'opérateur de proposer le positionnement le plus cohérent au regard du projet, comme c'est le cas pour l'îlot voisin Ab qui ne comporte pas d'indication de « principe d'accès au lot » sur le plan de zonage actuel

En outre, il a aussi été souhaité que les opérateurs puissent proposer des toitures à pente s'inspirant d'une architecture plus traditionnelle et dans ce sens de permettre l'utilisation de matériaux de toitures qui ne soient pas uniquement du zinc mais aussi de l'ardoise et de la tuile.

Enfin, le projet urbain du secteur SERNAM se compose d'un ensemble de bâtiments collectifs au milieu duquel un parc public paysager doit être aménagé.

A l'origine du projet, il était envisagé de conserver une partie de l'ossature métallique de l'ancienne halle SERNAM (pour une emprise d'environ 500 m<sup>2</sup>) dans une perspective d'y aménager à terme un éventuel équipement.

Le programme a été réétudié dans une volonté de renforcer les espaces verts du projet et d'affecter la totalité de l'espace central en un parc urbain ouvert au public.

Les quelques travées métalliques qui subsistaient sur place ont été supprimées et il apparaît nécessaire d'actualiser en séquence les pièces du PLU sur ce point.

Ces divers ajustements au projet de secteur SERNAM, tels qu'exposés, nécessitent d'adapter en conséquence le règlement de la zone du PLU correspondante et le plan de zonage s'y rapportant.

Ils concernent essentiellement les ilots de la ZAC de l'Aulnoy Ab et Ib pour les adaptations d'ordre volumétrique et architecturale et Z pour ce qui concerne la suppression des restes de la structure métallique précédemment en place.

Les évolutions proposées ne remettent aucunement en cause ni le plan directeur de la ZAC, ni l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et de son projet d'Aménagement et de Développement durable.

De même, elles ne majorent pas, ni ne diminuent les possibilités de construire de la zone UAL actuelle du PLU. Enfin, elles ne réduisent en aucun cas la surface de la zone UAL qui correspond au périmètre de la ZAC.

Dans ce sens et selon les dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification du document d'urbanisme s'est déroulée selon la procédure de modification simplifiée.

### **Les pièces modifiées**

Les seules pièces modifiées dans le cadre de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Le règlement du PLU (pièces 5a) pour ce qui concerne les dispositions de la zone UAL.
- Le plan de zonage détaillé concernant la ZAC n°1 de l'Aulnoy correspondant à la pièce 4 c.

## **Les modifications apportées au règlement de la zone UAL**

■ La mention de l'îlot Z est supprimée du règlement.

Cet îlot était lié auparavant à une possible conservation de travées métalliques de l'ancienne halle Sernam qui ont été depuis déconstruites.

■ Lors de la retranscription du règlement de la zone UAL dans le nouveau PLU approuvé le 19/12/2017 une erreur de dénomination d'un îlot s'est glissée dans le document. En effet, il convient de lire Aa et non Ap, ce dernier n'existant pas dans la ZAC.

Cette correction est par conséquent intégrée au règlement.

■ Article UAL II-1-1-1 Implantation par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

Il est ajouté le paragraphe suivant : «Lorsque le plan de zonage détaillé 4c indique des séquences d'alignement obligatoire, les extrémités des façades concernées pourront ne pas être implantées à l'alignement de manière à permettre des retours de bâtiment en pan coupé ou en courbe, et pas uniquement en angle droit »

L'objectif est de permettre des formes urbaines comportant certaines variations de séquences de façades.

■ Articles UAL II-1-5 Hauteur des bâtiments

-Les emprises type 1bis R+3 et type 4bis R+5+A sont supprimées.

- Une emprise type 3ter R+4+C sans attique est ajoutée.

L'objectif est de permettre aux constructions de l'îlot Ib un épannelage volumétrique moins haut et plus homogène.

L'illustration1 - Nombre de niveaux autorisés pour les îlots Aa, Ab, la et Ib - intègre ces ajustements d'emprise-type.

De plus, dans un souci de précisions, il est ajouté la représentation de l'emprise type2 qui existe au règlement actuel et qui, dans le cadre du présent projet de modification, s'appliquera à l'un des bâtiments de l'îlot Ib.

■ Les précisions suivantes en matière de toiture sont apportées :

«Les toitures des niveaux en combles sont constituées de pentes à plusieurs versants ou de toit à la Mansart.

Il est rappelé, selon les dispositions du titre 5 - Lexique du règlement du PLU - qu'un niveau en attique est un niveau dont au moins une façade est implantée en recul de 2,50 mètres minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Dans un souci de recherche esthétique, une avancée ponctuelle des éléments de cette façade peut-être toléré pour animer le niveau d'attique. »

Ces compléments permettent d'apporter des éléments de précision et de clarification de la règle.

■ Article UAL II-2-1 Aspect extérieur des constructions-Chapitre II-2-1-1 Toitures

- Aux matériaux de toitures à pentes sont ajoutés les tuiles et ardoises, l'objectif étant de permettre une écriture architecturale plus classique et variée.

- Il est rappelé que « Sur les emprises dont le dernier niveau habitable est en combles, les toitures peuvent être constituées de pentes à plusieurs versants ou de toit à la Mansart. »

Ce rappel fait écho à l'illustration1 précédemment citée.

## **Les modifications apportées au plan de zonage détaillé concernant la ZACn°1 de l'Aulnoy**

### **■ Dans la légende :**

Les emprises 1bis et 4bis sont supprimées et l'emprise 3ter est ajoutée.

### **■ Sur l'îlot Ib du plan de zonage :**

- Les trames graphiques des emprises 1bis, 2ter et 4bis sont remplacées par celles des emprises 2 et 3ter.
- Le pictogramme « Principe d'accès au lot » est supprimé.

### **■ Sur le plan de zonage :**

L'îlot Z, représentant précédemment une portion d'armature de l'ex halle Sernam, est supprimé.



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR SERNAM DE LA ZAC DE L'AULNOY



## 4 – Documents graphiques

### 4c – Plan de zonage détaillé – ZAC de l'Aulnoy n°1

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

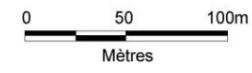
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020

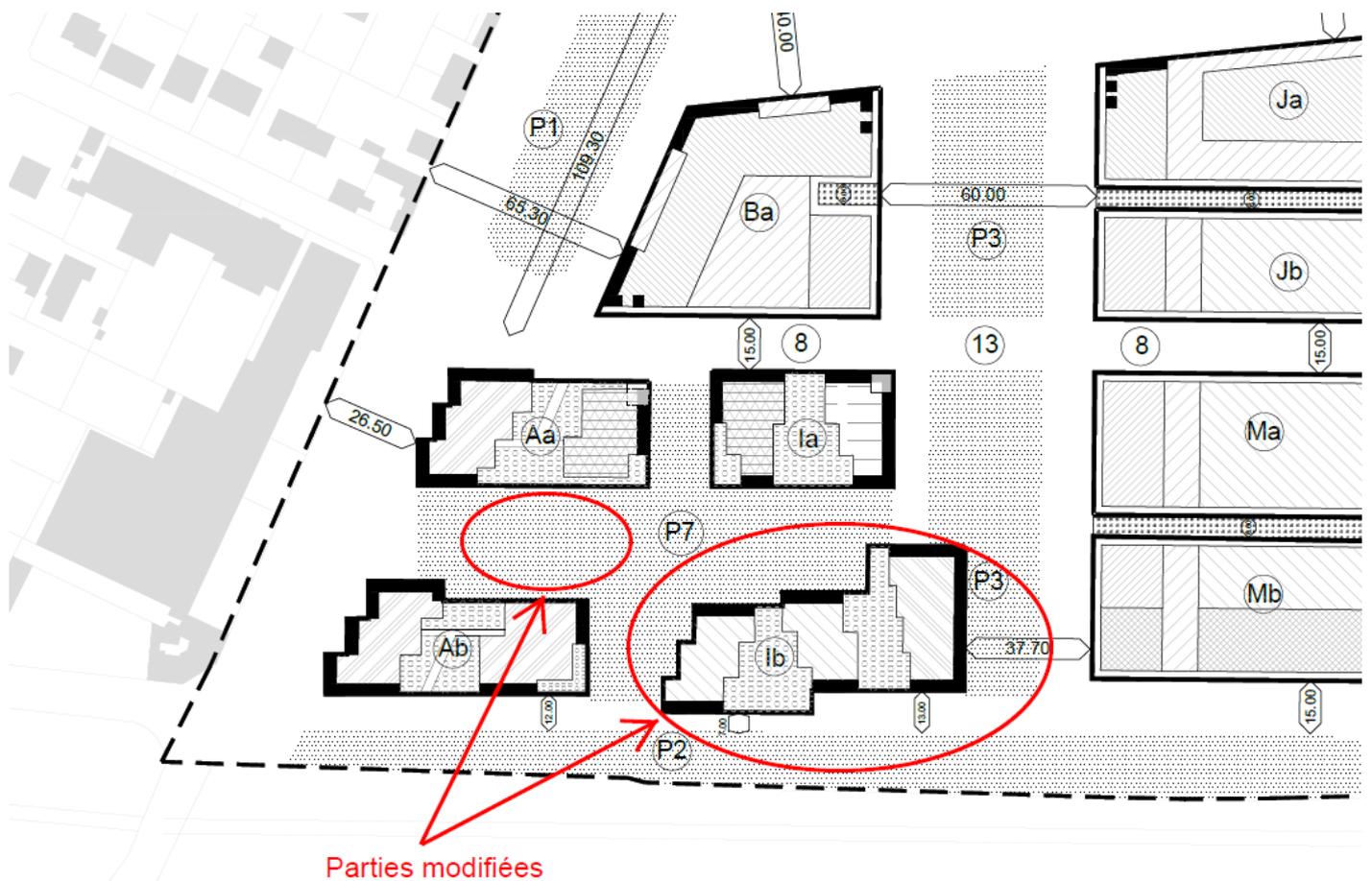


Parties modifiées

Légende

Emprise 1 constructible R+1+C	Emprise 2 constructible R+3+C	Emprise 2 bis constructible R+3+A	Emprise 2 ter constructible R+4	Emprise 3 constructible R+4+C	Emprise 3 bis constructible R+4+A
Emprise 3 ter constructible R+4+C (sans attique)	Emprise 4 constructible R+5+C	Emprise 5 constructible R+6+C	Emprise 6 constructible R+7	Composition de plots en R+7 Voir art. UAL 10	
Toiture végétalisée	Espaces libres	Espaces paysagers	Principaux équipements publics	Emprise réservée	Intention de passage
Numéro de l'ilot	Limite de ZAC	Limite d'ilot	Alignement obligatoire	Servitude architecturale	





Parties modifiées



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR SERNAM DE LA ZAC DE L'AULNOY



#### 5 – Règlement : pièces écrites

#### 5.a – Règlement (extrait) : Zone UAL

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

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020

### 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.

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.

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 des dites 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 spécifiée 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.

Lorsque le plan de zonage détaillé 4c indique des séquences d'alignement obligatoire, les extrémités des façades concernées pourront ne pas être implantées à l'alignement de manière à permettre des retours de bâtiment en pan coupé ou en courbe, et pas uniquement en angle droit.

### **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 Aa, Ab, Ba, Cb, Dc, Fb, Ga, Gb, Gc, Ha, Ia, Ib, La, Je, 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 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 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 3ter : R+4+C sans attique

emprise type 4 : R+5+C

emprise type 5 : R+6+C

emprise type 6 : R+7

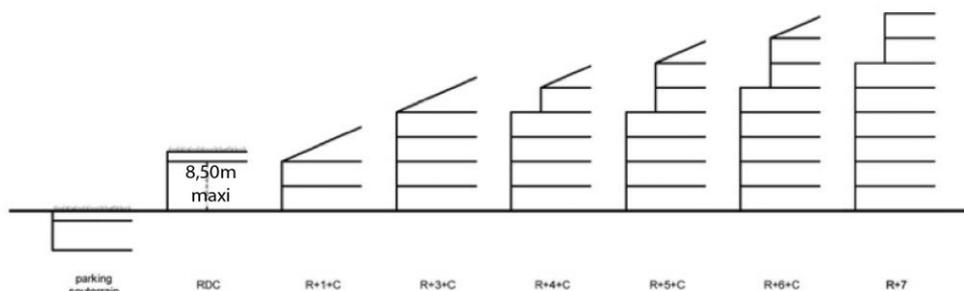
(R : rez-de-chaussée - C : combles – A : attique)

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.

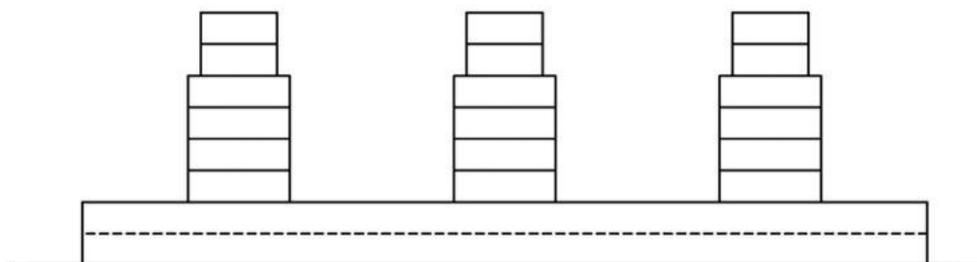
## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAL



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 :

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.

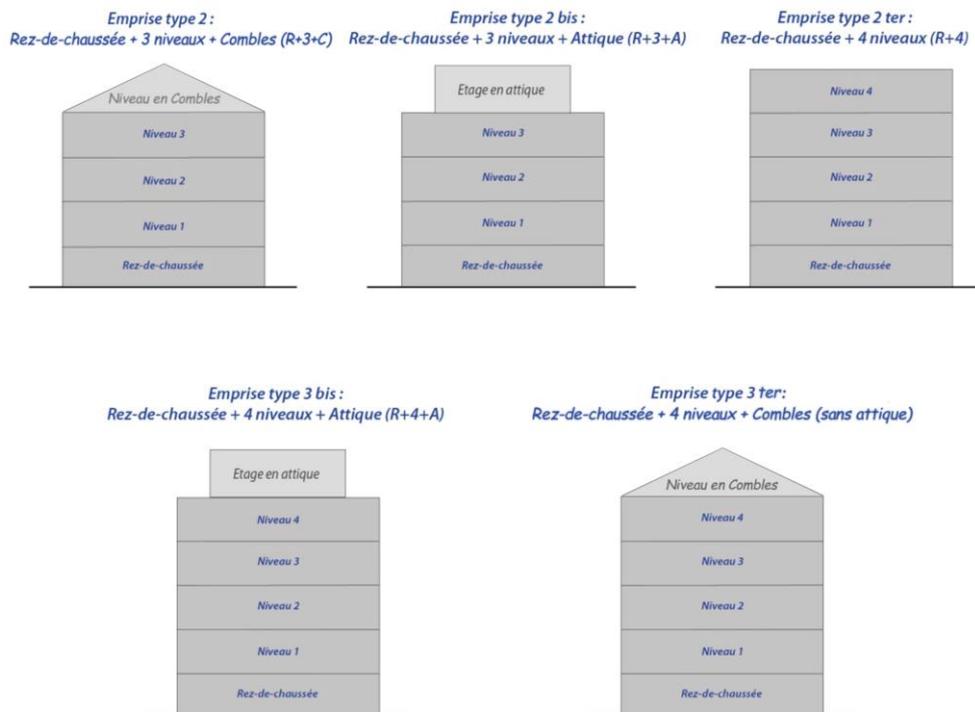


Principe de l'îlot La

**Dispositions particulières aux îlots Aa, Ab, la et lb – Représentation de la volumétrie maximale des niveaux**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAL

Illustration 1 - Nombre de niveaux autorisés pour les îlots Aa, Ab, Ia et Ib



Les toitures des niveaux en combles sont constituées de pentes à plusieurs versants ou de toit à la Mansart.

Il est rappelé, selon les dispositions du titre 5 - Lexique du règlement du PLU, qu'un niveau en attique est un niveau dont au moins une façade est implantée en recul de 2,50 mètres minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Dans un souci de recherche esthétique, une avancée ponctuelle des éléments de cette façade peut être tolérée pour animer le niveau d'attique.

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 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 ».

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, de tuiles ou d'ardoises.

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.

Sur les emprises dont le dernier niveau habitable est en combles, les toitures peuvent être constituées de pentes à plusieurs versants ou de toit à la Mansart.

### **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 ilots 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 ilots 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 Aa, 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 :  $30,4 = 30$  ;  $30,5 = 31$ ).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAL

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	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
<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>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> <b>Restauration</b>	<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> .
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place pour 4 chambres créées.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<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.

### **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>	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>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.

