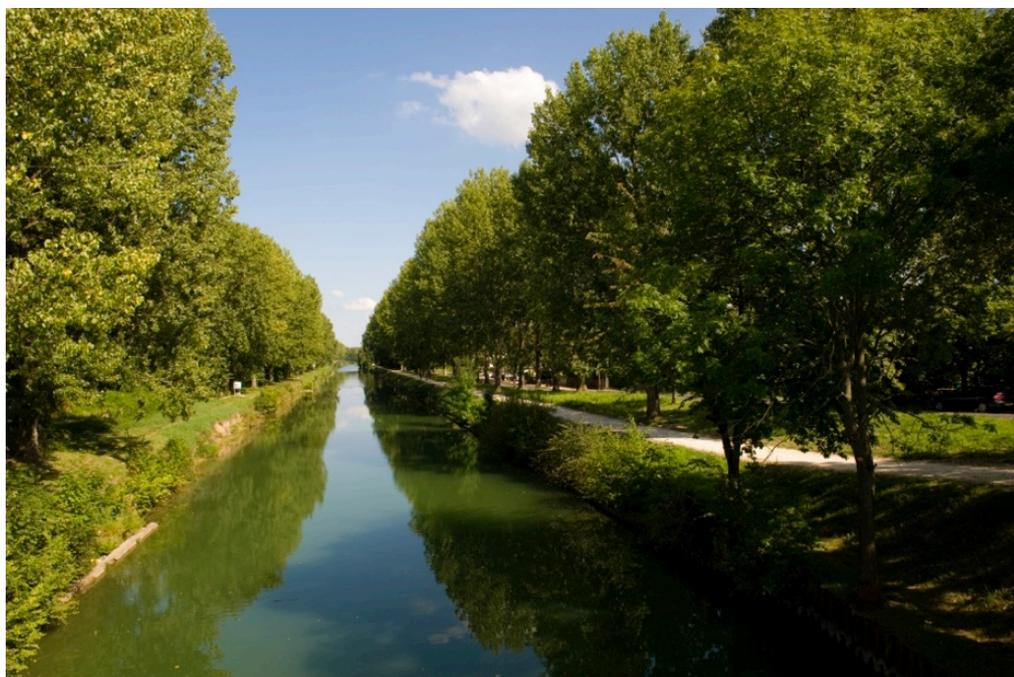


# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 1 – Rapport de présentation Tome 3 : Justification des choix et incidences sur l'environnement

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>Partie 1 Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un équilibre retrouvé .....</b>	<b>5</b>
<b>1. 1. Préambule .....</b>	<b>6</b>
<b>1. 2. Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence..</b>	<b>6</b>
<b>1. 3. Le scénario retenu : une commune résidentielle, des équilibres maintenus</b>	<b>8</b>
1.3.1. Présentation synthétique du scénario retenu .....	8
1.3.2. Un scénario élaboré en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre » .....	9
<b>1. 4. Quelles conséquences en termes d'équipements ?.....</b>	<b>11</b>
<b>1.5. Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ? .....</b>	<b>12</b>
1.5.1. 1 <sup>er</sup> défi : réaliser 3 360 logements à l'horizon 2030, tout en préservant les espaces naturels existants .....	12
1.5.2. 2 <sup>ème</sup> défi : créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique .....	15
1.5.3. 3 <sup>ème</sup> défi : répondre aux besoins en équipements petite enfance et scolaires .....	16
 <b>Partie 2 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....</b>	 <b>19</b>
<b>2.1. AXE 1 : Un patrimoine commun à protéger .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2. AXE 2 : Une ville à vivre au quotidien .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3. AXE 3 : Des déplacements facilités .....</b>	<b>22</b>
<b>2.4. AXE 4 : Un développement économique dynamique.....</b>	<b>23</b>
<b>2.5. AXE 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale.....</b>	<b>23</b>
 <b>Partie 3 Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	 <b>24</b>
<b>3.1. La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare .....</b>	<b>25</b>
<b>3.2. La requalification de l'entrée de ville sud-ouest .....</b>	<b>25</b>
<b>3.3. Le réaménagement de la Cité Cheminote.....</b>	<b>26</b>

<b>3.4. La réalisation de quatre constructions et l'aménagement d'un îlot pavillonnaire dans un cadre paysagé .....</b>	<b>26</b>
<b>Partie 4 Choix retenus pour établir le zonage et le règlement .....</b>	<b>28</b>
<b>4.1. Le zonage.....</b>	<b>29</b>
4.1.1. Les grands principes de l'élaboration du zonage.....	31
4.1.2. Les différentes zones du PLU révisé .....	35
4.1.3. Tableau comparatif des surfaces des zones .....	57
<b>4.2. La nouvelle structure du règlement .....</b>	<b>58</b>
<b>4.3. Les dispositions règlementaires communes aux différentes zones .....</b>	<b>59</b>
4.3.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités .....	59
4.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	60
4.3.3. Equipements et réseaux .....	67
<b>4.4. Les dispositions règlementaires particulières des différentes zones .....</b>	<b>68</b>
4.4.1. La zone UD .....	68
4.4.2. La zone UI .....	74
4.4.3. La zone UP .....	76
4.4.4. La zone UR .....	81
4.4.5. La zone UAL .....	83
4.4.6. La zone UX .....	84
4.4.7. La zone UXT .....	86
4.4.8. La zone UZA .....	87
4.4.9. La zone UZF.....	88
4.4.10. La zone 1AUP .....	89
4.4.11. La zone 2AUP .....	91
4.4.12. La zone 2AUX .....	92
4.4.13. La zone N .....	92
4.4.14. La zone NZ .....	94
4.4.14. La zone A.....	95
<b>4.5. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques .....</b>	<b>97</b>
4.5.1. La préservation du patrimoine bâti .....	97
4.5.2. La préservation du patrimoine naturel.....	99
4.5.3. Les emplacements réservés.....	100
4.5.4. Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles .....	102
4.5.5. Une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension .....	103
4.5.6. 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 .....	103
4.5.7. Plan de zonage détaillé de l'Aulnoy n°1 .....	104

<b>Partie 5 Evaluation environnementale.....</b>	<b>105</b>
<b>1. Comparaison des scenarii « Fil de l’eau » et « projet de révision du PLU » ..</b>	<b>106</b>
<b>2. Evaluation des incidences du projet sur l’environnement, et mesures retenues .....</b>	<b>112</b>
2.1. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources et leur gestion .....	114
2.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage et le patrimoine .....	120
2.3. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le milieu naturel .....	125
2.4. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques et les nuisances.....	131
2.5. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur la gestion économe de l’espace et la maîtrise de l’étalement urbain.....	135
2.6 Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 .....	140
2.6.1. Présentation des sites Natura 2000.....	141
2.6.2. Incidences du PLU sur les sites Natura 2000 .....	143
<b>3. Indicateurs environnementaux .....</b>	<b>147</b>
<b>4. Analyse des méthodes pour l’évaluation environnementale .....</b>	<b>149</b>
4.1 Auteurs de l’étude .....	149
4.2 Sources consultées et difficultés rencontrées.....	149



# Partie 1

## Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un équilibre retrouvé

---

## 1. 1. Préambule

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps et contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ou défis ont été dégagés en conclusion de chaque grande thématique.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus, d'une part, d'un diagnostic territorial et, d'autre part, de l'état initial de l'environnement.

La réalisation de perspectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. La définition d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Tout l'enjeu de cette phase prospective consiste à répondre à la question suivante :

**Alors que le territoire communal est amené à connaître de fortes évolutions dans les années à venir avec l'arrivée d'une gare du Grand Paris, l'extension de la ligne 11 du métro, la dynamique du Cluster Descartes, quelles sont les possibilités de développement pour la commune de Chelles et comment maintenir les équilibres existants ?**

Le scénario proposé ci-après entend concilier la volonté politique de la commune et les objectifs de construction neuve et d'évolution démographique imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Il envisage, à l'horizon 2030 (horizon du SDRIF) les évolutions en termes :

- de croissance démographique ;
- de construction de logements ;
- de création d'emplois ;
- ainsi que les impacts sur les équipements scolaires et petite enfance.

## 1. 2. Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence

Le territoire de Chelles étant desservi par une gare, le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, le document d'urbanisme local doit permettre une **augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat**.

Pour rappel, la **densité humaine** est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La **densité moyenne des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- les données INSEE à la date d'approbation du SDRIF (2013) ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU. Les opérations menées en 2012 et 2013 ont porté sur des secteurs de la commune déjà urbanisés. L'hypothèse a donc été faite que les superficies des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat n'avaient pas évolué entre 2012 et 2013. Le MOS 2012 a donc été pris comme référence pour définir les densités à la date d'approbation du SDRIF (2013).

<b>Densités de référence 2013</b>	
<b>Population municipale 2013 (A)</b>	53 293
<b>Emploi total 2013 (B)</b>	13 504
<b>Superficie des espaces urbanisés en hectare (C)</b>	927
<b>Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare (A+B)/C</b>	<b>72,05</b>
<b>Parc total de logements 2013 (D)</b>	22 478
<b>Superficie des espaces d'habitat en hectare (E)</b>	674,30
<b>Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare (D/E)</b>	<b>33,3</b>

Source : INSEE 2013 et MOS IAU

A partir des densités de référence 2013, une estimation a été faite, tenant compte de l'obligation du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030 :

<b>Estimation des densités de référence 2030 +15% par rapport à 2013</b>	
<b>Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare</b>	<b>82,8</b>
<b>Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare</b>	<b>38,3</b>

Source : erea conseil

### 1.3. Le scénario retenu : une commune résidentielle, des équilibres maintenus

Chelles se caractérise par un territoire à la transition entre tissu urbain dense de la Métropole parisienne et espaces ruraux de la Seine-et-Marne. La municipalité entend préserver cette spécificité chelloise et protéger les espaces encore naturels de la commune de toute urbanisation.

Les projets futurs devront donc être réalisés dans un tissu déjà assez fortement urbanisé et donc contraint par le biais d'opérations de renouvellement urbain (entrée de ville sud-ouest par exemple) ou de densification sur les espaces sous-utilisés (Sud triage par exemple), ayant déjà connu une densification au cours des dernières décennies. Ces opérations sont plus difficiles à mener, en raison du morcellement foncier et d'une plus forte rétention.

Dans ce contexte, la Ville présente un scénario tenant compte, à la fois :

- de maintenir les équilibres existants entre espaces naturels et espaces urbanisés ;
- du potentiel de densification de son territoire déjà urbanisé ;
- de la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030.

#### 1.3.1. Présentation synthétique du scénario retenu

Le scénario retenu par la commune se caractérise ainsi par :

- un **ralentissement de la croissance démographique** par rapport à la période intercensitaire précédente : avec 57 320 habitants en 2030, le taux de croissance annuel atteint 0,4% par an, contre 0,85% entre 2007 et 2013 ;
- une **diminution du rythme annuel de construction** : 3 360 logements à réaliser à l'horizon 2030, soit 198 par an, contre une moyenne annuelle constatée entre 2003 et 2012 de 320 logements ;
- une **amélioration du nombre d'emplois par actif** : 0,60 en 2030, contre 0,52 en 2013. Ce scénario s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle<sup>1</sup> liée à la croissance démographique.

<sup>1</sup> L'INSEE distingue deux sphères, présentielle et productive. Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes. A Eaubonne, les emplois de la sphère présentielle représentent 6 349 emplois en 2013, soit un ratio par habitant de 0,26.

Synthèse du scénario retenu		
	2030	Variation 2013-2030
<b>Population municipale</b>	57 320 habitants	+ 4 027 +0,4% par an
<b>Parc total de logements</b>	25 838 logements	+ 3 360 +198 par an
<b>Nombre total d'emplois</b>	19 400 emplois	+5 896 +347 par an

Source : estimations erea-conseil

Ce scénario permet de répondre aux obligations du SDRIF. Il permet en effet d'atteindre les densités suivantes :

Estimation des densités 2030		
	Scénario communal	Obligations du SDRIF (+15%)
<b>Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare</b>	<b>82,8</b>	<b>82,8</b>
<b>Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare</b>	<b>38,3</b>	<b>38,3</b>

Source : estimations erea-conseil

### 1.3.2. Un scénario élaboré en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant à Chelles.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil

d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse	
Renouvellement du parc de logements	380
Desserrement des ménages	699
Variation de la vacance et des résidences secondaires	391
<b>Seuil d'équilibre</b>	<b>1 321</b>
<b>Seuil d'équilibre annuel</b>	<b>120</b>

Source : estimations eresa-conseil

Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

- un taux de renouvellement de 0,10% par an identique à celui constaté, notamment, entre 2007 et 2012, qui permet de poursuivre la densification du tissu urbain ;
- une diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,52 personnes par ménage en 2013 à 2,39 en 2030. Si la commune de Chelles semble aujourd'hui relativement préservée face au phénomène de desserrement des ménages constaté à l'échelle de la France métropolitaine (augmentation du nombre de divorces, de la part des célibataires, des familles monoparentales, vieillissement de la population), il a été fait l'hypothèse qu'il finira par toucher la commune à l'horizon 2030. Néanmoins, avec une taille des ménages à 2,39, Chelles conservera une structure familiale plus marquée qu'à l'échelle française (autour de 2,05 en 2030 selon l'INSEE) ;
- une légère hausse du taux de vacance et des résidences secondaires. En 2013, le taux constaté est très faible (5,6%) témoignant d'une forte tension du marché immobilier. A l'horizon 2030, une légère augmentation du taux de vacance est envisagée (7%) afin d'assurer une meilleure rotation au sein du parc de logements.

Le « seuil d'équilibre » ou « point mort » atteint donc 1 321 logements entre 2013 et 2030. Sur les 3 360 logements à réaliser au cours de la période, **seuls 2 039 permettront donc une augmentation de la population.**

## 1. 4. Quelles conséquences en termes d'équipements ?

Si le diagnostic territorial n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques en termes d'équipements administratifs, sportifs ou culturels, il a été identifié des besoins en équipements scolaires et petite enfance. Ceux-ci ont été quantifiés en tenant compte du scénario retenu par la commune.

<b>Besoins en équipements Petite enfance à l'horizon 2030</b>	
<b>Nombre de berceaux en 2030</b>	397
<b>Nombre de berceaux à créer entre 2013 et 2030</b>	<b>+ 27 berceaux</b>

Source : estimations erea-conseil

Concernant les équipements Petite enfance, les hypothèses suivantes ont été faites :

- une stabilisation de la part des moins de 3 ans au sein de la population autour de 4,85% (4,37% en 2007 et 4,85% en 2013) ;
- un maintien de la qualité de l'offre avec un taux d'accueil identique à celui constaté en 2013, soit 14,32%.

<b>Besoins en équipements scolaires (maternelles) à l'horizon 2030</b>	
<b>Nombre d'inscrits en maternelle</b>	2 917
<b>Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2014 et 2030</b>	+304
<b>Nombre de classes à créer en maternelle entre 2014 et 2030</b>	<b>+ 11 classes</b> (hypothèse : 28 enfants par classe)

Source : estimations erea-conseil

<b>Besoins en équipements scolaires (primaires) à l'horizon 2030</b>	
<b>Nombre d'inscrits en primaire</b>	2 936
<b>Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2013 et 2030</b>	+173
<b>Nombre de classes à créer en primaire entre 2013 et 2030</b>	<b>+ 6 classes</b> (hypothèse : 28 enfants par classe)

Source : estimations erea-conseil

Concernant les équipements scolaires, les hypothèses suivantes ont été faites :

- un nombre d'enfants scolarisés en maternelle de 0,12 par ménage (identique à celui constaté en 2012) ;
- un nombre d'enfants scolarisés en primaire de 0,18 par ménage (identique à celui constaté en 2012).

## 1.5. Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ?

### 1.5.1. 1<sup>er</sup> défi : réaliser 3 360 logements à l'horizon 2030, tout en préservant les espaces naturels existants

#### 1.5.1.1. Répondre aux besoins en logements

Le PLU définit des zones de développement constituées des secteurs Centre Gare-Foch-Résistance, Castermant et des entrées de ville Est et Sud-Ouest, auxquelles s'ajoutent divers axes d'urbanisation intermédiaires. De ce fait, il permet de satisfaire aux grands objectifs de la loi ALUR et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Il rend en effet possible un rythme de construction de l'ordre de 200 logements par an, dans un objectif de développement maîtrisé en cohérence avec les capacités d'équipements de la commune et la volonté de bonne intégration urbaine dans la ville.

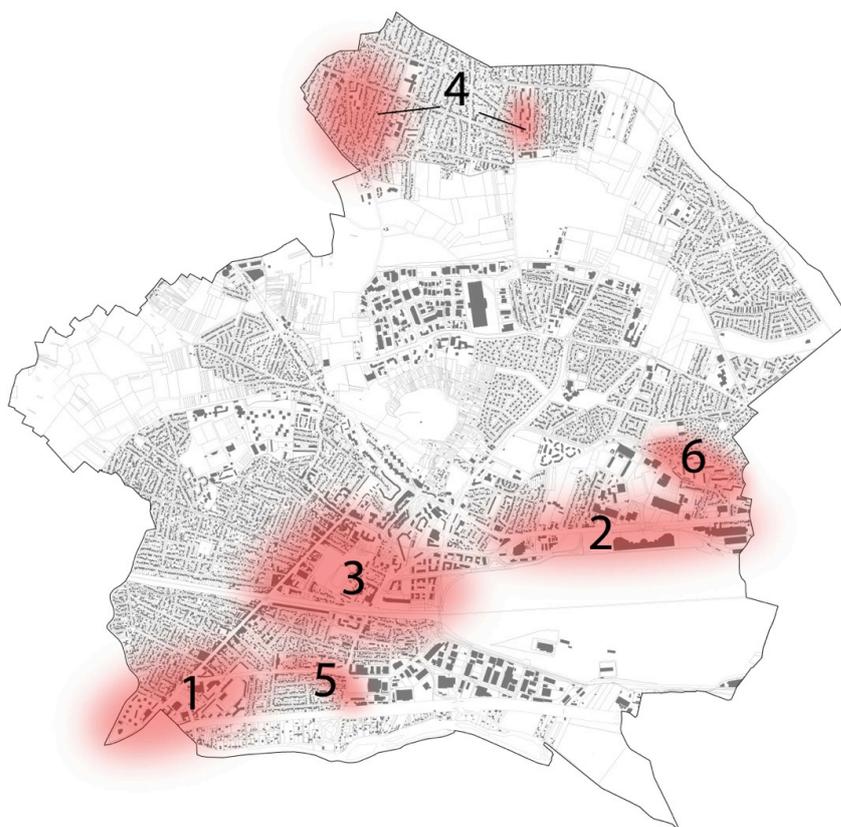
Depuis le recensement de l'INSEE 2013 et jusqu'à la fin de l'année 2016, environ 1 000 logements ont été livrés, avec une partie importante principalement au cours de l'année 2016 (près de 600 logements notamment au niveau de l'îlot Besson et de certains îlots Nb et Mb de la ZAC de l'Aulnoy).

De plus, environ 1 390 logements sont d'ores et déjà programmés à court terme (période 2017-2020), incluant 575 logements dont les permis ont déjà été délivrés. Enfin, ce sont près de 1 200 logements qui verront le jour sur la période 2020-2030, parmi lesquels 500 logements sur le secteur Castermant et 80 logements pour la zone 2AUP.

Au regard de ces multiples projets, réalisés ou programmés à plus ou moins court terme, on peut donc estimer que ce sont donc environ 3 600 qui seront réalisés sur la période 2013-2030. Conformément au PADD, ces nouveaux logements seront principalement construits à travers des opérations de renouvellement urbain au niveau des axes majeurs et intermédiaires de développement (avenue Foch, Résistance, De Gaulle, Meunier...) et de certains secteurs (entrées de villes est et sud-ouest, îlot Castermant...).

Le tableau et la cartographie ci-après localisent, par grands secteurs de la commune, les principales opérations de logements livrés, ainsi que les principaux projets envisagés à court et moyen termes.

Secteur	Nombre de logements livrés au cours de la période 2013-2016	Nombre de logements programmés entre 2017-2020	Nombre de logements selon les programmes identifiés entre 2020-2030	Total
1-Entrée de ville Sud-Ouest	105	360	220	<b>685</b>
2-Secteur Castermant – Entrée de ville Sud-Est	13	50	680	<b>743</b>
3-Secteur Centre ville : Centre gare/Sainte Bathilde/Aulnoy/Meunier	743	725	170	<b>1 638</b>
4-Secteur Nord Coudreaux	32	137	-	<b>169</b>
5- Secteur Sud : De Gaulle/canal	-	119	-	<b>119</b>
6-Cité cheminote	-	-	160 + une résidence personnes âgées	<b>160</b>
Autres secteurs	111			<b>111</b>
<b>Total</b>	<b>1 004</b>	<b>1 391</b>	<b>1 230</b>	<b>3 625</b>



*Localisation des logements projetés à l'horizon 2030 par grands secteurs de la commune de Chelles*

Dans la définition de son scénario d'évolution, la commune doit également tenir compte du potentiel d'accueil théorique de nouvelles constructions au sein des autres tissus urbains déjà constitués et présentant peu de potentialités de renouvellement urbain. Le tissu pavillonnaire chellois représente une part importante des espaces urbains et participe largement à son identité. Les règles définies au travers de ce PLU pour la zone UP (quartiers à dominante d'habitat d'individuel) visent à mieux encadrer son évolution notamment en limitant plus fortement le nombre de divisions parcellaires ; en effet, au cours des dernières années, on a constaté la multiplication de petites constructions sur de micro-parcelles, entraînant une dégradation du cadre de vie de ces quartiers et des problématiques de stationnement et de circulation.

Différents secteurs ont été définies au sein de la zone UP pour tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales propres aux différents quartiers. Ainsi, une partie de ce tissu ne devrait connaître aucune évolution particulière dans les prochaines années : il s'agit des opérations d'ensemble du secteur Bréguet / Mont Chalat (UPb) ou d'habitat groupé (UPgr). De même, les terrains situés en Bord de Marne (UPm) accueilleront très peu de nouvelles constructions, pour tenir compte du risque d'inondation important (le potentiel a été estimé à seulement 6 nouvelles constructions, après repérage des dents creuses).

Le reste de la zone UP (secteurs UPc et UPp), représentant la majeure partie du tissu pavillonnaire, caractérisé par un habitat individuel plus hétérogène, pourra connaître une évolution douce et accueillir de nouvelles constructions, dans le respect des règles du PLU et notamment des dispositions liées à la bande de constructibilité et aux retraits.

Plusieurs hypothèses ont été définies pour identifier les parcelles ou parties de parcelles pouvant potentiellement accueillir une construction :

- un repérage des « dents creuses » (parcelles non-bâties) conduit à identifier 150 parcelles, chiffre auquel est appliqué un coefficient de rétention foncière de 0,3 (propriétaires qui décident de ne pas construire ou de ne pas vendre pour faire construire). Au final, un potentiel d'une centaine de nouvelles constructions a été identifié pour ces zones UPc et UPp.
- un repérage des divisions parcellaires potentielles a été réalisé, conduisant à identifier trois parcelles d'une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup> et dont l'emprise bâtie est inférieure à 25%. Pour chacun de ces terrains, 5 nouvelles constructions peuvent être réalisées ; après application d'un coefficient de rétention de 0,3, cela donne une dizaine de constructions potentielles. Par ailleurs, ont été repérées environ 600 parcelles d'une superficie comprise entre 700 et 2500 m<sup>2</sup> ; après application d'un coefficient de rétention de 0,8, cela donne environ une centaine de constructions potentielles

Au total, on peut donc estimer à environ 250 le nombre de nouvelles constructions qui pourraient potentiellement voir le jour au cours des prochaines années au sein du tissu pavillonnaire (en « diffus »).

Au final, sur la période 2013-2030, la commune est en capacité d'accueillir le nombre de logements, permettant ainsi de répondre à l'augmentation de 15% (correspondant à 3 360 logements supplémentaires par rapport à 2013) de la densité des espaces d'habitat imposée par le SDRIF.

### 1.5.1.2. Répondre aux besoins en logements sociaux

4 850 logements locatifs sociaux étaient enregistrés à Chelles en 2015. Le taux de logements sociaux SRU était ainsi de 22,49% à Chelles, inférieur au taux SRU de 25% désormais requis à l'horizon 2025.

Source : <http://www.transparence-logement-social.gouv.fr/>

	2015-2025	2026-2030	TOTAL
Nombre de logements sociaux à produire pour répondre aux obligations de la loi SRU	1 265	345	1 610

	Logements livrés en 2015-2016	Livraisons prévues entre 2017 et 2020	Livraisons prévues entre 2021 et 2025	Livraisons prévues entre 2026 et 2030	TOTAL
Nombre de logements sociaux réalisés ou projetés sur sites identifiés	420	274	63	125	882

	2015-2025	2026-2030	TOTAL
Nombre de logements sociaux à produire, non localisés	511	223	734

Pour atteindre, 25% de logements sociaux à l'horizon 2025 et maintenir ensuite ce taux à l'horizon 2030, il convient de produire au moins 1 610 logements sociaux.

L'analyse des projets livrés depuis 2015, en cours d'instruction ou à l'étude permet d'ores et déjà d'identifier un potentiel de 882 logements sociaux à l'horizon 2030.

Un besoin de 734 logements sociaux reste à programmer et localiser.

### 1.5.2. 2<sup>ème</sup> défi : créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique

Le scénario retenu par la Ville s'appuie à la fois :

- sur une augmentation des emplois de la sphère présente liée à la croissance démographique. Ainsi, en 2013, la sphère présente comptabilisait 3 471 emplois (sur les 13 504 emplois totaux) et représentait 0,26 emploi par habitant, **soit à peu près 1 emploi pour 4 habitants**. La croissance démographique attendue entre 2013 et 2030 (+ 4 027 habitants) devrait ainsi favoriser la création de 1 047 emplois ;
- sur le développement de l'activité tertiaire autour de la gare actuelle et de la future gare du Grand Paris, permise par le règlement du PLU révisé ;

- sur la requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest (secteur UDa<sub>2</sub>) où l'implantation de moyennes surfaces commerciales ou artisanales est attendue et mise en avant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- sur la création de trois nouvelles zones d'activités à plus long terme (zone 2AUX et secteurs 2AUXa et 2AUXc) :
  - zone 2AU (51,5ha) : zone d'urbanisation future à long terme dédiée aux activités. Elle correspond à la ZAC « Sud Triage », destinée à accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...) dans le cadre du Cluster Descartes ;
  - secteur 2AUXa (6,1) : secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités artisanales et commerciales (Coudreaux Est) ;
  - secteur 2AUXc (4,7) : secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités commerciales (secteur à l'ouest de Terre-Ciel).

L'état d'avancement de ces projets ne permet pas de définir plus précisément le nombre d'emplois attendus dans ces différentes zones.

Plusieurs outils règlementaires ont été mobilisés dans le nouveau PLU pour favoriser le maintien et la création d'emplois et la diversité des fonctions urbaines au sein du tissu chellois :

- la délimitation de **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, dans le centre ville (avenue de la Résistance, une partie de l'avenue du Maréchal Foch et de la rue Gustave Nast), avenue Gambetta et avenue des Sciences aux Coudreaux, matérialisés sur le plan de zonage, et qui interdit la transformation des surfaces de commerces, d'artisanat, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle en une autre destination et favorise l'implantation de nouveaux commerces, locaux artisanaux et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- des normes de stationnement assouplies pour les activités le long de ces linéaires et à proximité de la gare ;
- des droits à construire augmentés dans la zone UX (zones d'activités) avec une hauteur maximale à 13m au lieu de 12m et un retrait par rapport aux limites séparatives latérales de 5m minimum (au lieu de 8m minimum) dans le PLU de 2008, afin de permettre une légère optimisation du foncier des zones d'activités existantes.

### 1.5.3. 3<sup>ème</sup> défi : répondre aux besoins en équipements petite enfance et scolaires

Consciente des besoins croissants en matière d'équipements petite enfance et scolaires, la Ville de Chelles a dorénavant et déjà plusieurs projets réalisés récemment, en cours de réalisation ou à l'étude pour y répondre :

#### **En matière de petite enfance :**

- une micro-crèche de 11 berceaux a ouvert rue Louis Guérin fin 2015 ;
- une micro-crèche doit ouvrir en avril 2017 à côté de l'école Fournier ;

- une autre est prévue aux Cressonnières en 2018 ;
- deux sont prévues dans l'Aulnoy ;
- une dans le quartier Sud.

Soit 60 berceaux environ à moyen terme, permettant d'améliorer la qualité de l'offre actuelle.

***En matière d'équipements scolaires :***

- un permis de construire vient d'être délivré pour la réalisation d'un groupe scolaire de 9 classes élémentaires et 6 élémentaires : groupe scolaire Curie 2, place des Martyrs de Chateaubriand ;
- l'école Pasteur, avenue Général de Gaulle, occupée précédemment totalement par le Conservatoire, accueille désormais 3 classes élémentaires et devrait accueillir 3 ou 4 classés de plus lorsque le Conservatoire aura libéré définitivement les locaux.

Soit 22 classes supplémentaires à terme, permettant de répondre aux besoins induits par la croissance démographique.



Partie 2

Choix retenus pour établir le  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)

---

Le PADD de Chelles est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles du territoire communal, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Chelles a choisi de relever dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

Le projet de Ville de Chelles s'articule alors autour de 2 problématiques majeures :

- le Grand Paris comme « colonne vertébrale » du développement de Chelles pour la décennie à venir. Il s'agira d'accompagner les conséquences de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express sur l'aménagement, le développement économique, les déplacements, les équipements... En parallèle, Chelles devra affirmer sa place dans un territoire supra-communal en pleine expansion (Nord Ouest Seine-et-Marne/Est parisien) ;
- la place des Chellois dans le développement de Chelles. Il convient ainsi de valoriser l'identité de Chelles et les modes de vie de ses habitants de manière à ce que les Chellois s'approprient davantage leur territoire.

**Le PADD se décline en 5 grands axes :**

- Axe 1 : Un patrimoine commun à protéger**
- Axe 2 : Une ville à vivre au quotidien**
- Axe 3 : Des déplacements facilités**
- Axe 4 : Un développement économique dynamique**
- Axe 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale**

Des cartographies accompagnent le texte du PADD.

## 2.1. AXE 1 : Un patrimoine commun à protéger

Le diagnostic a mis en évidence une qualité du patrimoine bâti et plus globalement celle du cadre de vie au sein des tissus d'habitat collectif ou individuel. Le tissu pavillonnaire, prédominant sur la commune, participe largement à son identité et certains quartiers se distinguent par une véritable qualité patrimoniale, sur le plan architectural, urbain et paysager. D'une manière plus générale, Chelles bénéficie d'un éventail de formes urbaines et de styles architecturaux caractéristiques des différentes époques d'urbanisation qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

La préservation du tissu pavillonnaire, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, historique et paysager de la commune constituent ainsi des axes majeurs du PADD. Il s'agit en particulier d'assurer une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers d'habitat individuel en limitant plus fortement les possibilités d'évolution et en assurant un

meilleur encadrement des constructions nouvelles ou des extensions modérées du bâti, notamment au sein des tissus possédant un caractère patrimonial.

Le PADD définit également des zones de développement urbain avec un enjeu d'intégration paysagère notamment au travers de la transition avec les autres tissus.

Le territoire communal comporte plusieurs grands espaces verts et agricoles, en plus des jardins publics et privés, des squares et des cœurs d'îlots verts. Ces différents éléments participent à la richesse paysagère et environnementale de la ville.

Ainsi, le PADD indique comme objectif le renforcement de la place de la nature en ville et mise en valeur et l'ouverture de certains espaces.

Dans le cadre de cet objectif de renforcement de la protection du patrimoine naturel, le PADD indique également l'objectif de limiter la consommation des espaces encore non artificialisés à des projets d'aménagement situés sur des secteurs déjà identifiés en zone future d'urbanisation dans le précédent PLU. Il chiffre la consommation de ces espaces. Le calcul des surfaces concernées par une consommation des espaces a donc été établi au sein des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU), à partir des données EvoluMos de 2012 fournies par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU). Seuls les espaces encore non artificialisés ont été pris en compte. Les chiffres détaillés figurent dans le tableau ci-après :

Sites concernés	Zonage	Forêts	Milieux semi-naturels	Espaces agricoles	Eau	Total	Surface des zones
Coudreaux Est	2AUXa	0,3	1,7	1,9	0	3,9	6,1
Rue Château Gaillard	1AUP	0	0	0	0	0	0,4
Serres horticoles	2AUP	0	0	5,7	0	5,7	6,2
Ouest Terre-Ciel	2AUXc	0	0	0	0	0	4,7
Sud-Triage	2AUX	0	0	0	1	1	51,5
<b>Total</b>		0,3	1,7	7,6	1	<b>10,6</b>	68,9

Au total, seule une dizaine d'hectares est concernée, dont près de 8 hectares d'espaces agricoles et 2 hectares de milieux semi-naturels.

Il est rappelé que ces 10,6 hectares constituent un chiffre « brut ». En effet, l'intégralité des zones 1AU et 2AU n'a pas vocation à être artificialisé ; dans le cadre de la définition plus précise des projets, certains espaces conserveront une vocation naturelle et d'autres espaces aujourd'hui artificialisés pourront même retrouver une fonction écologique et par là-même un caractère naturel.

Une attention forte est portée par le PADD à l'amélioration de la biodiversité, à la poursuite, à la remise en état, à la préservation et au renforcement des continuités écologiques sur l'ensemble de la ville : préservation de la présence végétale dans les tissus pavillonnaires,

poursuite de la gestion écologique des espaces verts, favoriser l'utilisation des essences végétales locales plutôt que les espèces invasives.

Le PADD vise aussi à la mise en valeur de la trame bleue, à travers la mise en valeur des rus et le réaménagement des Bords de Marne. La préservation de la qualité des eaux souterraines et la diminution du risque d'inondation est favorisée avec l'objectif de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et de ralentir les écoulements.

Le diagnostic a mis en avant le fort potentiel de développement en termes de réseau de chaleur et de géothermie sur la commune. L'une des orientations porte sur la poursuite de la mise en œuvre de projets de géothermie et de biomasse, accompagnant ainsi la transition énergétique à Chelles. De même, la réduction de la consommation d'énergie du bâti et l'utilisation des énergies renouvelables sont encouragées, compte tenu de la part importante du parc de logements de Chelles relativement ancienne et par conséquent énergivore.

## 2.2. AXE 2 : Une ville à vivre au quotidien

La commune de Chelles connaît depuis de nombreuses années une croissance démographique soutenue, induite par une dynamique de construction de logements. Le PADD indique la volonté de poursuivre cette croissance mais de façon maîtrisée et réaliste (0,4% par an en moyenne), en définissant un objectif de population (57 320 habitants, soit 4027 habitants supplémentaires par rapport à 2013) et de construction de logements à horizon 2030, garantissant à l'ensemble des habitants une offre de logements adaptée et la capacité pour la commune d'anticiper les futurs besoins en termes de transports et d'équipements.

En outre, cette orientation du PADD permet de respecter une augmentation d'au moins 15% de la densité d'habitat exigée par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF).

Pour répondre aux besoins actuels des Chellois et permettre l'accueil de nouveaux habitants, le PADD cible les axes majeurs sites favorables à la construction de logements. Une réponse complémentaire à ces secteurs de projets sera également apportée par la construction dans le diffus, notamment en zone pavillonnaire.

Le maintien d'un niveau satisfaisant d'équipements constitue également une orientation majeure de l'axe 2 du PADD. En effet, si la commune dispose aujourd'hui d'une offre relativement satisfaisante en matière de petite enfance, de santé ainsi que d'équipements sportifs et culturels, la hausse continue de la population rendent certains équipements scolaires aujourd'hui proches de la saturation. Il s'agit donc d'anticiper à l'horizon 2030 les besoins. La poursuite du développement de la couverture numérique constitue également un objectif.

Afin de renforcer l'attractivité du centre-ville et des quartiers, le PADD porte l'objectif de pérenniser et développer l'offre commerciale.

## 2.3. AXE 3 : Des déplacements facilités

Sur le plan de la mobilité et des transports, le diagnostic a mis en évidence une importante utilisation des transports en commun, malgré un taux d'équipement automobile très élevé

sur la commune, et une accessibilité en transports collectifs en passe d'être considérablement améliorée avec les projets liés au Grand Paris Express. Il a identifié également le réseau cyclable en cours de maillage avec des aménagements et des voies de dessertes locales en développement et l'importante capacité de stationnement mais dont les parkings sont souvent saturés.

L'axe 3 du PADD porte ainsi sur l'amélioration de la mobilité sur l'ensemble du territoire. Cela consiste à faciliter les déplacements des piétons et la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, mais aussi à constituer un maillage cyclable structurant sur l'ensemble du territoire communal et d'améliorer la desserte en bus. Sur la question cruciale du stationnement, l'objectif est notamment d'apporter une complémentaire au stationnement public en augmentant notamment l'offre de stationnement dans le centre-ville et le pôle gare.

## 2.4. AXE 4 : Un développement économique dynamique

La commune est relativement attractive au niveau économique et tend à devenir de plus en plus compétitive notamment grâce à la présence de nombreux parcs d'activités implantés sur la commune ainsi qu'à travers un projet majeur constitué par la ZAC Sud Triage (développement d'une logistique utilisant le fret). Le cluster Descartes constitue également un atout de développement, tourné vers la ville durable. En effet, la position de la commune au sein de ce cluster et ses projets d'infrastructures de transports pourraient lui permettre de devenir un pôle d'excellence logistique.

Par ailleurs, malgré une offre commerciale assez diversifiée, la commune doit faire face aux difficultés rencontrées par son appareil commercial. En effet, l'attractivité commerciale du territoire est réduite face à une forte concurrence (Claye-Souilly, Bay 2, centre-ville de Lagny et de Champs-sur-Marne), qui entraîne des comportements d'évasion.

Le PADD définit donc plusieurs objectifs parmi lesquels la redynamisation de l'appareil commercial, la pérennisation des activités existantes et l'accueil de nouvelles aussi bien du fait de la requalification de zones existantes que par la création de nouveaux espaces dédiés, en favorisant l'inscription de la commune dans des dynamiques performantes et innovantes.

## 2.5. AXE 5 : Une ville moteur de la nouvelle organisation territoriale

Les objectifs de dernier axe visent à renforcer la place de Chelles au sein de la structuration territoriale à l'échelle du Grand Paris, compte tenu de son intégration dans le territoire du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Ville Durable Chelles / Vaires » et des nombreuses opportunités sur son territoire (future gare du Grand Paris, proximité de la base de loisirs Vaires-Torcy, bords de Marne, bonne accessibilité depuis Paris, futur Musée des Transports urbains à vocation régionale) avec notamment un potentiel de développement dans le domaine touristique.

# Partie 3

## Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

Plusieurs secteurs de la commune sont amenés à connaître des évolutions significatives au cours des prochaines années et font ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur aménagement.

Au total, ce sont 4 OAP qui sont définies sur les sites suivants : cœur de ville/pôle gare, entrée de ville Sud-Ouest, Cité Cheminote et Château Gaillard/serres horticoles.

Les principes d'aménagement définis au sein de chacune de ces OAP s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 3.1. La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare

Il s'agit de s'appuyer sur l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express à Chelles dans les prochaines années pour renforcer l'attractivité du centre-ville. Pour cela, la Municipalité a souhaité identifier précisément des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions aux abords de la gare et le long de certains axes routiers majeurs. Ainsi, le développement urbain se poursuivra principalement le long de l'avenue de la Résistance et de l'avenue du Maréchal Foch, tout en développant des commerces et des services évitant ainsi un engorgement du trafic automobile.

Le Pôle gare accueillera la gare du Grand Paris en 2023. Le boulevard Chilpéric est un secteur stratégique pour le développement de Chelles. La Municipalité a souhaité inscrire en attente ce secteur pendant 5 ans dans le futur règlement d'urbanisme afin de limiter la pression foncière et d'en conserver la pleine maîtrise pour un aménagement cohérent.

L'identité et la qualité du cadre de vie du centre-ville passe également par la préservation du parc du souvenir et la mise en valeur de ses accès, ainsi que la protection des constructions patrimoniales (Patrimoine Chellois Remarquable).

### 3.2. La requalification de l'entrée de ville sud-ouest

Avec cette OAP, la commune exprime son projet de réaménager et mettre en valeur sur le plan urbain et architectural ce secteur stratégique (à quelques minutes à pied de la gare et de la future station de la ligne 11 du métro de Neuilly-sur-Marne), le long de l'avenue Foch et du Général de Gaulle. Elle intègre des actions de renouvellement urbain sur des îlots présentant un fort potentiel de mutabilité, dont certains accueilleront en pied d'immeuble des enseignes commerciales. Des interventions sur les espaces publics sont également prévues (traitement de la voirie, valorisation des Berges de Marne, etc.).

La requalification de l'axe en boulevard urbain doit être travaillée avec le Conseil départemental (Agence routière territoriale de Meaux).

L'entrée de ville Sud-Ouest offre un potentiel de :

- 360 logements à l'horizon 2017-2020 ;
- 220 logements environ entre 2020 et 2030 ;
- soit 580 logements environ.

### 3.3. Le réaménagement de la Cité Cheminote

L'OAP définie sur ce quartier s'inscrit dans un projet de réhabilitation des pavillons de la Cité Cheminote et du renouvellement patrimonial du secteur des Arcades Fleuries. Des principes de programmation et d'implantation du bâti sont définis (équipements, logement, principes de percées visuelles, etc.) ainsi que des éléments relatifs à la desserte et aux espaces publics.

Dans le cadre du projet de réaménagement de la Cité Cheminote, sur le territoire communal de Chelles, il est prévu :

- la réhabilitation de 293 logements ;
- la démolition de 329 logements ;
- la reconstruction de 492 logements et d'une résidence pour personnes âgées.

Soit la création de 163 logements supplémentaires.

### 3.4. La réalisation de quatre constructions et l'aménagement d'un îlot pavillonnaire dans un cadre paysagé

L'OAP n°4, dont le périmètre correspond à la zone 1AUP, permet d'encadrer l'urbanisation de parcelles aujourd'hui non bâties, sous la forme de quatre constructions futures, dans la continuité du tissu urbain existant le long de la rue du Château Gaillard. Le schéma rappelle les règles d'implantation de la zone 1AUP, de même que la présence de la bande d'inconstructibilité liée à la présence de la ligne électrique haute-tension. Pour des raisons de configuration des parcelles, l'accès ne pourra s'effectuer qu'à partir de la rue du Château Gaillard.

L'OAP jouxte un secteur occupé par des serres horticoles et concerné par un « schéma d'intention », dont le périmètre correspond à celui de la zone 2AUP destinée à accueillir à plus long terme une urbanisation à dominante pavillonnaire aérée, de faible densité (environ 80 logements sur 6,3 hectares), organisé dans un contexte paysagé.



# Partie 4

## Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

---

## 4.1. Le zonage

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le zonage et le règlement. Pour chaque zone du PLU, on précisera ci-après les motivations principales de sa création, ses caractéristiques essentielles et ses éventuelles évolutions par rapport au PLU précédent.

Au total, **15 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- Les **zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UD, UI, UP, UR et UAL) ;
- Les **zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
  - o **Accueil d'équipements spécifiques** tels que l'aérodrome Chelles – le Pin ou les emprises ferroviaires et les installations liées (zones UZA et UZF) ;
  - o **Espaces réservés aux activités économiques** (zones UX et UXT).
- Les **zones non bâties à urbaniser** :
  - o à court terme (1AUP) ;
  - o à moyen/long terme (2AUP et 2AUX).
- La **zone naturelle** destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité dans l'espace urbain (zones N et NZ) ;
- La **zone agricole** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**9 zones urbaines** : des zones déjà urbanisées où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- Zone UD composée des secteurs UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub>
- Zone UI
- Zone UP composée des secteurs UPb, UPc, UPgr, UPp et UPm
- Zone UR
- Zone UAL
- Zone UX composée des secteurs UXc et UXe
- Zone UXT incluant un secteur UXTc
- Zone UZA
- Zone UZF

**Une zone à urbaniser à court terme** : zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'un renforcement des réseaux et dans le respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Zone 1AUP

**Deux zones à urbaniser à moyen/long terme** : zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une évolution du PLU. Son urbanisation est donc différée dans le temps

- Zone 2AUP
- Zone 2AUX incluant un secteur 2AUXa et un secteur 2AUXc

**Deux zones naturelles** à valoriser et à protéger

- Zone N incluant un secteur Ngp
- Zone NZ composée d'un secteur NZa et un secteur NZc

**Une zone agricole** à valoriser et à protéger

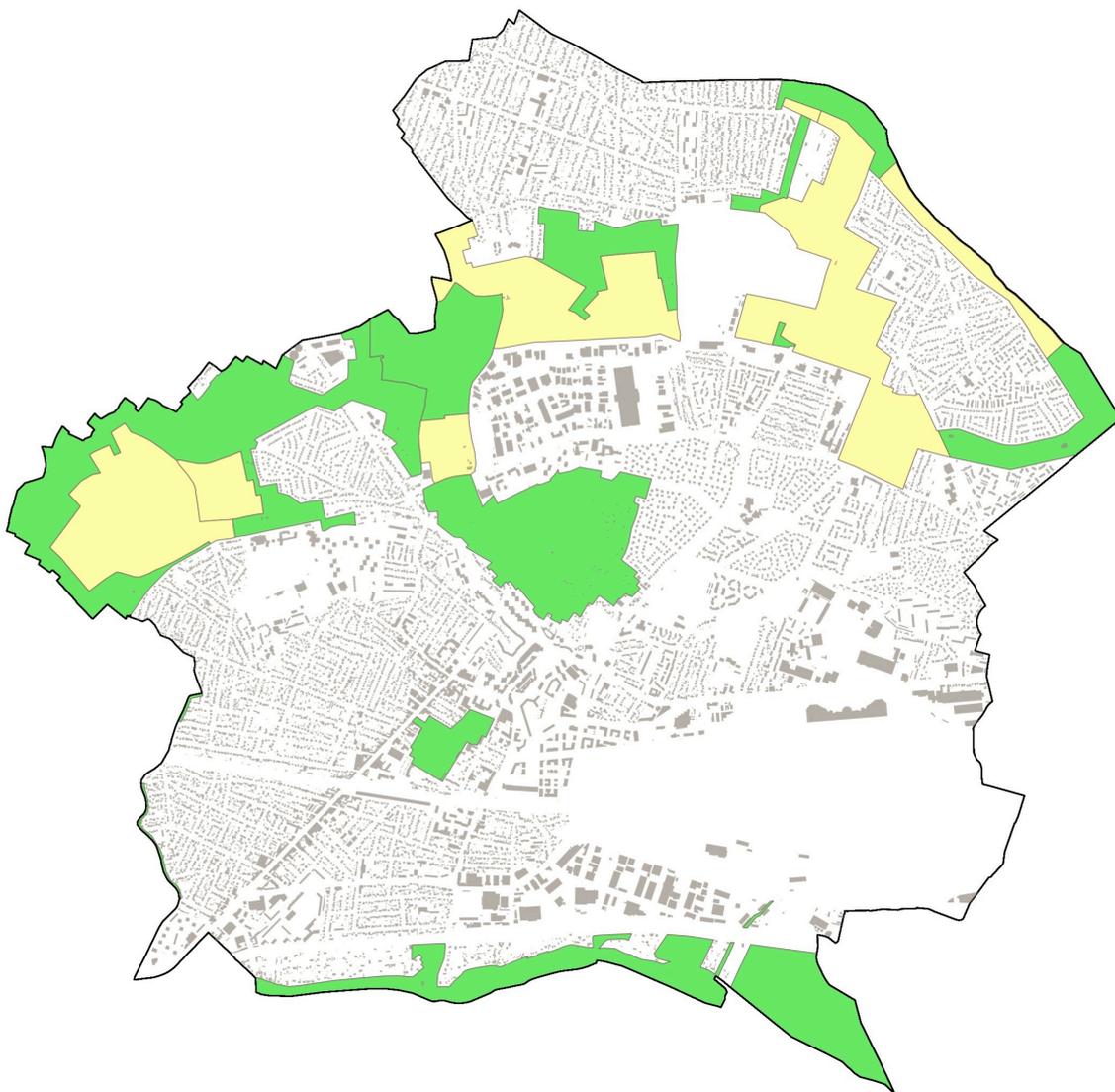
- Zone A composée d'un secteur Ap, d'un secteur Agp et d'un secteur Aco

### 4.1.1. Les grands principes de l'élaboration du zonage

Le zonage a été élaboré avec le souci permanent de traduire au mieux les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans cet esprit, quatre grands enjeux ont guidé son élaboration, s'inscrivant dans les différents axes du PADD :

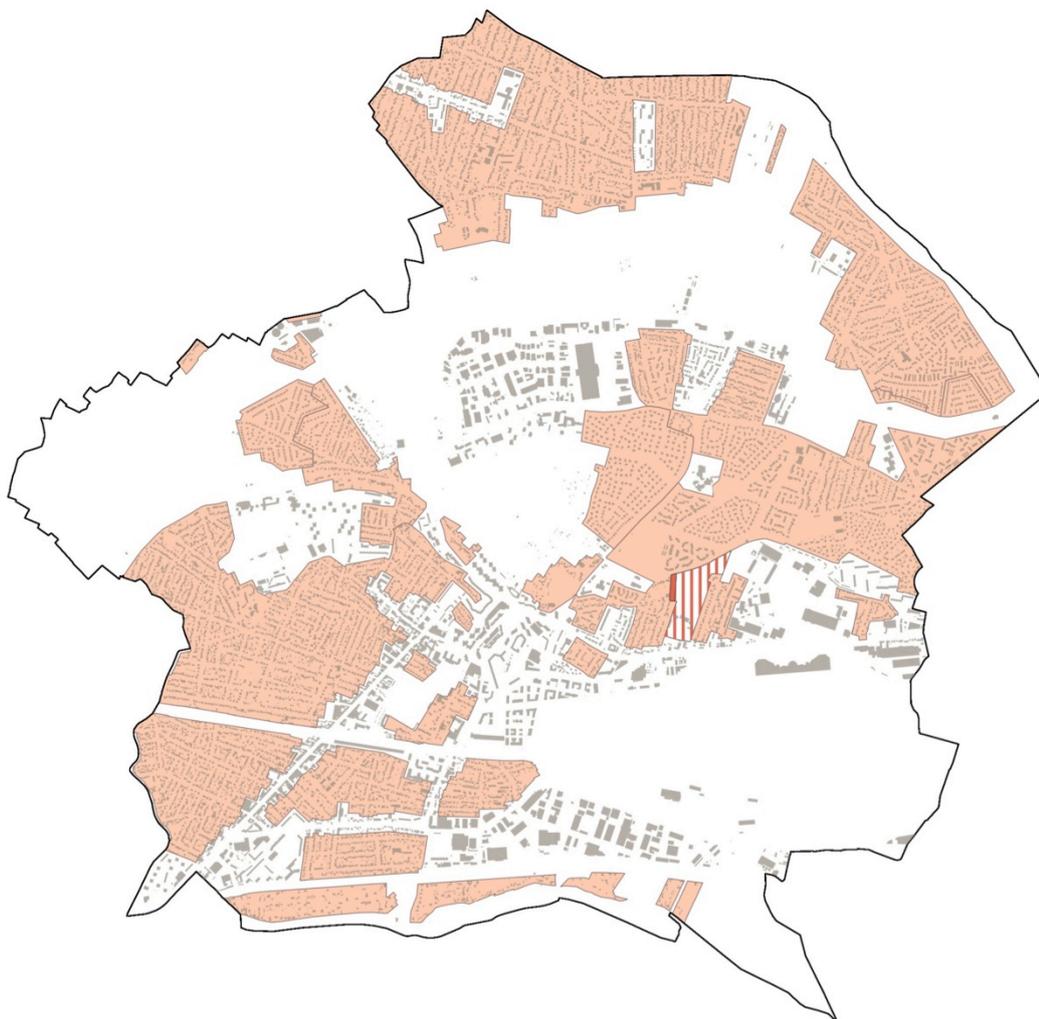
- **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels**, en augmentant la superficie des zones naturelles et agricoles et en assurant une protection forte de ces espaces de qualité (Axe 1 du PADD « Un patrimoine commun à partager », Orientation 2 « Préserver et valoriser le patrimoine naturel chellois »).



Les zones naturelles (N) et agricoles (A) dans le PLU révisé

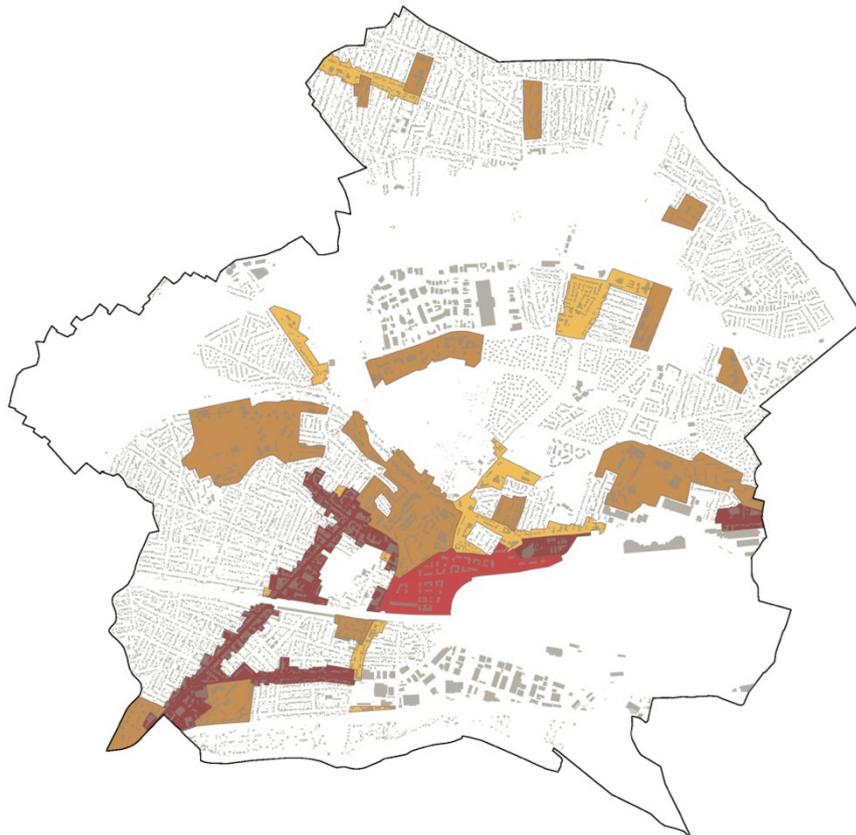
- **Préserver les quartiers pavillonnaires**, notamment les quartiers pavillonnaires à forte valeur patrimoniale situés aux abords de la gare et qui ont connu une forte pression foncière au cours des dernières années, tout en conservant la possibilité de continuer à construire des logements individuels à Chelles.

Le tissu pavillonnaire qui compose une grande partie du tissu urbain chellois fait en effet partie intégrante de l'identité communale (*Axe 1 du PADD « Un patrimoine commun à partager », Orientation 1 « Protéger le patrimoine bâti chellois – Encadrer/restreindre la densification du tissu pavillonnaire »*).



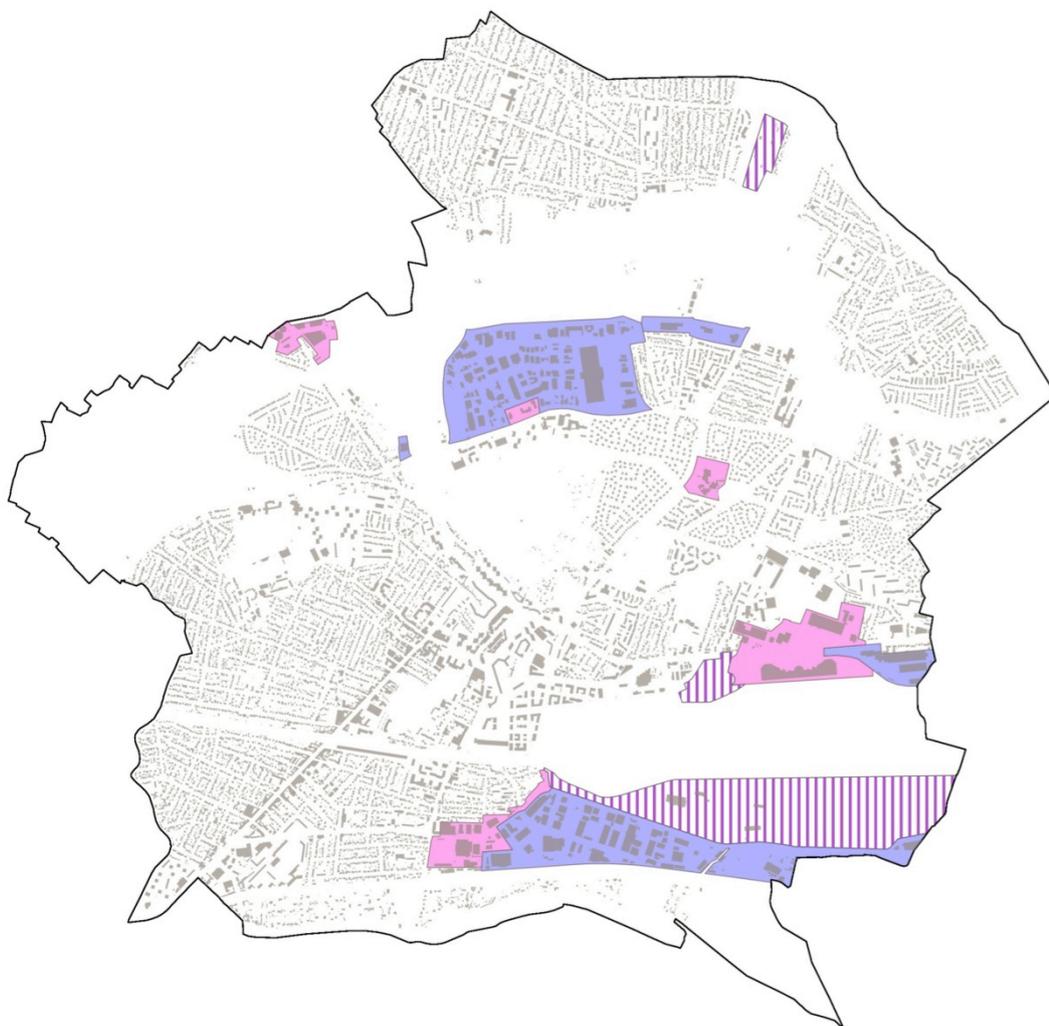
*Les zones pavillonnaires existantes (UP) et futures (1AUP et 2AUP)*

- **Identifier des secteurs de développement**, permettant :
  - de répondre aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en matière de construction de logements et ainsi de répondre à l'orientation 1 « *Trouver un logement pour chaque moment de sa vie* » de l'axe 2 du PADD « *Une ville à vivre au quotidien* » ;
  - d'affirmer la vocation centrale du centre ville (Axe 4 « *Un développement économique dynamique* », orientation 4 « *Redynamiser l'appareil commercial – Réorganiser l'offre commerciale du centre ville* ») ;
  - de favoriser la mise en œuvre de projets structurants tels que le renforcement et la requalification du centre ville en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris, la restructuration et l'amélioration de la qualité urbaine de l'entrée de ville Sud-Ouest
  - de ménager des zones de transition entre tissu dense et tissu pavillonnaire par la création d'un tissu pavillonnaire et de règles d'implantation spécifiques pour le tissu dense lorsqu'il jouxte une zone pavillonnaire ;
  - de favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation des grands ensembles de logements collectifs, ainsi que l'optimisation d'un foncier constitué de grandes emprises.



Les secteurs de développement (UD, UI, UAL, UR)

- **conforter et développer le tissu économique** (Axe 4 du PADD « *Un développement économique dynamique* » en :
  - accompagnant la requalification et la densification des zones existantes ;
  - impulsant la reconversion/création de nouveaux espaces économiques avec, notamment, la zone 2AU du Sud Triage, dédiée à l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée et la zone 2AUX à l'Est des Coudreaux, plus modeste et dédiée à l'activité artisanale et commerciale ;
  - affirmant la vocation commerciale de certaines zones d'activités ;
  - redynamisant l'offre commerciale de centre ville et dans les pôles de proximité, par la matérialisation d'un linéaire de préservation et de renforcement du commerce et de l'artisanat sur le plan de zonage pour concentrer et rationaliser l'offre commerciale et assurer sa pérennité.

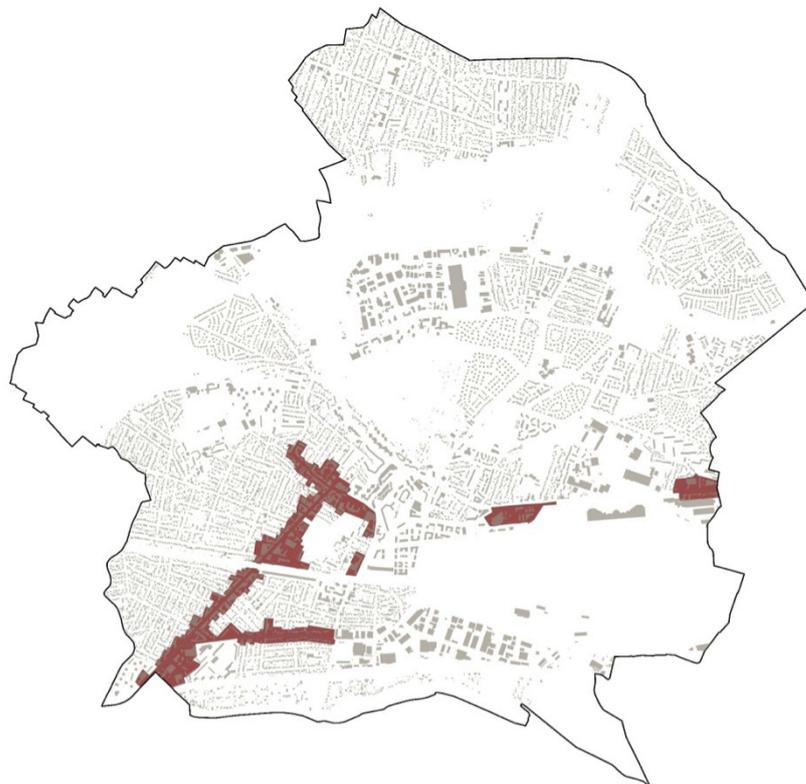


*Les zones de développement économique existantes (UX) et futures (2AUX)*

## 4.1.2. Les différentes zones du PLU révisé

### 4.1.2.1. La zone UD

La zone UD correspond aux zones de développement urbain identifiées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



D'une superficie de 51,8ha, elle comprend quatre secteurs. Un principe de dégressivité des hauteurs, des emprises au sol et de la densité de manière générale a été mis en œuvre dans la zone UD, allant du secteur UDa<sub>1</sub>, secteur dense de centre ville, au secteur UDC, zone de transition avec le tissu pavillonnaire.

Ces secteurs sont actuellement très dynamiques en termes de construction neuve. La Ville souhaite poursuivre leur renouvellement, dans le respect de l'identité chelloise et du tissu pavillonnaire voisin. Ces secteurs sont amenés à accueillir la grande majorité des projets de logements permettant de répondre aux besoins identifiés dans le scénario retenu par la Ville, ainsi qu'aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Secteurs	Description et enjeux d'aménagement	Correspondance par rapport au PLU de 2008
UDa <sub>1</sub>	<p>Ce secteur, d'une superficie de 27,3ha correspond à un des deux secteurs prioritaires de développement urbain de la ville : le centre ville.</p> <p>Ce secteur se caractérise par une densité plus marquée et une urbanisation continue le long d'axes où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics.</p> <p>Il s'agit également d'y sauvegarder la forme urbaine caractéristique et la tradition architecturale tout en assurant son renouvellement et sa densification pour y affirmer sa fonction centrale.</p> <p>Le secteur UDa<sub>1</sub> concerne l'avenue de la Résistance, une partie de l'avenue Foch, une partie de la rue Gustave Nast, qui constituent les principaux axes commerçants de la ville. Il inclut également une partie de l'avenue François Mitterrand qui est amenée à évoluer à court terme..</p>	<p>UAa UAb</p>
UDa <sub>2</sub>	<p>Ce secteur, d'une superficie de 4,7ha correspond au deuxième secteur prioritaire de développement urbain de la ville : la partie Est de l'entrée de ville Sud-Ouest. Situé avenue Foch, ce secteur offre aujourd'hui un paysage urbain peu qualitatif à dominante commerciale.</p> <p>L'objectif affirmé dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation est de donner un caractère plus urbain, moins routier à ce secteur stratégique, dans le prolongement du centre ville et sur un axe passant.</p>	<p>UAc</p>
UDb	<p>Zone de développement intermédiaire correspondant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la partie Ouest de l'entrée de ville Sud-Ouest avenue Foch,</li> <li>- une partie de la rue Gustave Nast,</li> <li>- au secteur de développement urbain à moyen terme Castermant.</li> </ul> <p>Ces secteurs, d'une superficie de 13,2ha, ont également été identifiés comme des secteurs de développement dans le PADD, mais avec une densité moindre qu'en UDa. Les secteurs UDb sont en effet plus éloignés du centre ville de Chelles et de la gare.</p>	<p>UAb UAc</p>
UDc	<p>D'une superficie de 6,5ha, le secteur UDc correspond à une zone de développement modéré, situé au Sud de l'avenue du Général de Gaulle et à l'entrée de ville Est.</p> <p>En UDb comme en UDc, une implantation sous forme de plots est recherchée, permettant de conserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.</p>	<p>UAc</p>

#### 4.1.2.2. La zone UI

La zone UI est une zone d'habitat intermédiaire.



D'une superficie de 40,7ha, cette zone a été conçue comme une zone de transition entre secteurs denses de développement et tissu pavillonnaire. Son tissu est mixte, accueillant des logements et des activités, commerciales ou de services. Elle comporte plusieurs localisations :

- avenue des Sciences aux Coudreaux : cet axe affirme un caractère urbain plus marqué que dans le reste de la zone UI, avec la présence de rez-de-chaussée commerciaux sur une partie de l'avenue. Un linéaire de préservation du commerce a été délimité le long de cet axe pour tenir compte de cette spécificité ;
- partie Nord-Est de la route de Montfermeil ;
- partie Nord de la rue Auguste Meunier ;
- le long du canal de Chelles (une petite portion au Sud de la rue Auguste Meunier) ;
- une partie de l'avenue Gendarme Castermant ;
- plusieurs localisations avenue de Claye ;
- trois localisations ponctuelles aux abords du centre ville, en transition avec le tissu dense et le tissu pavillonnaire à forte valeur patrimoniale (rue Saint-Hubert, rue Adolphe Besson et avenue des Abbesses).

L'objectif est de d'améliorer la qualité urbaine de ces secteurs, tout en conservant une densité moindre que dans la zone UD. La zone UI présente un caractère plus aéré, avec des marges de recul et de retrait imposées. Une implantation sous forme de plots est recherchée, permettant de conserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots.

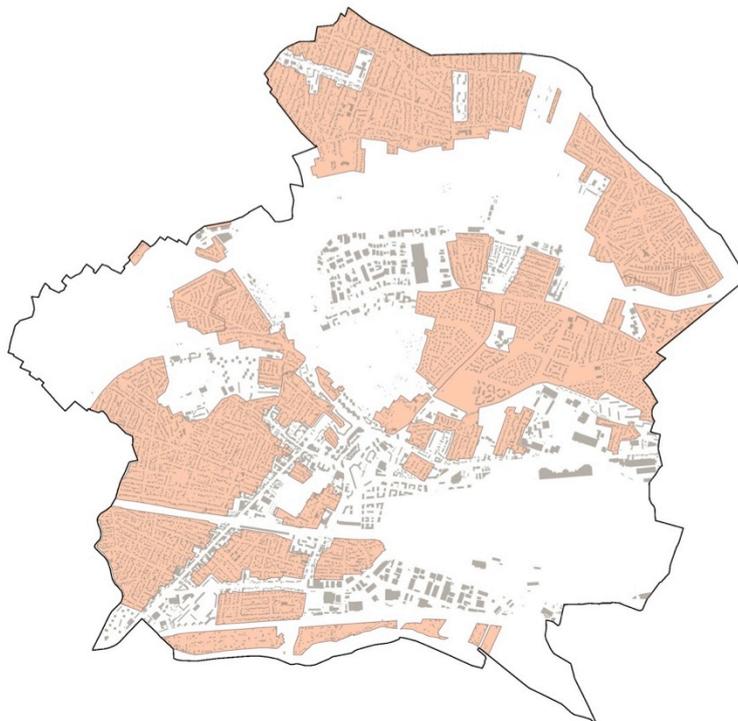
La zone UI correspond aux zones suivantes du PLU de 2008 : UAa, UAb, UAc, UBa et UBb.

#### **4.1.2.3. La zone UP**

D'une superficie de 603,4ha, la zone UP est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle couvre près de 38% du territoire, confirmant le caractère fortement pavillonnaire de Chelles.

Le PADD a mis en avant la volonté de la commune de préserver le tissu pavillonnaire chellois qui marque fortement le paysage communal. Cela s'est traduit par la création de la zone UP (pavillonnaire) qui reprend les limites de la zone UC du PLU de 2008, mais va plus loin dans la préservation de certains tissus pavillonnaires. Un secteur spécifique, UPp, a notamment été créé pour le tissu pavillonnaire à forte valeur patrimoniale situé dans le centre de Chelles et qui a connu une pression foncière particulièrement marquée au cours des dernières années. Ce tissu a notamment souffert de la suppression des articles 5 (superficie minimale) et 14 (coefficient d'occupation des sols) par la loi ALUR qui ont contribué à le dénaturer. La préservation de ce patrimoine de qualité constitue un des enjeux fondamentaux de la révision du PLU.

L'objectif n'est pas, néanmoins, de figer complètement le tissu pavillonnaire, mais de permettre une évolution maîtrisée et de qualité, dans le respect de la forme urbaine préexistante.

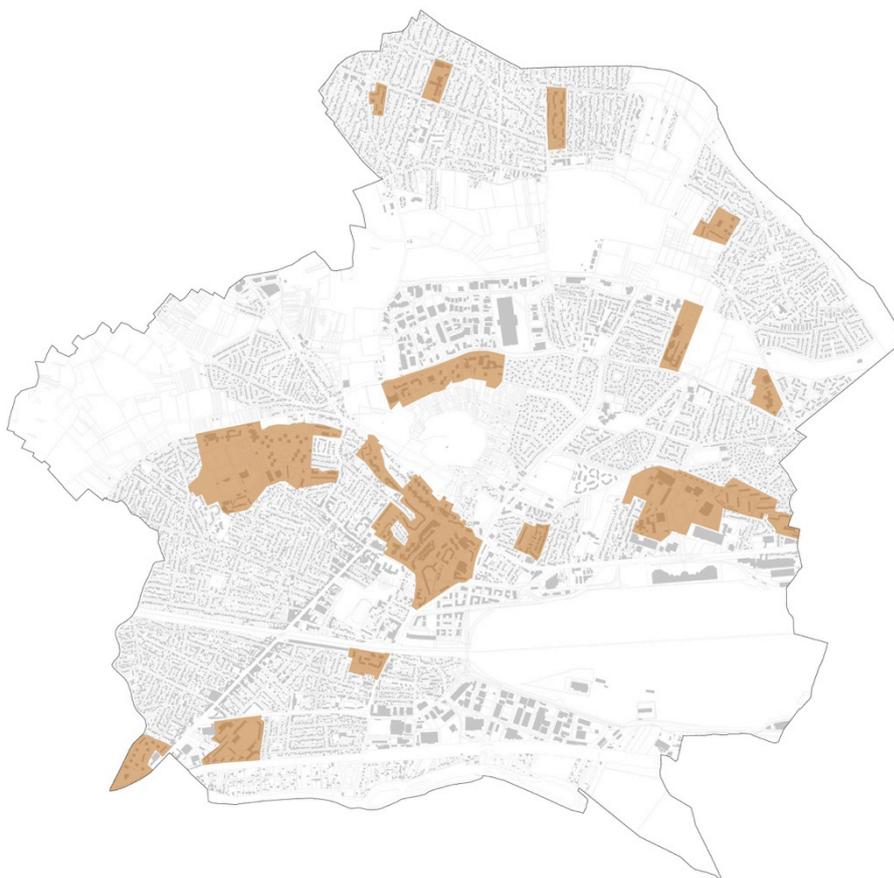


La zone UP est composée de cinq secteurs :

Secteurs	Description et enjeux d'aménagement	Correspondance par rapport au PLU de 2008
UPb	D'une superficie de 26,3ha, ce secteur correspond à un tissu pavillonnaire aux règles spécifiques issues du programme d'origine correspondant au secteur Bréguet du Mont-Châlats. Ce secteur n'a pas évolué par rapport au PLU de 2008. Les limites de zone, comme le règlement, ont été repris à l'identique pour tenir compte des spécificités de ces anciens lotissements.	UCc
UPc	D'une superficie de 370,5ha (soit 23,2% du territoire, le secteur UPc couvre le 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. Ces limites ont peu évolué	UBb UCb
UPgr	D'une superficie de 17,6ha, le secteur UPgr correspond aux 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. Ses limites, comme son règlement, ont été repris du PLU de 2008.	UCa
UPm	D'une superficie de 24,1ha, le secteur UPm correspond à l'habitat pavillonnaire des bords de Marne, implanté au sud de la commune, entre le canal et la rivière. Soumis à un fort risque inondation, ce secteur a vu ses droits à construire revus à la baisse. Les règles du secteur UMB, qui étaient les plus contraignantes dans le PLU de 2008, ont été étendues à toute la zone. L'objectif est en effet de limiter la création de nouveaux logements en zone de risque inondation.	UMa UMB
UPp	D'une superficie de 164,9ha, le secteur UPp correspond à un secteur d'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. La création de ce secteur constitue la principale nouveauté du PLU révisé et contribue à traduire réglementairement les orientations du PADD. Il rassemble toutes les poches d'habitat pavillonnaire à forte valeur patrimoniale qui étaient éparpillées dans diverses zones dans le PLU de 2008 afin de les préserver au mieux, tout en permettant au tissu d'évoluer, mais avec des prescriptions architecturales et paysagères plus fortes que dans les autres secteurs pavillonnaires.	UCa UCb UBb UAa

#### 4.1.2.4. La zone UR

D'une superficie de 135,5ha, la zone UR est une zone dédiée aux ensembles d'habitat collectif, ainsi qu'aux équipements de grande emprise (sportifs et scolaires du second degré).



Cette zone constitue également une innovation du PLU révisé. Elle regroupe des secteurs des zones UBa, UBb, UBc, UAc.

L'objectif de cette zone est avant tout de permettre la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain et de réhabilitation et de favoriser l'optimisation du foncier sur ces grandes emprises. Les règles ont donc été adaptées et présentent une certaine souplesse, dans une logique d'urbanisme de projet.

#### 4.1.2.5. La zone UAL

D'une superficie de 21,5ha, la zone UAL est une zone de centre ville récente, correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy, en cours de réalisation. Elle présente un caractère mixte, comprenant à la fois du logement, des commerces, des locaux artisanaux, des bureaux et des équipements.

Ses limites, de même que sa dénomination, n'ont pas évolué par rapport au PLU de 2008.



#### 4.1.2.6. La zone UX

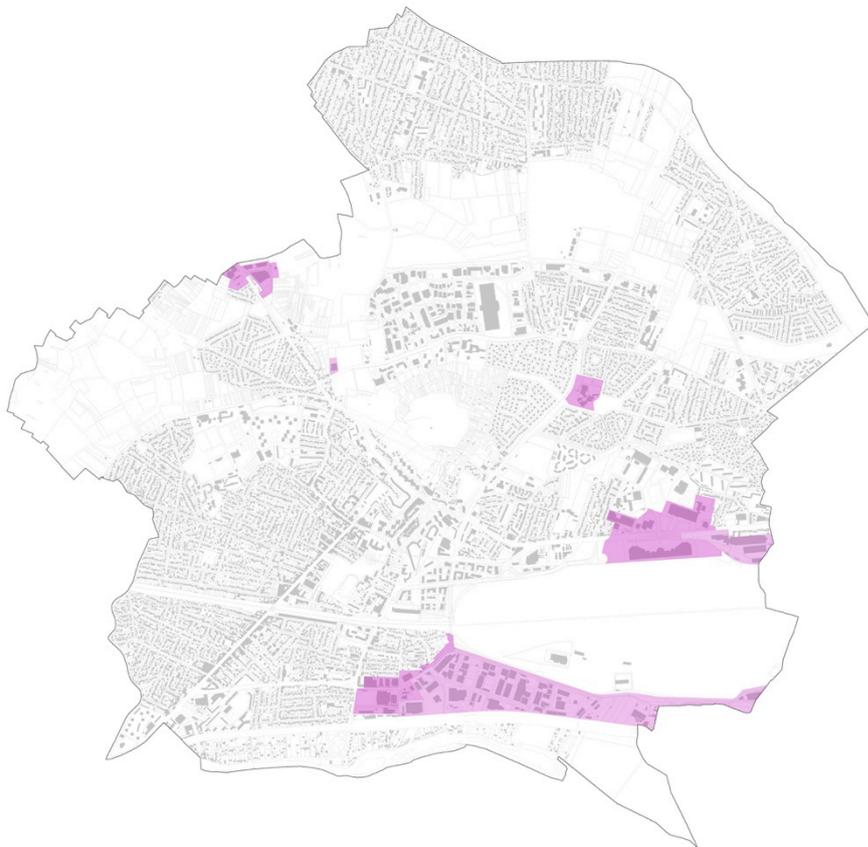
D'une superficie de 90ha, la zone UX est une zone dédiée aux activités.

Contrairement au PLU de 2008, le PLU révisé distingue désormais deux types de zones dédiées aux activités, les zones à vocation commerciales et les zones à vocation artisanales et industrielles. Désormais, le commerce n'est plus autorisé dans les zones à vocation artisanales et commerciales.

Cette distinction vise à redynamiser et requalifier les zones d'activités existantes et à adapter au mieux les règles aux constructions autorisées. Cela s'inscrit pleinement dans la continuité du PADD qui vise à redynamiser les activités commerciales, en affirmant la vocation commerciale de certaines zones d'activités (Terre-Ciel, avenue de Sylvie, Nord de la route de Montfermeil...) par un classement spécifique.

Deux secteurs ont donc été identifiés :

Secteurs	Description et enjeux d'aménagement	Correspondance par rapport au PLU de 2008
UXc	D'une superficie de 36,6ha, ce secteur correspond aux zones d'activités commerciales : centre commercial Terre Ciel, partie commercial de la zone d'activités de la Trentaine, entrée de ville Ouest en limite avec Monterfemeil.	UAc UBa UX UXL
UXe	Ce secteur, d'une superficie de 53,4ha, correspond aux zones d'activités économiques artisanales et industrielles : zone industrielle de la Trentaine, entrée de ville Est, activité artisanale rue du Tir, zone d'activités de la Madeleine.	UBc UX



#### **4.1.2.7. La zone UXT**

D'une superficie de 48ha, la zone UXT est une zone dédiée aux activités industrielles et artisanales, correspondant à la ZAC de la Tuilerie.

Sa délimitation, sa dénomination, de même que son règlement, n'ont pas évolué par rapport au zonage du PLU de 2008.

La seule évolution consiste en la délimitation d'un secteur UXTc qui correspond au pôle de commerces et de services situé à l'entrée sud de la ZAC de la Tuilerie. Cela a permis de traduire dans le règlement des règles qui étaient représentées graphiquement dans le PLU de 2008 et de matérialiser plus clairement la localisation du pôle commercial et de services de la ZAC de la Tuilerie.



#### **4.1.2.8. La zone UZA**

D'une superficie de 3,3ha, 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...). Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aérodrome.

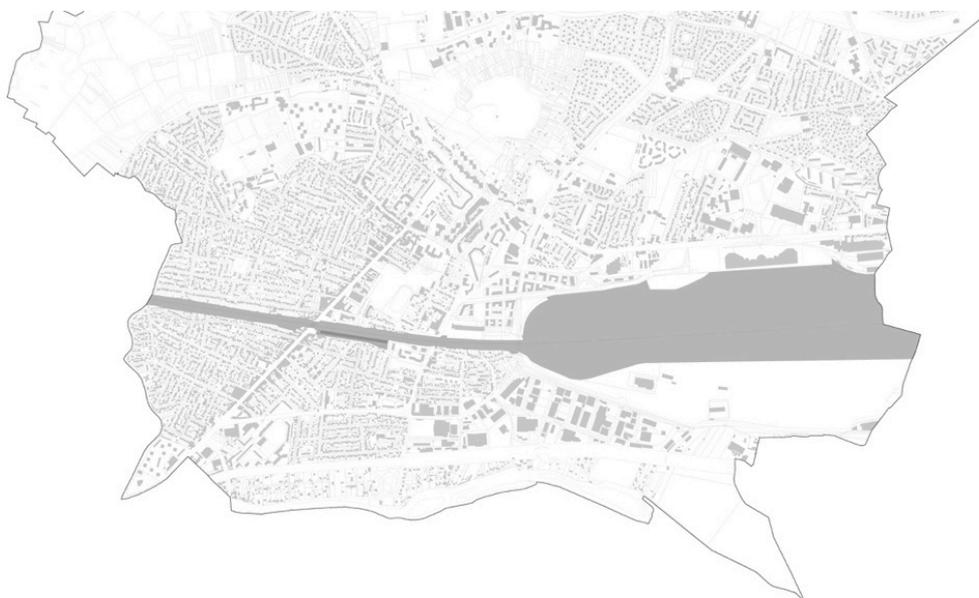
Elle correspond à la zone UZ du PLU de 2008 dont elle reprend les limites et le règlement.



#### **4.1.2.8. La zone UZF**

D'une superficie de 100,1ha, la zone UZF est une zone dédiée à l'exploitation du domaine ferroviaire.

Elle correspond à la zone UY du PLU de 2008 dont elle reprend les limites et le règlement.



#### **4.1.2.9. La zone 1AUP**

D'une superficie de 0,37ha, 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 était classée en zone d'urbanisation future à long terme dans le PLU de 2008 (AUe). Compte tenu de la proximité des réseaux, il a été fait le choix de classer ces parcelles en 1AUP, mais de conserver le terrain des serres horticoles en zone 2AU, compte tenu de sa superficie et de la nécessité d'un renforcement conséquent des réseaux pour permettre son urbanisation.

C'est donc une urbanisation en deux temps qui a été pensée sur ce secteur. Un schéma d'intention a été réalisé, en plus de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant uniquement sur la zone 1AUP, pour donner les grandes lignes de l'aménagement de ce secteur à forte valeur paysagère et garantir une cohérence d'ensemble pour l'urbanisation de ce secteur.

#### **4.1.2.10. La zone 2AUP**

D'une superficie de 6,25ha, 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 (cf. schéma d'intention n°2 ci-après) qui définit les grands principes d'aménagement souhaités.

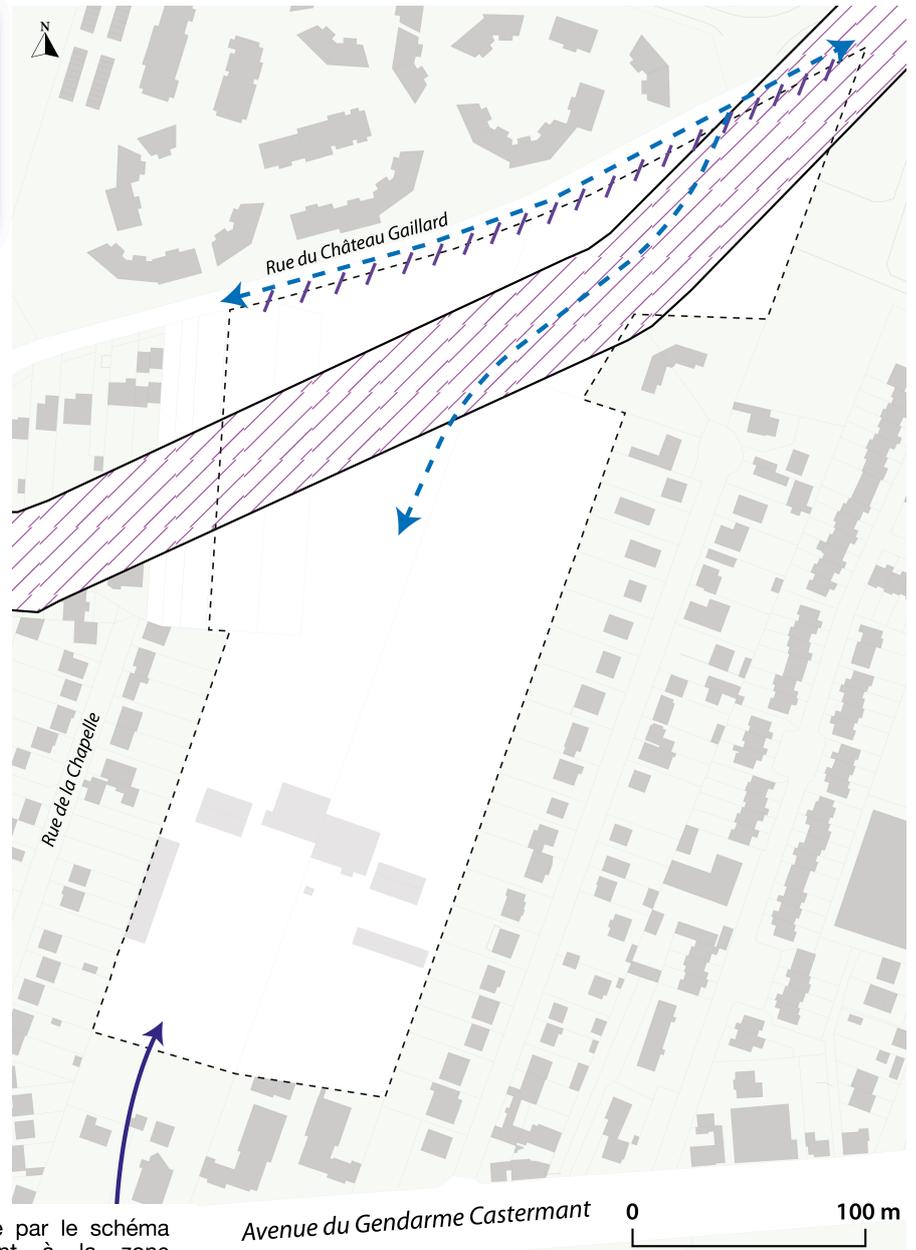
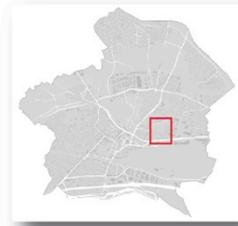
Cette zone était déjà classée en zone d'urbanisation future à long terme dans le PLU de 2008 (AUe).

Ce site est actuellement occupé par des serres horticoles. Les exploitants actuels partent en retraite, sans repreneurs, ce malgré les recherches de l'actuel propriétaire. La Ville ne souhaite pas que ce secteur devienne une friche. D'autant plus que la commune souhaite requalifier l'axe d'entrée de ville Est (avenue du Gendarme Castermant) à proximité du site. Il est donc nécessaire d'avoir un vrai projet sur ce site. C'est pourquoi un schéma d'intention a été défini dans le cadre de la révision du PLU.

## PLU DE CHELLES

Schéma d'intention n°2

**L'aménagement d'un îlot pavillonnaire dans un cadre paysagé et aéré sur le site des serres horticoles (environ 80 logements sur 6,3 hectares)**



-  Périmètre du secteur concerné par le schéma d'intention n°2 (correspondant à la zone d'urbanisation "stricte" 2AUP)
-  Principe de desserte du secteur
-  Pas d'accès possible pour les véhicules motorisés
-  Principe de liaison douce
-  Bande d'inconstructibilité liée à la ligne électrique haute-tension

#### 4.1.2.11. La zone 2AUX

D'une superficie de 60,55ha, 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 à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...), ainsi qu'un pôle d'enseignement supérieur en lien avec les entreprises du secteur, dans le cadre de la dynamique du Cluster Descartes. Cette zone était déjà classée en zone d'urbanisation future à long terme (AUX) dans le PLU de 2008.

La SNCF, propriétaire du site, a autorisé, au fil du temps, l'implantation de diverses sociétés sur ces terrains, notamment de BTP et de recyclage de matériaux, en lien avec l'activité ferroviaire, comme l'autorisait le document d'urbanisme par le biais d'autorisations d'occupation temporaire. Un espace occupé par diverses installations et constructions s'est constitué ainsi progressivement, sans réel aménagement viaire et sans gestion organisée du site de la part du propriétaire, la SNCF.

Dans un objectif de requalification et de développement des espaces économiques, le document d'urbanisme de la commune a intégré ce secteur dit du Sud Triage en zone d'aménagement future au cours des années 2000. Le PLU approuvé en 2008 l'a ensuite classé en AUX.

Le PLU révisé poursuit ce même classement. La dénomination de la zone a changé au regard de la nouvelle organisation du zonage proposée, mais le contenu est globalement repris.

La communauté d'agglomération de Marne et Chantieraine a lancé en 2007 les études et la concertation préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le site du Sud Triage, ce projet s'inscrivant dans une réflexion plus large de requalification urbaine.

La ZAC Sud Triage a ensuite été créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2009, sur une partie de l'emprise foncière de la zone de triage, soit un périmètre de 21 hectares. Le programme initial de l'opération consistait en l'aménagement d'un parc d'activités respectueux du développement durable.

Le développement de cette opération a pris d'importants retards, les études menées depuis 2009 montrent les difficultés à trouver un équilibre financier sur le périmètre et la programmation de la ZAC initialement définis.

Elle est également impactée par la décision, récente, d'attribuer les Jeux Olympiques à Paris en 2024. Le chemin du Corps de Garde constituera, en effet, la liaison entre la Gare du Grand Paris et le site olympique de la base Chelles-Vaires qui accueillera les compétitions d'aviron et de canoë-kayak.

Sur la base de ces constats, les différents partenaires que sont la Ville de Chelles, la Communauté d'Agglomération, EPAMARNE et la SNCF souhaitent aujourd'hui sur la base d'un protocole d'accord déterminer conjointement une stratégie d'intervention pour valoriser ce secteur au travers de la mise en place d'un projet partagé, sur un modèle économique viable.

Les enjeux de requalification de cette entrée de ville de Chelles sont les suivants :

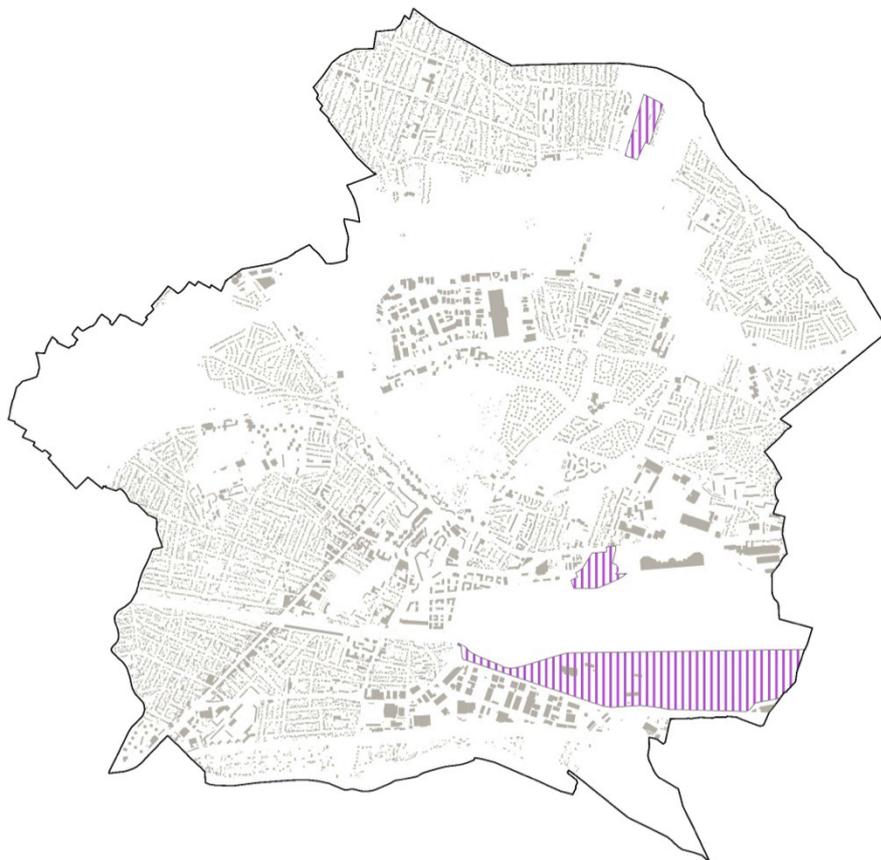
- proposer un schéma directeur d'aménagement qui inclura des prescriptions environnementales, de respect du développement durable et des préconisations sur les formes urbaines et architecturales des projets futurs, ainsi que sur la

gestion du site, tout en prenant en compte les contraintes notamment celles liées à l'inondabilité du site ;

- réinterroger la vocation économique de ce périmètre élargi ;
- réfléchir au développement d'un pôle logistique multimodal ;
- travailler à court terme sur les actions à mettre en place pour améliorer la gestion du site.

Le classement en zone 2AUX traduit les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, le PADD affirme le rôle stratégique que le secteur Sud Triage jouera à terme. Il exprime clairement la volonté de la Ville d'impulser la reconversion/création de nouveaux espaces économique, notamment sur ces terrains du Sud-Triage.

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** (4,3ha) : ce secteur d'urbanisation future à moyen/long terme est situé aux Coudreaux Est. Il est destiné à l'implantation d'activités artisanales et à l'accueil d'un pôle commercial de proximité (Coudreaux Est). Ce secteur était déjà classé en zone d'urbanisation future à long terme (AUb) dans le PLU de 2008.

Un schéma d'intention (cf. schéma d'intention n°1 ci-après) a été élaboré et définit les grandes lignes de l'aménagement de ce secteur. Il identifie également les invariants à prendre en compte lors de tout projet futur d'aménagement de ce secteur, notamment la présence à l'Est d'une continuité écologique identifiée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

La Ville souhaite créer sur ce secteur une véritable entrée de quartier, intégré au tissu urbain des Coudreaux, en favorisant un développement artisanal et la création d'une supérette qui répondrait aux besoins des habitants des Coudreaux et de Chantereine.

Cette programmation s'appuie à la fois :

- sur la volonté de la Ville de privilégier la construction de logements dans le centre de la commune, à proximité des axes desservis par les transports en commun, ce afin de limiter les déplacements automobiles et de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- sur le constat fait par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre de Commerces et d'Industrie, comme par la Ville, d'un déficit en foncier destiné aux activités artisanales (PME et TPE). Cette future zone d'activités artisanales viendrait donc compléter et diversifier sur le tissu économique chellois, répondant à un besoin réellement identifié sur la commune. En effet, le tissu de PME est très présent à Chelles, mais aujourd'hui souvent disséminé dans le tissu pavillonnaire générant des nuisances et des conflits de voisinage. La création d'une zone dédiée permettrait de mieux répondre aux besoins des entrepreneurs et contribuerait à la pérennité du tissu artisanal chellois ;
- sur les possibilités offertes par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui autorise autant la création d'emplois que la construction de logements dans les zones urbaines à optimiser.

Le classement en zone 2AUXa (zone d'urbanisation future à moyen/long terme), dans la continuité des documents d'urbanisme précédents, tient compte des différentes contraintes qui pèsent sur le secteur :

- des réseaux qui ne sont pas qualitativement ni quantitativement suffisants pour assurer l'urbanisation immédiate de cette zone ;
- le classement en zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Chelles – Le Pin qui interdit le logement, sauf sous certaines conditions limitées ;
- l'absence de réelle continuité urbaine entre le quartier des Coudreaux et la zone UPc à l'Est du site.



### PLU DE CHELLES

Schéma d'intention n°1

**L'aménagement et la mise en valeur de l'entrée de ville entre les quartiers Coudreaux et Chanteraine**



- Limite communale
- Tissu urbain constitué
- - - Périmètre du secteur concerné (correspondant à la zone d'urbanisation "stricte" 2AUXa)
- ↑ Points d'accès au secteur uniquement depuis le chemin de Chanteraine
- ↻ Réaménagement du carrefour
- 🌿 Bande paysagère végétale et marge de protection vis-a-vis du bâti existant
- 🌳 Protection de l'ancienne remise boisée
- ↕ Continuité écologique et liaison verte à préserver et valoriser
- Mise en valeur du ru et de ses berges
- - - Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage



- le **secteur 2AUXc** (4,7ha) : secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités commerciales (secteur à l'ouest de Terre-Ciel). Ce secteur était déjà classé en zone d'urbanisation future à long terme (AUB) dans le PLU de 2008.

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. Le Conseil départemental rappelle que tout projet futur dans cette zone, ainsi que ces secteurs, doit faire l'objet d'une réflexion concertée avec l'Agence Territoriale Routière de Meaux.

#### **4.1.2.12. La zone N**

D'une superficie de 218,65ha, la zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. Elle couvre 13,65% du territoire.

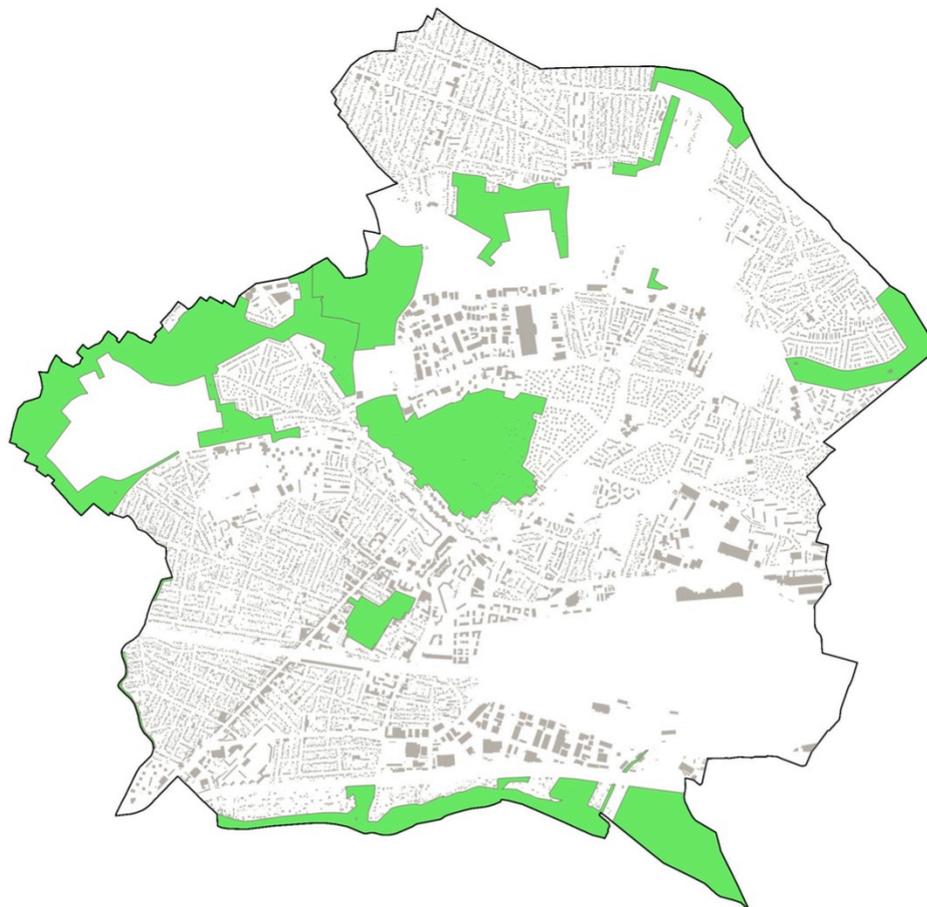
La zone N regroupe les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagés et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers. Sont ainsi compris dans la zone N l'ensemble des grands espaces naturels chellois : le Sempin, la Montagne de Chelles, et, de manière générale, l'ensemble des espaces naturels compris dans l'Arc Vert, le lit de la Marne et ses îles, le parc du Souvenir Emile Fouchard.

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.

La zone N dans le PLU révisé a pour objectif affirmé de sanctuariser l'Arc Vert et de contribuer restaurer ses fonctions écologiques, à travers une plus forte limitation des possibilités de construction (suppression de la zone Nb qui permettait des constructions en zone naturelle).

La zone N du PLU révisé correspond aux secteurs Na, Nb et Ng du PLU de 2008.

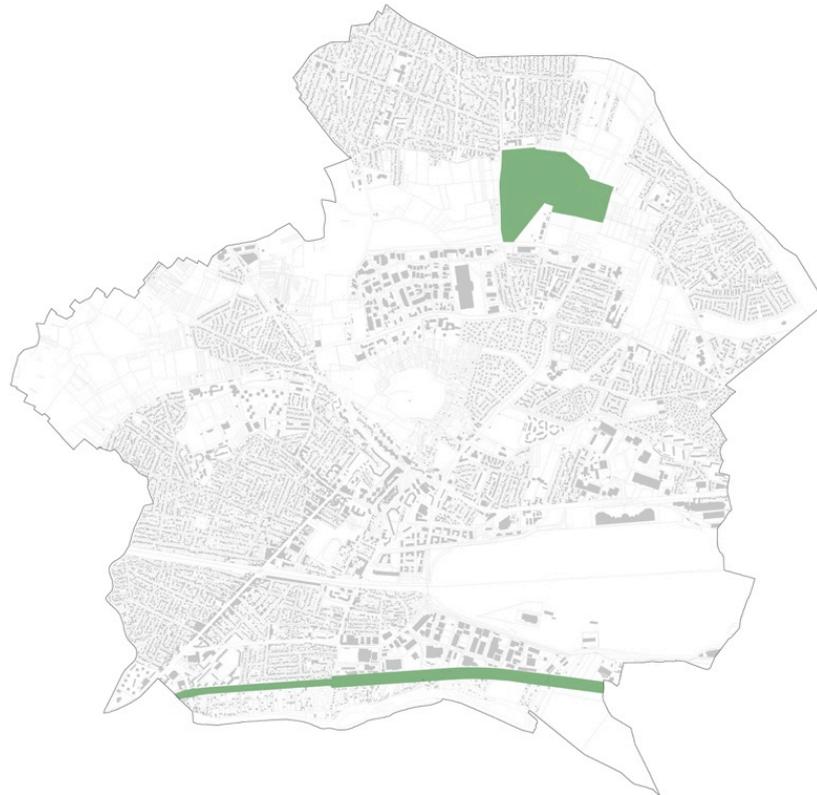


#### **4.1.2.13. La zone NZ**

D'une superficie de 46,7ha, la zone NZ est une zone à dominante naturelle liée aux grandes infrastructures.

Elle est composée de deux secteurs :

- NZa (28,6ha) : ce secteur couvre grands espaces non bâtis et à dominante naturelle de l'aérodrome Chelles – Le Pin utilisés pour son exploitation. Ce secteur correspond au secteur NZa du PLU de 2008 ;
- NZc (18,1ha) : ce secteur est délimité par l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles, correspondant au canal et à ses berges. Ce secteur correspond au secteur NZb du PLU de 2008.



La délimitation de la zone NZ, comme son règlement, n'ont pas évolué.

#### 4.1.2.14. La zone A

D'une superficie de 150,7ha, 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.

**Focus sur le projet d'agriculture périurbaine du Mont Guichet**

Situé sur des coteaux anciennement cultivés, l'espace naturel régional du Mont Guichet culmine à 100m au-dessus d'un secteur urbanisé de la Marne. Le site a fait l'objet de petites exploitations de gypse, ce qui l'a notamment protégé de l'urbanisation. À cheval entre la Seine-et-Marne et la Seine-Saint-Denis, le Mont Guichet constitue aujourd'hui une composante importante de la ceinture verte régionale de l'Est de l'agglomération parisienne.

A l'initiative de l'Agence des espaces verts (AEV), du Département de Seine-et-Marne et de la commune de Chelles, des démarches de protection et de mise en valeur du site ont été entreprises : création d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) sur la commune de Chelles en 2000 et mise en place d'un Espace Naturel Sensible en 2001 par le Département de Seine-et-Marne avec délégation du droit de préemption à l'AEV.

Sur les 107ha compris dans le PRIF, l'AEV a aujourd'hui en gestion 93ha de propriétés régionales dont environ 41ha sont des terres agricoles et 52ha des espaces boisés ou naturels. Ces propriétés ayant été acquises principalement de la SAFER Ile-de-France, celle-ci est impliquée dans le maintien d'une vocation agricole et naturelle pour le site.

En 2012 et 2013, l'AEV a mené une étude pour définir l'aménagement agricole, écologique et paysager du site. Cette étude a été largement partagée avec l'ensemble des partenaires concernés dans le cadre de trois comités de pilotage et de nombreux échanges.

Le site est aujourd'hui composé d'une mosaïque d'espaces boisés et agricoles qui abrite une faune et une flore riches et abondantes, parmi lesquelles plusieurs espèces protégées. L'AEV a déjà procédé à des aménagements discrets permettant l'accueil d'un public de proximité et la mise en place d'une boucle de promenade à l'intérieur des espaces boisés.

La ville de Chelles a souhaité sanctuariser définitivement la vocation agricole du site du Mont-Guichet.

Depuis 2015, le site a été cultivé de façon temporaire par un agriculteur en grandes cultures conventionnelles, afin d'en garantir l'entretien.

Un appel à candidatures a été lancé fin 2017 par l'AEV. A l'issue de cet appel à candidature, le site devra accueillir un ou plusieurs projets développant des activités diversifiées (maraichage, élevage, viticulture,...). De plus, étant donné la proximité des habitations et la vocation écologique du site, l'agriculture biologique sera privilégiée.

5 ha de terres agricoles vont être utilisés de façon temporaire (jusqu'en 2024) par la Société du Grand Paris pour la création de la ligne 16 du métro.



Le PADD insistait dès son 1<sup>er</sup> axe sur la volonté de la Ville de protéger et mettre en valeur la trame verte chelloise, notamment l'Arc Vert.

Le zonage et le règlement traduisent de manière réglementaire cette orientation forte du projet de ville. Le renforcement de la protection des espaces naturels se traduit, notamment, par une **augmentation importante de la surface de la commune classée en zone naturelle et agricole : + 22 hectares.**

Cela s'explique par :

- le reclassement du Fond de Saint-Denis en zone N alors qu'il était classé en zone d'urbanisation future dans le PLU de 2008 (zone AUa). Ce secteur est aujourd'hui exploité et participe à l'Arc Vert. Il est également impacté par les lignes Haute tension ;
- le reclassement du terrain jouxtant la partie Nord-Ouest de Chantereine, également classé en zone d'urbanisation future dans le PLU de 2008 (zone AUe). Ce terrain devait accueillir un projet qui n'est plus d'actualité. La Ville souhaite préserver son caractère naturel, d'autant plus qu'il se situe lui-aussi au cœur de l'Arc Vert.

## 4.1.3. Tableau comparatif des surfaces des zones

PLU de 2008			PLU révisé		
ZONE	Superficie (ha)	%	ZONE	Superficie (ha)	%
<b>Zones urbaines destinées principalement à l'habitat</b>					
UAa	35,2	2,2%	UDa <sub>1</sub>	27,3	1,7%
UAb	32,7	2%	UDa <sub>2</sub>	4,7	0,3%
UAc	71,4	4,5%	Udb	13,2	0,8%
UAL	21,4	1,3%	UDc	6,5	0,4%
UBa	89,7	5,6%	UI	40,7	2,5%
UBb	77,9	4,9%	UPb	26,3	1,6%
UBc	9,6	0,6%	UPc	370,5	23,2%
UCa	13,2	0,8%	UPgr	17,6	1,1%
UCb	455,8	28,5%	UPp	165	10,4%
UCc	26,2	1,6%	UPm	24	1,5%
UCd	17,6	1,1%	UR	135,5	8,5%
UMa	18,4	1,2%	UAL	21,5	1,3%
UMb	5,9	0,4%	<b>Sous-total</b>	<b>852,8</b>	<b>53,3%</b>
<b>Sous-total</b>	<b>875</b>	<b>54,8%</b>			
<b>Zones urbaines destinées à l'activité économique</b>					
UX	53,9	3,4%	UXc	36,6	2,3%
UXT	47,9	3%	UXe	53,4	3,3%
UXL	10,5	0,7%	UXT	48	2,9%
UY	103,3	6,5%	UXTc	1,3	0,1%
UZ	3,3	0,2%	UZA	3,3	0,2%
<b>Sous-total</b>	<b>218,9</b>	<b>13,7%</b>	UZF	100,1	6,2%
			<b>Sous-total</b>	<b>242,7</b>	<b>15,1%</b>
<b>Zones d'urbanisation future</b>					
AUa	20	1,3%	1AUP	0,4	0,02%
AUb	7,5	0,5%	2AUP	6,2	0,39%
AUe	10,6	0,7%	2AUX	51,5	3,23%
AUg	1,4	0,1%	2AUXa	4,3	0,26%
AUx	49,9	3,1%	2AUXc	4,7	0,29%
<b>Sous-total</b>	<b>89,4</b>	<b>5,6%</b>	<b>Sous-total</b>	<b>67,1</b>	<b>4,2%</b>
<b>Zones naturelles et agricoles</b>					
Na	101,2	6,3%	N	218,65	13,7%
Nb	264,8	16,6%	Ngp	23,5	1,5%
Ng	0,5	0,03%	NZa	28,7	1,8%
NZa	28,6	1,8%	NZb	18,1	1,1%
NZb	18,1	1,1%	<b>Sous-total N</b>	<b>288,95</b>	<b>18,1%</b>
<b>Sous-total N</b>	<b>413,2</b>	<b>25,9%</b>			

PLU de 2008			PLU révisé		
ZONE	Superficie (ha)	%	ZONE	Superficie (ha)	%
			<i>Ap</i>	37,4	2,3%
			<i>Agp</i>	8,4	0,5%
			<i>Aco</i>	104,85	6,6%
			<i>Sous-total A</i>	150,65	9,4%
<i>Sous-total N+A</i>	413,2	25,9%	<i>Sous-total N+A</i>	439,6	27,5%
<b>TOTAL</b>	<b>1 596,5</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 596,5</b>	<b>100%</b>

## 4.2. La nouvelle structure du règlement

Par délibération en date du 31 janvier 2017, la ville de Chelles a pris la décision d'intégrer au PLU un règlement structuré selon la nouvelle organisation issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

Pour chacune des zones est défini un corps de règles répartis en trois chapitres déclinés en plusieurs paragraphes :

### Chapitre I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières
- Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Paragraphe II-4 : Stationnement

### Chapitre III : Equipements et réseaux

- Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

### 4.3. Les dispositions réglementaires communes aux différentes zones

Ce règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Il tient compte en particulier des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), « Grenelle » et Amélioration pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Au préalable, il convient de préciser que le règlement du présent PLU s'inscrit dans la continuité du règlement du PLU 2008. De nombreuses dispositions ont été reprises telles quelles, notamment pour les zones UAL, UX, UXT, UZA, UZF, 2AUP, 2AUX et NZ.

Néanmoins, certaines zones ont vu leur règlement évoluer de manière plus significative afin de traduire au mieux les orientations du PADD révisé dont :

- la préservation et la mise en valeur du centre ville ;
- la préservation du cadre de vie au sein des tissus pavillonnaires ;
- la maîtrise de la densification du tissu pavillonnaire, croissante depuis quelques années avec la suppression des articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation des sols) par la loi ALUR ;
- la recherche d'une meilleure cohérence urbaine et la création de transition entre les tissus ;
- le renforcement de la protection des espaces naturels.

A chaque zone du PLU correspond un scénario d'évolution défini dans le PADD et mise en œuvre à travers le zonage et le règlement.

Le présent règlement a également été rédigé avec la volonté de clarifier la rédaction de certains points du précédent règlement, parfois complexe pour l'instructeur et le pétitionnaire, et de les illustrer.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

#### 4.3.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le principe d'écriture du paragraphe 1 du chapitre 1 est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones : seules y sont mentionnées les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages des sols et les natures d'activités autorisées sans condition ou sous condition.

Dans un souci de clarté, il est précisé en tête de ce paragraphe que toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après sont interdits.

Le contenu de ce paragraphe est, bien sûr, directement dépendant de la vocation propre à chaque zone. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et explicitées dans la suite du document.

Dans toutes les zones concernées par le risque inondation (UD, UI, UP, UR, UAL, UX) , le règlement précise que dans les zones ou secteurs inclus 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 d'information sur les risques naturels sur la commune de Chelles » , 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.

Le périmètre du PPRI prescrit en 2007 reprend le périmètre du PPRI approuvé en 2002 et applicable jusqu'en 2006. Dans le règlement de son PLU, la Ville a souhaité pérenniser une mesure préventive qui était en vigueur dans le précédent PLU.

### **4.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### ***4.3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions***

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières se retrouvent dans toutes les zones. Elles s'inscrivent dans une logique d'urbanisme de projet en permettant une plus grande souplesse 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.

Cependant, ces implantations autres doivent faire l'objet d'une justification d'intégration au site urbain afin de s'inscrire pleinement dans la démarche qualitative entreprise par la Ville de Chelles et traduite dans son PADD.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, dans toutes les zones, les règles varient en fonction de l'existence de baies ou en cas de façade aveugle. Cette distinction permet de garantir un ensoleillement satisfaisant des constructions.

Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du règlement (lexique), la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, peut être moindre.

Des dispositions particulières plus souples ont également été rédigées, comme pour le précédent paragraphe. Elles concernent :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle, les terrains desservis par plusieurs voies ;
- 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.

Elles s'inscrivent elles-aussi dans une logique d'urbanisme de projet et doivent faire l'objet d'une justification d'intégration au site urbain dans un souci de recherche de qualité urbaine.

Des règles spécifiques ont également été définies pour les annexes et piscines. Celles-ci doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il s'agit de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires visent prioritairement à garantir un bon niveau de luminosité pour les bâtiments. Pour laisser de la souplesse, il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains ; les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle traduit la conservation de la diversité des formes urbaines et vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les dispositions sont différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les règles sont donc établies en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Dans toutes les zones urbaines à vocation dominante d'habitat (UD, UI, UP et UR), le gabarit enveloppe existant dans le PLU de 2008 a été conservé afin de s'inscrire en harmonie avec les formes urbaines produites par le précédent document d'urbanisme.

Le règlement prend en compte les particularités des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

### **3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

La recherche d'une certaine qualité urbaine est une priorité du PLU révisé, comme l'affirme le PADD dans son axe 1 « Un patrimoine commun à protéger ».

A ce titre, le paragraphe sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère a été étoffé par rapport aux articles 11 et 13 du PLU de 2008. Des prescriptions particulières ont également été prévues pour le secteur UPp, secteur pavillonnaire à forte valeur patrimoniale, ainsi que pour les éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, principales innovations du PLU révisé en matière de protection patrimoniale.

Dans toutes les zones, des exigences minimales sont fixées pour l'aspect extérieur des constructions, tant pour les constructions principales que pour les annexes et les clôtures. Celles-ci 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 leur hauteur.

Des prescriptions ou préconisations ont ainsi été définies pour les toitures, les façades et les pignons, les clôtures, les locaux techniques, les annexes, ainsi que les façades et les vitrines commerciales.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2008 :**

- afin à la fois d'assurer des continuités écologiques et de favoriser la circulation des eaux, les clôtures sur rue comme en limites séparatives doivent présenter 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 ;
- un paragraphe concernant les façades et vitrines commerciales a également été inséré dans toutes les zones où l'activité commerciale et artisanale est autorisée. La Ville souhaite en effet initier une redynamisation de son tissu commercial en centre ville et dans les pôles de proximité. Cela va de paire avec un traitement qualitatif des façades et vitrines, aujourd'hui souvent vétustes et de faible qualité esthétique. Des

préconisations ont ainsi été définies, première étape dans la mise en œuvre, à terme, d'une charte des devantures commerciales et des enseignes ;

- un linéaire maximal de façade d'un seul tenant a été défini dans plusieurs des zones urbaines. Sa longueur varie en fonction des zones : 40m en UDa<sub>1</sub> (le long de l'avenue François Mitterrand uniquement) et UDa<sub>2</sub>, 30m en UDb et UDc, 20m en UI et 14m en UP. L'objectif est d'éviter la création d'un front bâti continu dans des zones qui ne s'y prêtent pas et de favoriser un urbanisme plus aéré, avec des espaces de respiration, des percées visuelles vers les cœurs d'îlots ;
- 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. Dans la même logique que précédemment, cette règle doit permettre d'éviter la constitution d'un paysage urbain monotome, en imposant l'animation des façades ;
- le règlement du PLU comporte désormais des dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales (II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, quasi absentes du PLU de 2008. Sans être prescriptif, ce paragraphe vise à sensibiliser les pétitionnaires à l'utilisation de matériaux durables, à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvellement pour l'approvisionnement des constructions, au bioclimatisme, à la recherche d'une certaine performance énergétique des constructions, ainsi qu'à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la réduction des nuisances sonores (bruit). Il s'agit là d'une première étape vers une meilleure prise en compte des problématiques environnementales dans la construction neuve. En ce sens, le PLU révisé se veut un PLU de transition.

### ***3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions***

Les dispositions de ce paragraphe visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie de la parcelle est imposé dans la plupart des zones.

Pour tenir compte de spécificités de la ville et de son caractère dense, il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle ou en toiture terrasse.

Par ailleurs, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale sur au moins 50% de leur surface, comportant ainsi tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre de moyenne tige est imposé par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espaces non construits, ainsi que pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage pour les aires de stationnement comportant plus de 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Dans toutes les zones, le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Principales évolutions par rapport au PLU de 2008 :

- l'introduction d'une surface écoaménageables dans les zones les plus denses ou à vocation dominante d'activités. 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

Ainsi, dans les zones les plus denses (UDa1, UR, UAL), ainsi que dans les zones d'activités où il n'est pas toujours aisé ou pertinent d'imposer de la pleine terre, un coefficient de surface écoaménageable a été défini afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de contribuer à la résorption des îlots de chaleur urbains. En zones UDa2, UDb, UDC, UI, zones de transition avec le tissu pavillonnaire, il est imposé à la fois un coefficient de surface écoaménageable et un pourcentage de pleine terre.

Le tableau ci-après récapitule les coefficients de surface écoaménageable et de pleine terre exigés dans les différentes zones du PLU, selon un principe de progressivité, avec un coefficient de surface écoaménageable le plus faible dans le centre ville où le tissu urbain

est plus dense et un coefficient de pleine terre le plus élevé sur les grandes parcelles du tissu pavillonnaire patrimonial où la Ville souhaite conserver des espaces paysagers de qualité.

Zones	Secteurs	Coefficient de surface écoaménageable minimal	Coefficient de pleine terre minimal
UD	UDa <sub>1</sub>	20%	-
	UDa <sub>2</sub>	20%	10%
	UDb	30%	20%
	UDc	30%	20%
UI		35%	25%
UP	UPb	-	40%
	UPc	-	de 35% à 55% en fonction de la taille de la parcelle
	UPgr	-	30%
	UPm	-	60%
	UPp	-	de 35% à 60% en fonction de la taille de la parcelle
UR		20%	-
UAL		-	-
UX	UXTc	20%	
UXT		-	-
UZA		-	-
UZF		-	-
1AUP		-	70%
2AUP		-	-
2AUX	2AUXa	-	-
	2AUXc	-	-
A	Ap	-	-
	Aco	-	-
	Agp	-	-
N		-	-
NZ	NZa	-	-
	NZc	-	-

### 3.2.4. Stationnement

Les dispositions réglementaires doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées (à l'exception du logement au sein de la zone UD). Les exigences sont moindres pour les bureaux situés à moins de 500m d'une gare. Les dispositions fixées sont des normes plancher (nombre minimum de places à réaliser).

#### Rappel des prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

- pour les constructions destinées à l'habitation : les normes prescrites varient de 1,3 place minimum par logement en UD, zone de centre, bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun à 1,5 place en UI et UR, zones de transition et 2 places par logement en UP, zone pavillonnaire où le taux de motorisation des ménages est plus important et où l'étroitesse des voies ne permet pas un stationnement aisé sur le domaine public ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ;
- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités ;
- pour les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, ainsi que les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle: là aussi, les normes varient en fonction de la desserte en transport en commun et des zones où la Ville souhaite privilégier l'implantation de ces activités, de 2 places par places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale à 2,5 places en UX (zones périphériques bénéficiant d'une moins bonne desserte en transports en commun structurant) à 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> dans les autres cas ;
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : 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 ;
- pour les constructions destinées à l'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions destinées au bureau : 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 :
  - 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.
- pour la restauration : 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieure à 30m<sup>2</sup>.

En matière de stationnement des véhicules motorisés, certaines zones ont gardé les dispositions spécifiques qu'elles avaient dans le règlement du PLU de 2008 et qui sont héritées de ZAC en cours de réalisation. C'est le cas, notamment, des zones UAL et UXT.

Dans toutes les zones, le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Rappel des prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :**

Pour le stationnement des deux roues non motorisés, les normes du PDUIF ont été reprises dans toutes les zones.

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

### 4.3.3. Equipements et réseaux

Ce chapitre s'inspire très largement des articles 3 et 4 du PLU de 2008.

Le Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées est écrit de manière quasi semblable pour l'ensemble du règlement. Il vise deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Les largeurs minimales des nouvelles voies ont été directement reprises du PLU de 2008.

Concernant le Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux, là aussi, il a été repris du PLU de 2008. Deux modernisations ont néanmoins été apportées :

- sur la géothermie pour tenir compte de l'évolution du réseau et des projets d'extension de celui-ci ;
- sur les réseaux divers : il est désormais imposé 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.

## 4.4. Les dispositions règlementaires particulières des différentes zones

Ce chapitre détaille les dispositions règlementaires relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, à la volumétrie et à l'implantation des constructions de chaque zone. En effet, c'est principalement au travers de ces dispositions que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues les principales caractéristiques de chaque zone.

Certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones et ont donc été explicitées précédemment et ne sont pas reprises ci-après.

### 4.4.1. La zone UD

#### 4.4.1.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Secteurs et sous-secteurs de la zone UD	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
Dans toute la zone UD	<p>Les logements ;</p> <p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;</p> <p>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 ;</p>	<p>La zone UD correspond aux secteurs de développement, pour lesquels une forte mixité fonctionnelle est souhaitée. Ainsi, en plus du logement et des équipements, les activités commerciales, artisanales et de services sont autorisées. Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale sont définis afin de conforter ces activités.</p>
UDa <sub>1</sub>	<p>L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</p> <p>L'artisanat et commerce de détail ;</p> <p>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 ;</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p> <p>L'hébergement ;</p> <p>L'hébergement hôtelier et touristique ;</p>	

Secteurs et sous-secteurs de la zone UD	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
	<p>Le cinéma ;            Les autres équipements recevant du public ;            La restauration ;            Les bureaux ;            Les salles d'art et de spectacles ;</p>	
UDa <sub>2</sub>	<p>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.</p>	
UDb	<p>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</p>	

Secteurs et sous-secteurs de la zone UD	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
	<p>linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme ;</p> <p>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.</p> <p>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 ;</p>	
UDc	<p>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 ;</p>	

## 4.4.1.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Mixité sociale	<b>En UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub>, ainsi qu'en UDb dans l'îlot Castermant uniquement :</b> 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.	Il s'agit de favoriser la mixité sociale au sein ces nouvelles opérations de logements.
Implantation des constructions par rapport aux voies	<b>En UDa<sub>1</sub> uniquement :</b> Alignement obligatoire Recul de 3m maximum pour des séquences de façade Recul obligatoire de 7,50m par rapport à l'axe de la voie en cas d'emprise de voirie inférieure à 15m  <b>En UDa<sub>2</sub> uniquement :</b> Alignement ou recul de 3m minimum  <b>En UDb et UDC uniquement :</b> Recul obligatoire de 3m minimum	Les règles sont adaptées au contexte et à la morphologie urbaine.  Ainsi, l'alignement est imposé le long des axes majeurs. Partout ailleurs, un retrait est imposé.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<b>En UDa<sub>1</sub> uniquement :</b> Implantation obligatoire sur les deux limites séparatives latérales  <b>En UDa<sub>2</sub> uniquement :</b> Implantation possible sur une limite séparative latérale ou en retrait Retrait mini L=H avec 8m mini si baies Retrait mini 3m m si façade aveugle Retrait mini L=H/2 avec 3m mini si le projet permet d'identifier des baies secondaires  <b>En UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub> uniquement :</b> Lorsque la limite séparative 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 dans les différents secteurs de la zone UD ; - 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 rotale.  <b>En UDb et UDC uniquement :</b> Retrait obligatoire par rapport aux limites	Il s'agit de favoriser le développement urbain au sein de la zone UD, tout en veillant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.  Ainsi, au contact de la zone UP, un gabarit-enveloppe de transition est imposé.  Le retrait par rapport aux limites séparatives varie selon les secteurs. Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager au sein des secteurs UDb et UDC, tout en autorisant une certaine densité,).

	<p>séparatives calculé ainsi :</p> <p>Retrait mini L=H avec 8m mini si baies principales</p> <p>Retrait mini L=H/2 avec 3m mini si baies secondaires</p> <p>Retrait mini 3m m si façade aveugle</p> <p>Retrait de 8m minimum par rapport au fond de parcelle</p> <p>Lorsque la limite séparative jouxte la zone UP, les constructions doivent s'implanter à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait de 3m minimum lorsqu'il s'agit une limite séparative latérale ou en retrait de 8m minimum s'il s'agit d'une limite séparative de fond de parcelle ;</li> </ul> <p>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 dans les différents secteurs de la zone UD.</p>	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p><b>En UDa<sub>2</sub>, UDb et UDC uniquement :</b></p> <p>10m minimum si baies principales</p> <p>8m minimum si baies secondaires</p> <p>4m si aveugles</p> <p>3m minimum si aveugles ET implantation en quinconce (2/5 des façades au max)</p>	Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain relativement aéré et paysager. Au sein du secteur UDa1, il n'est pas fixé de règles pour laisser plus de souplesse.
Emprise au sol des constructions	<p><b>En UDa<sub>1</sub> uniquement :</b></p> <p>75% maximum</p> <p>Pour les commerces et activités de service et les parkings semi-enterrés avec H hors-sol ≤ 3m uniquement : l'emprise au sol du rez-de-chaussée n'est pas réglementée, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 75%</p> <p><b>En UDa<sub>2</sub> uniquement :</b></p> <p>60% maximum</p> <p>Pour les commerces et activités de service et les parkings semi-enterrés avec H hors-sol ≤ 3m uniquement : l'emprise au sol du rez-de-chaussée est portée à 80%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 60%</p> <p><b>En UDb et UDC uniquement :</b></p> <p>50% maximum</p>	L'emprise au sol maximale varie selon les secteurs afin de tenir compte de la densité existante et souhaitée. Une souplesse est laissée pour les parkings semi-enterrés et les commerces et activités de service.
Hauteur des constructions	<p><b>En UDa<sub>1</sub> uniquement :</b></p> <p>16m à l'égout, 20m de hauteur plafond ET R+4+C ou A avec un RDC de grande hauteur (4m minimum)</p> <p>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</p>	<p>La hauteur maximale varie selon les secteurs afin de tenir compte de la densité existante et souhaitée.</p> <p>Une hauteur plafond et une hauteur à l'égout du toit sont définies, afin de bien encadrer la volumétrie du dernier niveau (sous forme de combles ou</p>

	<p>et 4 niveaux dont le dernier doit être en attique La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 10m minimum</p> <p><b>En UDa<sub>2</sub> uniquement :</b> 16m à l'égout, 20m de hauteur plafond ET R+4+C ou A La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 10m minimum</p> <p><b>En UDb uniquement :</b> 12m à l'égout, 16m de hauteur plafond ET R+3+C ou A La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 8m minimum</p> <p><b>En UDC uniquement :</b> 13m de hauteur plafond ET R+3</p>	<p>d'attiques) pour assurer une bonne intégration paysagère.</p>
--	---	--

## 4.4.2. La zone UI

### 4.4.2.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UI est une nouveauté du PLU révisé. Elle a pour vocation d'assurer une transition entre le tissu dense du centre ville et des secteurs de développement et le tissu pavillonnaire.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des équipements. De plus, une certaine diversité des fonctions urbaines est permise le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires » et le long des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale possibles ». Le long de ces linéaires est, ainsi, possible ou obligatoire, selon les cas, l'implantation d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service.

L'objectif est de préserver les polarités commerciales existantes (avenue des Sciences notamment) en évitant la dispersion de l'offre commerciale. C'est pour cette raison que ces activités ne sont autorisées que le long des linéaires identifiés en zone UI.

### 4.4.2.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 3m minimum Alignement obligatoire le long du linéaire commercial et artisanal	Les règles sont adaptées au contexte et à la morphologie urbaine. Ainsi, l'alignement est autorisé uniquement pour les activités commerciales et artisanales. Dans les autres cas, un retrait est imposé.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales  Implantation obligatoire sur les deux limites séparatives latérales le long du linéaire commercial et artisanal  <b>IU Sciences uniquement</b>  Mettre en place un système de bande constructible de 35m : au-delà de la bande constructible, implantation obligatoirement en retrait des limites de 8m minimum (H=L) + gabarit et linéaire (14m) UP (pour les constructions principales)  Si limite avec zone UP : retrait obligatoire de 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle et retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales + gabarit enveloppe suivant une oblique de 45° dans les 2 cas  Retrait obligatoire par rapport au fond de parcelle : H=L avec un minimum de 8m	Il s'agit de favoriser un développement urbain modéré au sein de la zone UI, avec une attention particulière portée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Ainsi, au contact de la zone UP, un gabarit-enveloppe de transition est imposé. Un retrait par rapport aux limites séparatives est fixé, sauf en cas de linéaire commercial. Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain aéré et paysager, tout en autorisant une certaine densité. Pour l'avenue des Sciences, un principe de bande constructible est mis en place afin de favoriser la mise en valeur du paysage urbain en front de rue et d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière.
Implantation des constructions	10m minimum si baies principales	Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à

<b>les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	8m minimum si baies secondaires 4m si aveugles 3m minimum si aveugles ET implantation en quinconce (2/5 des façades au max)	promouvoir un tissu urbain relativement aéré et paysager.
<b>Emprise au sol des constructions</b>	50% maximum Pour les commerces et activités de service (UI Sciences) et les parkings semi-enterrés avec H hors-sol $\leq$ 3m uniquement : l'emprise au sol du rez-de-chaussée est portée à 75%, l'emprise des niveaux supérieurs restant limitée à 50%	L'emprise au sol maximale de 50% permet de maintenir des espaces libres tout en permettant une certaine densité. Une souplesse est laissée pour les parkings semi-enterrés et les commerces et activités de service le long de l'avenue des Sciences, afin de favoriser la constitution d'un front bâti commerçant.
<b>Hauteur des constructions</b>	R+2+A/C R+2 minimum le long de l'axe commercial et artisanal Au-delà de la bande de 35m, en UI Sciences, R+1+C avec un linéaire de 14m maximum	La hauteur maximale permet une transition entre le tissu pavillonnaire et les secteurs de développement comportant des hauteurs plus importantes. Une hauteur plafond et une hauteur à l'égout du toit sont définies, afin de bien encadrer la volumétrie du dernier niveau (sous forme de combles ou d'attiques) pour assurer une bonne intégration paysagère. Pour l'avenue des Sciences, un principe de bande constructible est mis en place afin de favoriser la mise en valeur du paysage urbain en front de rue et d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière

### 4.4.3. La zone UP

#### 4.4.3.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UP a une vocation affirmée de logements. Toutes les autres sous-destinations à l'exception de quelques équipements publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) y sont interdits.

Afin de limiter la division de logements par des marchands de sommeil ou la transformation de garages en logements de piètre qualité, le règlement précise également que seuls sont autorisés :

- 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 garages 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.

En UPb, le règlement est encore plus strict et n'autorise que les aménagements des constructions existantes à usage de logement dans le volume initial et les annexes de type abri-bois.

#### 4.4.3.2. Les autres règles

Les règles communes à tous les secteurs de la zone UP :

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Hauteur des constructions	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 a été diminuée d'1m par rapport au PLU de 2008 afin de mieux correspondre au gabarit des pavillons existants et d'éviter la construction de petits collectifs dans cette zone pavillonnaire.

Dans toute la zone UP, des règles spécifiques ont été définies pour encadrer les extensions et les surélévations des constructions mal implantées à la date d'approbation du PLU. L'objectif est de permettre à ces constructions d'évoluer, de se moderniser, sans toutefois aggraver trop la situation existante.

#### Les secteurs UPc et UPp

Les principales évolutions par rapport au PLU de 2008 concernent les secteurs UPc et UPp. Leur règlement a été revu afin de maîtriser la densification, assez forte, qu'ont connu ses secteurs, notamment le secteur UPp, au cours des dernières années, avec la suppression de la superficie minimale et du coefficient d'occupation des sols.

Le nouveau règlement répond pleinement à l'objectif affirmé dans le PADD de préservation du tissu pavillonnaire.

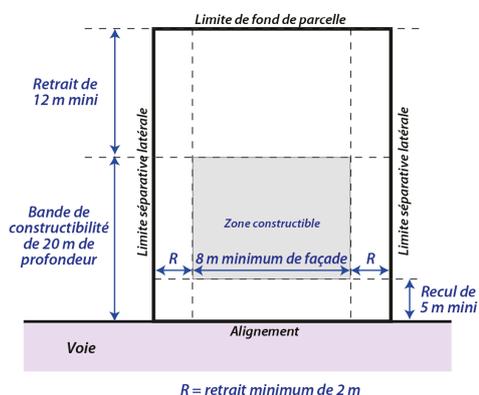
Pour encadrer la densification, plusieurs outils ont été mis en œuvre et sont communs aux deux secteurs :

- la **réduction de la bande constructible de 25m à 20m** : au-delà de cette bande, seules sont autorisées les constructions annexes ;
- un **retrait obligatoire variant de 10 à 12m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle** : ces deux règles concourent à atteindre un objectif commune, à savoir la préservation des fonds de parcelle et le maintien de leur rôle écologique et paysager ;
- la **définition de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales en distinguant 4 cas** :
  - **les terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation** : les croquis repris ci-après récapitulent les règles qui s'appliquent, dans ce cas, en UPc et UPp. Les règles diffèrent en effet légèrement entre les deux secteurs. Le principe étant que la règle la plus stricte s'applique au secteur UPp à forte valeur patrimoniale et où le tissu urbain est plus aéré et les espaces libres plus qualitatifs d'un point de vue paysager (anciens parcs).

Dans les deux cas, l'objectif n'est pas tant d'empêcher la division foncière et la densification que de l'encadrer. Les règles ainsi édictées veulent éviter la création de parcelles trop petites qui entraîneraient une densification trop importante de secteurs qui n'ont pas la capacité à accueillir une population supplémentaire trop importante, tant en termes de réseaux que de gabarit des voies. Elles conduisent à la création de parcelles de 350 à 400m<sup>2</sup> minimum, autorisant tout de même une évolution du tissu pavillonnaire.

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

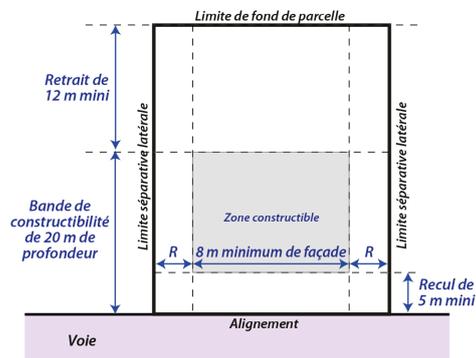
Dispositions applicables en UPc :  
- aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU ;



R = retrait minimum de 2 m

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

Dispositions applicables en 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

- **les terrains existants d'une largeur inférieure à 9m à la date d'approbation du présent PLU** : les terrains existants de faible largeur font l'objet d'une règle spécifique autorisant l'implantation sur les deux limites séparatives, en UPc comme en UPp. Quelques terrains de faible largeur sont encore libres de construction. La Ville ne souhaitait pas les pénaliser et leur a créé des droits à construire spécifiques ;

- **les terrains existants d'une largeur comprise entre 9m et 12m à la date d'approbation du PLU** : ces terrains, correspondant souvent aux lots initiaux des différents lotissements, font l'objet d'une règle spécifique avec des retraits moindres, identiques en UPc et UPp (implantation sur une limite séparative et en retrait de 2m minimum par rapport à l'autre limite). La Ville ne souhaitait pas les pénaliser et leur a créé des droits à construire spécifiques, tout en essayant de conserver un caractère plus aéré et paysager ;
- **les terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 12m à la date d'approbation du PLU** : là aussi, la règle est commune aux deux secteurs et impose un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives latérales, permettant aux constructions existantes d'évoluer.

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 ;

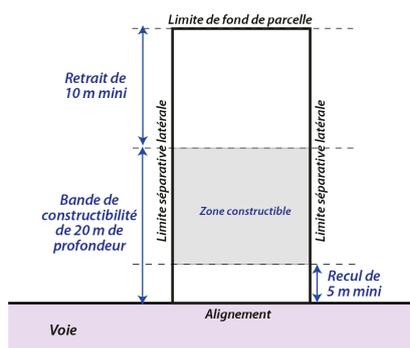


Illustration 3 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité  
Dispositions applicables en UPc et UPp :  
- aux terrains d'une largeur comprise entre 9m et 12m à la date d'approbation du PLU ;

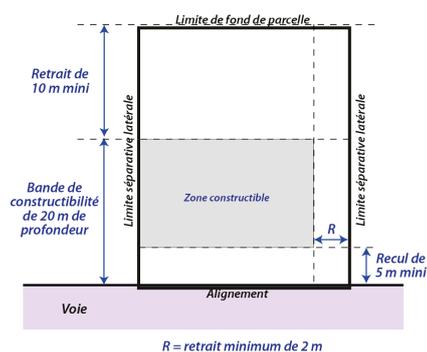
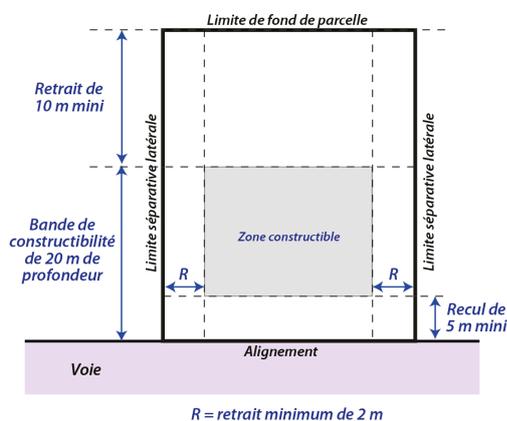


Illustration 4 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

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



- la **définition d'une emprise au sol dégressive** : cette mesure répond à une double logique : ne pas pénaliser les petites parcelles en leur permettant d'évoluer et de moderniser du bâti souvent de faible qualité et limiter la constructibilité sur les grandes parcelles. Là encore, les règles sont plus strictes en UPc qu'en UPp, compte tenu du caractère paysager et patrimonial de ce secteur.

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%

- la **définition d'un coefficient d'espaces de pleine terre progressif** : dans la même logique un coefficient d'espaces de pleine terre progressif a été mis en place afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles les plus grandes.

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%

#### Les règles spécifiques au secteur UPc

Afin de permettre l'urbanisation d'éventuelles dents creuses ou la reconversion de sites aujourd'hui à vocation d'activités dans le tissu pavillonnaire, des dispositions particulières aux règles d'implantation ont été définies 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 500m<sup>2</sup> (1 logement supplémentaire par tranche de 500m<sup>2</sup> de terrain).

Cette règle s'inscrit dans une logique d'urbanisme de projet, tout en étant respectueuse du cadre bâti environnant et en assurant une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant.

#### Les règles spécifiques au secteur UPb :

Le secteur UPb n'a pas évolué par rapport au PLU de 2008, tant dans sa délimitation que dans son règlement. Il s'agit d'un ancien lotissement dont les règles ont été conservées. Il offre peu de possibilités de mutation et de densification. La Ville a fait le choix de maintenir son règlement tel quel.

**Les règles spécifiques au secteur UPgr :**

Le secteur UPgr n'a pas évolué par rapport au PLU de 2008, tant dans sa délimitation que dans son règlement. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire plus denses réalisés sous forme d'opérations groupées dans le cadre de ZAC.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	<p>Recul de 4m minimum</p> <p>Alignement autorisé le long des voies piétonnes et des placettes de retournement</p> <p>Implantation des constructions, à l'exception des annexes, dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement (existant ou futur) des voies et emprises</p>	<p>Les règles du PLU de 2008 ont été maintenues telles quelles.</p> <p>Elles visent à autoriser une densité un peu plus forte que dans le tissu pavillonnaire traditionnel ou patrimonial.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives latérales sur une profondeur de 30m à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les limites séparatives ou en retrait si la largeur du terrain en limite de voie est inférieure ou égale à 12m ;</li> <li>- sur une limite séparative si la largeur du terrain en limite de voie est comprise entre 12m et 17m ;</li> <li>- en retrait des deux limites si la largeur du terrain en limite de voie est supérieure à 17m.</li> </ul>	<p>Sont en effet autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation à l'alignement dans certains cas ;</li> <li>- un recul de 4m minimum au lieu de 5m ;</li> <li>- une implantation possible en limites séparatives ;</li> <li>- une implantation possible des constructions principales dans une bande de 25m au lieu de 20m de profondeur calculée par rapport à l'alignement ;</li> <li>- une emprise au sol plus forte que dans les autres secteurs de la zone UP.</li> </ul>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même parcelle n'est pas autorisée.</p>	
<b>Emprise au sol des constructions</b>	<p>50% maximum</p>	

#### Les règles spécifiques au secteur UPm :

Le secteur UPm est situé sur les bords de Marne et connaît un fort risque inondation. La commune a donc souhaité y limiter l'urbanisation.

Constitués de deux secteurs UMA et UMB dans le PLU de 2008, il est désormais rassemblé dans un seul secteur. Les règles les plus strictes existant dans le PLU de 2008 (secteur UMA) ont été généralisées à l'ensemble du secteur.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 10m minimum	Les règles d'implantation, de même que l'emprise au sol, assez faible, ont pour objectif de limiter les droits à construire dans cette zone soumise au risque inondation.  Compte tenu de la sensibilité environnementale et paysagère de ce secteur situé entre le canal et la Marne, les règles ont été adaptées pour conserver un caractère aéré et favoriser l'écoulement des eaux.
Implantation des constructions par rapport aux voies	Retrait obligatoire de 8m minimum par rapport aux limites séparatives et 15m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même parcelle n'est pas autorisée.	
Emprise au sol des constructions	20% maximum	

#### 4.4.4. La zone UR

##### 4.4.4.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UR est une nouveauté du PLU révisé.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat présentant une certaine diversité des fonctions urbaines. On y retrouve ainsi, outre du logement et de l'hébergement, des équipements et de l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'artisanat et du commerce de détail.

Les pieds d'immeuble accueillent en effet fréquemment des activités autres que du logement.

Le PLU révisé entend préserver cette diversité qui permet la création de pôles d'animation au cœur des différents quartiers.

## 4.4.4.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou en recul de 3m minimum	Les formes urbaines sont très diversifiées au sein de la zone UR, allant d'ensembles collectifs implantés à l'alignement et occupant presque 100% de l'unité foncière (à proximité du centre ville) à des grands ensembles plus aérés constitués de tours sur de grandes parcelles.  Le règlement vise donc à une certaine souplesse, tout en préservant des espaces de respiration de qualité entre les constructions et en veillant au respect de l'ensoleillement. C'est pourquoi des règles de prospect ont été maintenues dans la zone, ainsi que des distances minimales d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Si baies principales, L=H avec un minimum de 8m  Si baies secondaires, L=H/2 avec un minimum de 3m par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle  Si façade aveugle, 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	8m minimum si baies principales ou secondaires  4m minimum si façade aveugle  3m minimum en cas d'implantation de façades aveugles en quinconce	
Emprise au sol des constructions	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 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%.  Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, une emprise au sol autre que celle définie précédemment peut être requise dans le	L'emprise au sol est limitée à 50%, favorisant ainsi une densité plutôt verticale pour permettre le maintien d'espaces de respiration et limiter l'imperméabilisation des sols.  Néanmoins, des dépassements sont possibles pour les rez-de-chaussée à vocation de commerce et d'artisanat qui ont des besoins en termes de locaux de stockage, ainsi que pour les parkings pour répondre aux besoins en stationnement, sans obliger les bailleurs à réaliser des parkings souterrains coûteux.  Des dépassements sont également possibles pour les opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial, l'objectif affirmé de la zone étant de promouvoir ce type d'initiatives pour inciter à une modernisation du parc de logements.

	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.	
<b>Hauteur des constructions</b>	20m maximum au faitage ou à l'acrotère soit R+4+A/C	Les hauteurs maximales autorisées sont assez élevées, identiques à celles autorisées en centre ville dans le secteur UDa <sub>1</sub> . L'objectif étant de permettre une certaine densité verticale en zone UR.  Des dépassements sont également autorisés pour les ensembles qui dépassent déjà ces hauteurs.

#### 4.4.5. La zone UAL

##### 4.4.5.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UAL est une zone mixte à dominante d'habitat. Sa vocation n'a pas évolué par rapport au PLU de 2008.

La principale évolution réglementaire concerne néanmoins ce paragraphe. En effet, il a été actualisé pour tenir compte de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Cette évolution n'a d'impact que sur la forme et non sur le fond.

Sont autorisées les sous-destinations suivantes : logements, hébergements, restauration, artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux et divers équipements publics ou d'intérêt collectif.

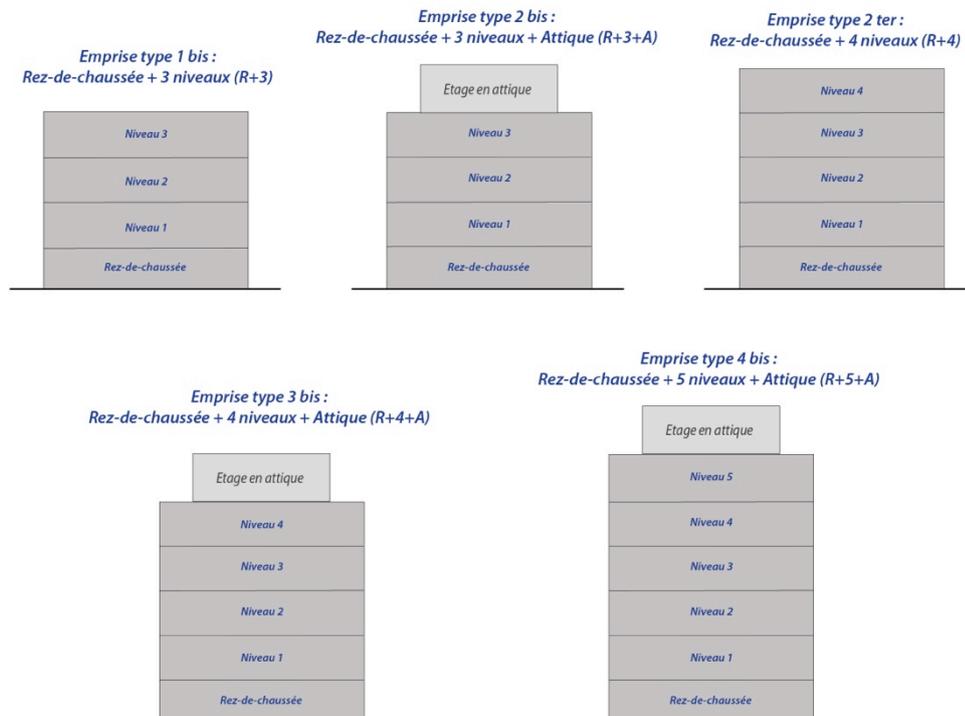
##### 4.4.5.2. Les autres règles

Le règlement de la zone UAL a très peu évolué. Seul a fait l'objet de modifications le paragraphe sur les hauteurs. En effet, depuis l'approbation du PLU de 2008, le projet défini dans le cadre de la ZAC de l'Aulnoy n°1 a évolué, induisant déjà une modification du PLU.

Les îlots Aa, Ab, Ia et Ib, derniers îlots à urbaniser de la ZAC, entrent dans une phase plus opérationnelle. Compte tenu de l'avancée du projet, il a été nécessaire de revoir le document graphique « 4.c Plan de zonage détaillé de l'Aulnoy n°1 » et notamment les hauteurs autorisées sur les différents îlots qui avaient été définies de manière très précise dans le cadre de la ZAC.

Un croquis explicatif a été réalisé et inclus dans le règlement, en accompagnement du plan de zonage détaillé.

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



#### 4.4.6. La zone UX

##### 4.4.6.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Contrairement au PLU de 2008, le PLU révisé distingue désormais deux types de zones dédiées aux activités, les zones à vocation commerciales (UXc) et les zones à vocation artisanales et industrielles (UXe). Désormais, le commerce n'est plus autorisé dans les zones à vocation artisanales et commerciales.

Cela se traduit par une évolution de l'article précisant les destinations et sous-destinations autorisées.

Ainsi, en UXc, outre certains équipements, sont autorisées les sous-destinations suivantes : l'artisanat et commerce de détail, la restauration et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La vocation commerciale et artisanale de ce secteur est donc affirmée, dans l'esprit du PADD.

Dans la mesure où ce secteur avait une vocation plus mixte dans le PLU de 2008 et a donc accueilli de l'industrie et des bureaux, de manière limitée toutefois. Une règle spécifique a été écrite pour permettre 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.

En UXe, sont également autorisées les sous-destinations suivantes : l'industrie, l'entrepôt, les bureaux et le commerce de gros, affirmant une vocation plus industrielle et tertiaire de ces secteurs.

Une précision a également été apportée concernant la question du logement. Il est ainsi désormais précisé que seuls sont autorisés les logements 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. La zone UXe n'est en effet pas destinée à accueillir de l'habitat. Cette rédaction vise à éviter toute dérive qui permettrait la multiplication de logements dans la zone.

#### 4.4.6.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 5m minimum  En UXe : recul de 10m minimum par rapport à l'alignement du Chemin du Corps de Garde	Cette règle est directement issue du PLU de 2008.  Elle permet un paysage urbain plus aéré et paysager, en imposant des marges de recul.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Si baies principales ou éclairant pièces de travail, L=H avec un minimum de 5m  Si façade aveugle ou baies secondaires, 2,5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 8m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle  Retrait de 10m minimum par rapport aux limites des zones UD, UI, UP et UR	Cette règle a été assouplie par rapport au PLU de 2008 :  - si baies principales, 5m minimum au lieu de 8m minimum ; - suppression du prospect en présence de baies secondaires ou façade aveugle.  Cela contribue à augmenter les droits à construire et à permettre aux entreprises existantes d'évoluer par des extensions ou la création de nouveaux bâtiments.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	8m minimum entre deux constructions non contiguës	Cette règle est directement issue du PLU de 2008.  Elle permet un paysage plus aéré et répond à des exigences de sécurité incendie.
Emprise au sol des constructions	70% maximum	Ce règlement autorise des emprises au sol assez importante permettant aux entreprises de bénéficier de droits à construire assez intéressants et d'évoluer dans le temps.
Hauteur des constructions	13m maximum	La hauteur a également été calibrée pour répondre aux besoins des entreprises.

#### 4.4.7. La zone UXT

##### 4.4.7.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Les limites, comme le règlement de la zone UXT, ont peu évolué par rapport au PLU de 2008 et correspondent à la zone UXT de la ZAC de la Tuilerie.

La zone UXT est une zone à vocation d'activités. Dans la continuité du règlement de 2008, elle est destinée à accueillir des activités de nature très variée, allant du bureau à l'entrepôt, au commerce de gros et à l'industrie.

Outre la reformulation des destinations et sous-destinations pour tenir compte de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, deux évolutions sont néanmoins à indiquer par rapport au PLU de 2008 :

- Une précision a été apportée concernant la question du logement. Il est ainsi désormais précisé que seuls sont autorisés les logements 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. La zone UXT n'est en effet pas destinée à accueillir de l'habitat. Cette rédaction vise à éviter toute dérive qui permettrait la multiplication de logements dans la zone ;
- Un secteur UXTc a été créé : il délimite le pôle commercial de la ZAC. Y sont autorisés en plus des sous-destinations autorisées en UXT l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'activité de service et l'hébergement hôtelier. L'objectif est d'éviter la dispersion de ces activités dans l'ensemble de la zone et de pérenniser le pôle structurant existant.

##### 4.4.7.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	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 ; Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies ;  Recul de 2,50m minimum le long de la piste cyclable.	L'ensemble de ces règles a été repris du PLU de 2008.  Elles ont été réorganisées pour s'adapter à la nouvelle structure du règlement, issue de la refonte du Code de l'urbanisme du 1 <sup>er</sup> janvier 2016.  L'objectif de ces règles est de retraduire assez fidèlement le parti d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Tuilerie.
Implantation des constructions par rapport aux limites	Retrait de 10m minimum par rapport aux limites des zones UP, UR et N H=L avec un minimum de 5m si baies principales, ramené dans les autres cas à 4m ou la demie hauteur du bâtiment si	Ce règlement autorise des emprises au sol assez importante permettant aux

<b>séparatives</b>	celui-ci fait moins de 8m de hauteur  Implantation possible sur les limites séparatives si parcelle de moins de 15m de largeur, sur une limite si parcelle d'une largeur comprise entre 15m et 30m	<p>entreprises de bénéficier de droits à construire assez intéressants et d'évoluer dans le temps. La hauteur a également été calibrée pour répondre aux besoins des entreprises.</p> <p>Les règles d'implantation visent à la constitution d'un tissu urbain de qualité, ménageant des aérations, tant par rapport au domaine public (marge de recul) que par rapport aux limites séparatives (marge de retrait) qu'entre constructions sur une même parcelle.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Distance au moins égale la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 5m, si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces de travail, ramené dans les autres cas à 4m ou la demie hauteur du bâtiment si celui-ci fait moins de 8m de hauteur	
<b>Emprise au sol des constructions</b>	60% maximum	
<b>Hauteur des constructions</b>	13m maximum	

#### 4.4.8. La zone UZA

Les limites, comme le règlement de la zone UZA, ont peu évolué par rapport au PLU de 2008 et correspondent à la zone UZ.

##### 4.4.8.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La principale évolution réglementaire concerne ce paragraphe. En effet, il a été actualisé pour tenir compte de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Cette évolution n'a d'impact que sur la forme et non sur le fond.

La zone UZA demeure une zone dédiée uniquement à l'exploitation de l'aérodrome Chelles - Le Pin. Seules y sont donc autorisées les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels liés à l'activité aéronautique et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec l'activité aéronautique.

Une précision a néanmoins été apportée concernant la question du logement qui prêtait à confusion dans le précédent PLU. Il est ainsi désormais précisé que seuls sont autorisés les logements 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.

La zone UZA n'est en effet pas une zone destinée à l'habitat, néanmoins les contraintes de gardiennage peuvent rendre la création de logements nécessaire. Celle-ci doit cependant restée maîtrisée afin de limiter le nombre d'habitants dans une zone qui n'est pas dédiée à cette vocation et qui subit des nuisances importantes liées à sa vocation même.

#### 4.4.8.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul de 1m minimum	L'ensemble de ces règles a été repris du PLU de 2008.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum	Elles ont été réorganisées pour s'adapter à la nouvelle structure du règlement, issue de la refonte du Code de l'urbanisme du 1 <sup>er</sup> janvier 2016.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	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	L'objectif de ces règles est de permettre une certaine souplesse afin de s'adapter au mieux aux différentes constructions et installations qui peuvent être nécessaires à l'activité aéronautique.
Emprise au sol des constructions	Non réglementé	Des règles de sécurité sont néanmoins rappelées.
Hauteur des constructions	14m maximum	

#### 4.4.9. La zone UZF

Les limites, comme le règlement de la zone UZF, ont peu évolué par rapport au PLU de 2008 et correspondent à la zone UY.

##### 4.4.9.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La seule évolution réglementaire concerne ce paragraphe. En effet, il a été actualisé pour tenir compte de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Cette évolution n'a d'impact que sur la forme et non sur le fond.

La zone UZF demeure une zone dédiée uniquement à l'exploitation du domaine ferroviaire. Seule y est donc autorisée la sous-destination suivante : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés à l'activité ferroviaire.

#### 4.4.9.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 10m minimum par rapport à l'alignement  50m minimum pour les établissements industriels vis-à-vis des alignements opposés s'il s'agit d'une zone d'habitat	L'ensemble de ces règles a été repris du PLU de 2008.  Elles ont été réorganisées pour s'adapter à la nouvelle structure du règlement, issue de la refonte du Code de l'urbanisme du 1 <sup>er</sup> janvier 2016.  L'objectif de ces règles est de permettre une certaine souplesse d'implantation à l'intérieur de la parcelle (absence d'emprise au sol, possibilité de dépassement des hauteurs, absence de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres), tout en ménageant des zones tampon assez conséquentes avec les zones à vocation d'habitat. Ceci, afin de limiter les risques et nuisances subis par les habitants.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait de 10m minimum par rapport aux zones à vocation d'habitat L=H avec un minimum de 10m  Implantation possible en limites pour les annexes ne comportant pas d'atelier de fabrication ni de stockage, d'une hauteur de moins de 4m et un linéaire de façade maximal de 12m	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	
Emprise au sol des constructions	Non réglementé	
Hauteur des constructions	12m maximum	

#### 4.4.10. La zone 1AUP

##### 4.4.10.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Le règlement de la zone 1AUP est proche de celui de la zone UP. Néanmoins, compte tenu de la faible superficie de la zone, le règlement est assez restrictif en ce qui concerne les destinations et sous-destinations autorisées. La vocation de logements est affirmée. Seuls sont autorisés en plus les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Il est également précisé que l'urbanisation ce secteur est conditionnée par le renforcement des réseaux, aujourd'hui insuffisants, qui se fera à la charge de l'aménageur. L'urbanisation par tranches successives est autorisée uniquement dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de ne pas remettre en cause les grands principes d'aménagement paysager et d'organisation globale des zones 1AUP et 2AUP.

## 4.4.10.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Recul de 7m par rapport à l'alignement</p> <p>Implantation obligatoire dans une bande de 45m de profondeur par rapport à l'alignement</p> <p>Implantation des annexes à partir du nu arrière de la façade de la construction principale</p>	<p>Ces règles d'implantation par rapport à l'alignement diffèrent de celles de la zone UP. Elles ont été adaptées au contexte particulier de la rue du Château Gaillard où les constructions sont implantées en recul de 7m minimum par rapport à l'alignement. L'objectif est de s'inscrire dans la continuité des pavillons existants. L'implantation obligatoire dans une bande de 45m de profondeur par rapport à l'alignement répond au même objectif de cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant et permet également la réalisation de deux constructions en second rang, tout en préservant les fonds de parcelle de toute urbanisation et de conserver ainsi leur vocation paysagère et environnementale. La profondeur de cette bande d'implantation tient également compte de la présence de lignes haute tension impactant les parcelles.</p> <p>L'obligation d'implantation des annexes à partir du nu arrière de la façade de la construction principale permet de limiter l'impact visuel de ces constructions, parfois peu qualitatives, depuis le domaine public.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si baies principales : retrait de 8m minimum</li> <li>- Si baies secondaires : retrait de 2,50m minimum</li> <li>- Tout élément de façade située à moins de 2,50m doit être aveugle</li> </ul>	<p>Cette règle reprend les principes d'implantation du secteur UPc, tissu pavillonnaire « traditionnel », tout en permettant plus de souplesse pour permettre la réalisation de deux constructions à l'avant de la parcelle et deux autres en second rang. Les règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain relativement aéré et paysager, tout en autorisant une certaine densité, avec des retraits qui demeurent limités.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet	<p>Ce paragraphe n'est pas réglementé afin de laisser plus de souplesse dans l'implantation des constructions annexes sur la parcelle qui est tout de même encadrée par le paragraphe précédent par rapport aux limites séparatives.</p>
Emprise au sol des constructions	20% maximum	<p>La Ville souhaite limiter le nombre de constructions dans cette zone mal desservie. La rue du Château-Gaillard est en effet une voie en impasse qui n'est</p>

		pas carrossable à son extrémité Est et qui n'est pas amenée à l'être dans les années à venir. Compte tenu de la superficie assez importante des deux parcelles envisagées dans l'OAP, une emprise au sol de 20% offre déjà des droits à construire assez conséquents et permet la réalisation de quatre constructions principales et d'annexes.
<b>Hauteur des constructions</b>	6m maximum à l'égout 9m maximum au faîtage Soit RDC+1+C	En termes de hauteur, la zone 1AUP reprend le gabarit autorisé en UP, afin de s'inscrire dans la continuité du tissu pavillonnaire existant.

#### 4.4.11. La zone 2AUP

Les zones 2AU constituent des zones de projet à long terme, des réserves foncières. Elles étaient déjà considérées comme telles dans le PLU de 2008.

Elles ne sont actuellement pas constructibles et ne pourront être ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'une évolution du PLU.

Leur règlement est donc assez succinct. Dans la mesure où quelques constructions existent dans ces zones (serres horticoles...), le règlement autorise l'extension mesurée (ne pouvant excéder plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, sans permettre toutefois de nouvelles constructions.

En termes d'équipements, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés y sont autorisés, afin de permettre l'implantation d'installations du type transformateurs ou autres dispositifs techniques qui pourraient s'avérer nécessaires.

En termes d'implantation, les règles du PLU de 2008 ont été reprises. Il est ainsi rappelé que l'implantation des constructions doit tenir compte de la bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension qui impactent la zone. Les règles concernent ensuite les extensions qui sont autorisées dans la zone et qui doivent se faire dans la continuité du volume principal afin de limiter l'impact qu'elles pourraient avoir.

Les autres constructions autorisées doivent s'implanter en retrait des limites séparatives (2,50m minimum) pour préserver le caractère aéré et paysager de la zone.

Les paragraphes relatifs à l'emprise au sol, à la hauteur, à la qualité urbaine, architecturale et environnementale et paysagère, ainsi qu'au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, au stationnement et aux équipements et réseaux ne sont pas réglementés, compte tenu du peu de constructions autorisées dans la zone.

#### 4.4.12. La zone 2AUX

Les zones 2AU constituent des zones de projet à long terme, des réserves foncières. Elles étaient déjà considérées comme telles dans le PLU de 2008.

Elles ne sont actuellement pas constructibles et ne pourront être ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'une évolution du PLU.

Leur règlement est donc assez succinct. Dans la mesure où quelques constructions existent dans ces zones (constructions légères...), le règlement autorise l'extension mesurée (ne pouvant excéder plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, sans permettre toutefois de nouvelles constructions. De plus, dans la zone 2AUX, à l'exception des secteurs 2AUXa et 2AUXc, est également autorisée sous conditions l'implantation de bâtiments modulaires supplémentaires afin de répondre aux besoins de développement des entreprises existantes, sans, cependant, remettre en cause l'aménagement global futur du site.

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés y sont également autorisés, compte tenu de la proximité des emprises ferroviaires.

En termes d'implantation, les règles du PLU de 2008 ont été reprises et visent à préserver des marges de recul et de retrait (respectivement 4m et 2,50m) pour conserver un caractère aéré à la zone.

Les paragraphes relatifs à l'emprise au sol, à la hauteur, à la qualité urbaine, architecturale et environnementale et paysagère, ainsi qu'au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, au stationnement et aux équipements et réseaux ne sont pas réglementés, compte tenu du peu de constructions autorisées dans la zone.

#### 4.4.13. La zone N

Le règlement de la zone N a été revu par rapport au PLU de 2008. En effet, la zone N et les différents secteurs qu'elle comportait dans le PLU de 2008 offraient des droits à construire qui pouvaient remettre en cause le caractère naturel de la zone.

L'un des enjeux de la révision du PLU a donc été de définir un règlement très strict pour la zone N afin de protéger au mieux ces espaces de grande qualité tant sur le plan paysager qu'environnemental.

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.

#### 4.4.13.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Seules sont autorisées dans la zone N 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 + ½ largeur du lit mineur des rus, tel qu'indiqué dans les figures ci-dessous, seuls sont autorisés les aménagements et installations légères en lien avec la mise en valeur des rus (parcours pédagogiques, mobiliers type bancs, panneaux d'information...).

L'objectif est du règlement de la zone N est double :

- mieux protéger les espaces naturels de la commune en limitant fortement les constructions nouvelles. Néanmoins, certaines installations techniques, notamment en lien avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris qui a fait l'objet d'une Mise en compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) et d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 28 décembre 2015, peuvent être nécessaires. De même, des équipements publics sont dorés et déjà implantés en zone N (fort sur la Montagne de Chelles). Une extension limitée de ces équipements est autorisée afin de leur permettre d'évoluer et de se mettre aux normes ;
- mieux prendre en compte et préserver les zones humides. Celles-ci ont été classées en zone N. De plus, dans l'attente de l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) Marne Confluence adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE), la Ville de Chelles a choisi d'anticiper la mise en compatibilité de son document d'urbanisme et d'intégrer, dès aujourd'hui, des prescriptions issues du SAGE (marges de retrait par rapport aux rus).

#### 4.4.13.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.	La zone N ne comporte pas de parcelles type. Les unités foncières sont de taille très variées, rendant difficiles la rédaction d'une règle générique. Il a donc été fait le choix d'être assez souple sur les règles d'implantation, en veillant néanmoins à la meilleure insertion possible des constructions nouvelles en tenant compte du caractère naturel et paysager de la zone.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	

<p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent excéder une emprise au sol totale de 2% de la superficie du terrain.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p>	<p>Afin de préserver le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol maximale autorisée est réduite à 2% maximum. Il convient de rappeler que peu de constructions nouvelles sont autorisées en zone N. Il s'agit uniquement d'extensions limitées d'équipements existants.</p> <p>Elle n'est cependant pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, conformément à la MECDU.</p>
<p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Seuls des équipements étant autorisés, il a été fait le choix de ne pas réglementer la hauteur maximale. Ceux-ci peuvent en effet être de natures très variées et nécessiter des hauteurs particulières pour des raisons techniques.</p>

#### 4.4.14. La zone NZ

L'objectif de cette zone à dominante naturelle est de n'autoriser que les ouvrages nécessaires aux besoins de la navigation et de la sécurité aérienne pour le secteur NZa et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du canal et des activités aéroportuaires en NZc.

Toute autre construction y est donc interdite.

Compte tenu de la spécificité des constructions et installations qui peuvent être nécessaires à l'aérodrome et au canal, les règles d'implantation des constructions nouvelles sont assez souples, de même que les hauteurs maximales autorisées (12m maximum, avec des dépassements autorisés pour des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations).

Néanmoins, l'emprise au sol maximale, très stricte (2% en NZa et 10% en NZc), garantit la préservation du caractère naturel de la zone.

**La principale évolution par rapport au PLU de 2008** consiste en l'introduction de règles plus qualitatives pour le secteur NZc, correspondant au canal de Chelles. Ainsi, pour ce secteur, très sensible d'un point de vue paysager, des préconisations ont été faites sur l'utilisation de matériaux durables, de dispositifs de production d'énergie renouvelable, ainsi que sur le traitement paysager des futurs projets de construction.

#### 4.4.14. La zone A

Une zone A, inexistante dans le PLU de 2008, a été créée afin de mieux protéger les terres agricoles existantes, rejoignant en cela l'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 27 avril 2017.

Trois secteurs sont identifiés :

- le **secteur Ap** est un secteur de la zone agricole dédié au développement et au maintien d'une agriculture périurbaine correspondant au 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 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, par la Société du Grand Paris, des terres pour qu'elles soient exploitables, ce secteur sera ensuite réintégré au secteur Ap, d'agriculture périurbaine.

##### 4.4.14.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

**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.

L'objectif est d'affirmer la vocation agricole de ce secteur et d'y permettre le développement d'une agriculture périurbaine biologique, dans le cadre de l'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.

Dans le cadre de cet appel à candidature, les besoins en constructions, ainsi que leur localisation seront précisés. Ainsi, une réflexion est actuellement en cours pour concentrer les constructions sur une partie limitée du secteur, afin de limiter le mitage des terres agricoles.

**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.

L'objectif de ce secteur est de sanctuariser, au même titre que la zone naturelle, les espaces agricoles constitutifs de l'Arc vert, identifié à l'échelle régionale. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée, à l'exception des locaux techniques et industriels liés aux équipements et infrastructures existants (lignes Haute Tension).

**Dans le secteur Agp**, seules sont également 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.

Ce secteur a été créé pour répondre aux besoins liés à la réalisation du projet de réseau de transport public du Grand Paris dans le cadre de la Mise en compatibilité du PLU. Seuls y sont donc autorisés les constructions agricoles et les constructions et installations liées au Grand Paris. A terme, ce secteur sera classé en Ap. Il fait en effet partie intégrante de l'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.

#### 4.4.14.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.	La zone A ne comporte pas de parcelles type. Les unités foncières sont de taille très variées, rendant difficiles la rédaction d'une règle générique. Il a donc été fait le choix d'être assez souple sur les règles d'implantation, en veillant néanmoins à la meilleure insertion possible des constructions nouvelles en tenant compte du caractère naturel et paysager de la zone.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Dans le cadre de l'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, des précisions seront apportées sur la localisation et les gabarits des constructions agricoles autorisées dans les secteurs Ap et Agp uniquement.
Emprise au sol des constructions	Sans objet.	
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.	

## 4.5. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

### 4.5.1. La préservation du patrimoine bâti

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 mettre la protection du patrimoine chellois au cœur du futur PLU.

Ainsi, elle figure dès le premier axe du PADD « *Un patrimoine commun à protéger* ». Dans la continuité, 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 : les constructions identifiées constituent des témoins de l'histoire de Chelles (derniers vestiges du centre historique de Chelles, bâti médiéval, etc.) ou ont abrité des personnages ayant joué un rôle dans l'Histoire (ancien Maire, etc.) ;
- critère technique : sont ici mises en avant l'exemplarité et l'originalité des techniques utilisées : maçonnerie apparente des façades, toitures, menuiseries, ferronneries travaillées, etc. ;
- critère esthétique : présence de modénatures, d'éléments architecturaux animant les façades, état de la construction, etc.

Deux catégories principales ont été définies :

- les bâtiments isolés remarquables, au nombre de 73, identifiés par une étoile marron et un numéro (renvoyant à la fiche descriptive correspondante) sur les documents graphiques ;
- les ensembles urbains cohérents, au nombre de 6, 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 6.

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.

Parallèlement, la Ville a créé un 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 identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de reconnaître et de valoriser l'ensemble du patrimoine de Chelles. La création de ce label, accompagné d'une plaquette explicative, permet une communication plus aisée auprès des Chellois et permet de les sensibiliser à la préservation du patrimoine bâti.

La plaquette a été transmise à l'ensemble des propriétaires concernés par des bâtiments ou ensembles urbains identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de leur expliquer la démarche. Elle est également disponible sur le site internet de la Ville.



Source : Ville de Chelles, extrait de la plaquette présentant le label « Patrimoine Chellois Remarquable ».

**Evolution par rapport au PLU de 2008 :** l'identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de plus d'une centaine de propriétés privées remarquables, est une nouveauté du PLU révisé qui a fait de la préservation du patrimoine chellois une de ses priorités.

### 4.5.2. La préservation du patrimoine naturel

Toujours dans son Axe 1, le PADD insiste sur la nécessité de « Préserver et valoriser le patrimoine naturel chellois ». Dans la continuité du précédent PLU, plusieurs outils graphiques ont été mobilisés dans le PLU pour contribuer à atteindre cet objectif :

- **les 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 (61,73 ha environ) : représentés sur le document graphique par un quadrillage vert, ils assurent une protection forte des boisements existants ou à créer. Tout défrichement y est interdit.

Sont classés en EBC : le Parc du Souvenir Emile Fouchard, le Parc du Vieux Moulin, les boisements des îles de la Marne, les boisements du Montguichet et du Sempin, bois des Coudreaux, deux boisements ponctuels situés en zones N ou A entre les Coudreaux et Chantereine.

**Evolution par rapport au PLU de 2008** : les EBC représentaient 60,37ha.

Deux EBC ont été réduits :

- les limites du boisement du Sempin, en entrée de ville Nord-Ouest, route de Montfermeil, ont été revues pour être plus proches de la réalité, conduisant à une légère augmentation de sa superficie (+0,1ha) ;
- l'EBC du Parc du Souvenir Emile Fouchard a été réduit de 0,48ha dans le cadre de la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme du réseau de transport public du Grand Paris pour permettre la réalisation de la gare souterraine.

Deux EBC ont été créés :

- à l'ouest de la zone 2AUXa afin de maintenir un corridor écologique ;
- à l'est des Coudreaux sur un boisement ponctuel entre le quartier des Coudreaux et celui de Chantereine.

- **les Parcs Urbains Paysagers (PUP)** 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.

Huit parcs ont été classés en PUP :

- la place de Chelles Nouveau : dans le quartier résidentiel des Abbesses, la place est un « pré carré » confiné au milieu d'îlots pavillonnaires ;
- la place des Fêtes : dans le quartier de Chantereine, cette place publique est décomposée en quatre parties et propose un espace vert aménagé ;
- le mail du Mont-Châlats (6ha) : situé sous les lignes haute tension, il a fait l'objet d'un traitement paysager, avec des allées piétonnières reliant en toute sécurité l'école, les commerces de proximité ;

- l'espace vert du quartier de la Fontaine (8ha) : également situé sous les lignes haute tension, il a été aménagé avec des équipements de loisirs ;
- le square Armand Lanoux (5 000m<sup>2</sup>) : ce square est issu de la rénovation du Vieux Chelles. Il est traversé en souterrain par la rivière de Chelles ;
- le parc du Vieux Moulin (2ha) : située sur les bords de Marne, l'ancienne peupleraie du quai de l'Yser a été aménagée en parc paysager en 1989. Il accueille depuis 1998 un mini golf ;
- le parc Saint-Hubert : bien qu'il s'agisse d'une emprise privée, l'usage de ce mail est devenu public par son rôle de liaison et d'espace de respiration dans la structure urbaine ;
- le Verger, ancien verger aménagé dans le cadre de la ZAC du Plain-Champ, situé route de Montfermeil.

**Evolution par rapport au PLU de 2008 :** l'ensemble des Parcs Urbains Paysagers (PUP) existaient déjà dans le PLU de 2008. Ils ont été repris tels quels.

#### 4.5.3. Les emplacements réservés

Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique par un quadrillage bleu. Au nombre de 13, ils concernent :

- **l'extension ou la création d'équipements au profit de la commune :** emplacement réservé n°1 ;
- **la création d'équipements au profit de la Communauté d'agglomération :** emplacement réservé n°3 ;
- **l'élargissement ou la création de voies au profit de la commune :** emplacements réservés n°2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

Le Conseil départemental rappelle que les emplacements réservés concernant des routes départementales ou induisant un accès sur une route départementale doivent faire l'objet d'une réflexion concertée avec l'Agence Territoriale Routière de Meaux.

**Evolution par rapport au PLU de 2008 :** le tableau ci-après récapitule les évolutions des emplacements réservés par rapport au PLU de 2008. Les numéros des emplacements réservés maintenus ont été conservés dans un souci de clarté et de simplicité pour les Chellois.

NUMERO dans le PLU de 2008	NUMERO dans le PLU révisé de 2017	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2008
1	1	Agrandissement de l'équipement scolaire Chappe	COMMUNE	Maintenu
2	2	Accès à l'espace vert du Fort	COMMUNE	Maintenu
3	-	Extension de l'Ecole Calmette	COMMUNE	Supprimé Acquisition réalisée
4	3	Bassin de retenue, chemin du Pavé de Brou	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS-VALLEE DE LA MARNE	Maintenu

NUMERO dans le PLU de 2008	NUMERO dans le PLU révisé de 2017	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2008
5	-	Equipements et espaces verts publics du Fort	COMMUNE	Supprimé Acquisition réalisée presque en totalité. Une déclaration d'utilité publique couvre ce secteur pour constitution d'un espace vert libre des terrains périphériques du Fort de Chelles
6	4	Elargissement avenue des Sciences	COMMUNE	Maintenu
8	-	Aménagement du carrefour, chemin de Beauzet	COMMUNE	Supprimé Acquisition réalisée
9	-	Equipement public à vocation socio-culturelle, éducative, sportive et de loisirs	COMMUNE	Supprimé Projet abandonné
10	-	Equipement public à vocation éducative et sportive (collège)	COMMUNE	Supprimé L'emplacement réservé a été annulé par le Tribunal Administratif au PLU de 2008
11	5	Voie piétonnière, rue Gustave Nast	COMMUNE	Maintenu
14	6	Requalification des abords de l'avenue du Général de Gaulle	COMMUNE	Maintenu
15	7	Requalification des abords de la rue Auguste Meunier	COMMUNE	Maintenu
17	8	Requalification des abords de l'avenue du Maréchal Foch	COMMUNE	Maintenu
18	9	Elargissement avenue Emilie	COMMUNE	Maintenu
19	-	Extension du passage Saint-Hubert et aménagement de liaison Saint-Hubert/Bobby Sands, rue Charles et Jacques Schlosser	COMMUNE	Cet emplacement réservé a été supprimé à la demande de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantierne qui avait désormais la compétence sur ce projet.
20	-	Elargissement aménagement chemin de la Guette, rue des Coudriers	COMMUNE	Supprimé Projet réalisé
21	10	Liaison Chemin Noir / Chemin de la guette, accès Coudreaux depuis RD 34	COMMUNE	Maintenu
22	-	Aménagement du carrefour des 4 Routes	COMMUNE	Supprimé Projet réalisé
23	-	Liaison Sud/Chemin du Corps de Garde	DEPARTEMENT	Supprimé à la demande du Département

NUMERO dans le PLU de 2008	NUMERO dans le PLU révisé de 2017	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	EVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU DE 2008
24	11	Elargissement du Vieux Chemin de Paris	COMMUNE	Maintenu
25	12	Voie nouvelle de liaison : avenue de Claye/avenue Emile Guerry Tracé de principe	COMMUNE	Maintenu
28	13	Aménagement et requalification du chemin du tour du bois. Desserte des espaces publics	COMMUNE	Maintenu

#### 4.5.4. Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires ou possibles

Dans son axe 2 « Une ville à vivre au quotidien », le PADD définit comme orientation « assurer la pérennité du commerce », en renforçant notamment la centralité commerciale du cœur de ville, aujourd'hui fragile, et en développant/préservant/réorganisant les pôles de commerce de proximité.

Pour ce faire, en lien avec le Manager du Commerce de la Ville, une stratégie commerciale a été mise en œuvre et traduite règlementairement dans le PLU. Il s'agit avant tout d'éviter la dispersion des activités et favoriser leur regroupement pour permettre la création de véritables linéaires, incitant le chaland à la flânerie. Cela s'est traduit, d'une part, par une restriction des sous-destinations autorisées dans chaque zone, limitant ainsi le nombre de zones où le commerce et l'artisanat, notamment, sont autorisés. La vocation commerciale et artisanale du centre ville (secteur UDa<sub>1</sub>) est ainsi affirmée.

D'autre part, la commune a également mis en place deux inscriptions graphiques permettant de réglementer les changements de destination des rez-de-chaussée, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- **Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale obligatoires**, identifiés par un pointillé rose resserré sur les documents graphiques (3,750 km) : le long de ces axes, situés dans le centre ville ou dans son prolongement immédiat (avenues de la Résistance, du Maréchal Foch, rue Gambetta et une partie de la rue Gustave Nast), ainsi qu'aux Coudreaux (une partie de l'avenue des Sciences), les rez-de-chaussée ne peuvent accueillir que les sous-destinations suivantes, à l'exception des équipements autorisés dans la zone :
  - 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.

Cependant, sur la partie de l'Avenue des Sciences, la restauration, le cinéma et l'hébergement hôtelier et touristique ne sont pas autorisés.

- **Des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale possibles**, identifiés par un pointillé rose plus espacé sur les documents graphiques : le long de ce linéaire situé sur l'avenue des Sciences, du rond-point des Sciences jusqu'à la limite communale, les rez-de-chaussée peuvent accueillir

l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le long de ces deux types de linéaires, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement avoir une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle pour proposer des cellules commerciales et artisanales de qualité.

En zone UI, l'implantation d'activités est autorisée uniquement le long de ces linéaires ; de plus, seules les activités d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisées.

**Evolution par rapport au PLU de 2008 :** l'identification de ces linéaires au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme constitue également une nouveauté du PLU révisé, traduisant la volonté de la commune d'initier, dans son document d'urbanisme, une véritable politique de développement commercial.

#### **4.5.5. Une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension**

La commune de Chelles est traversée d'Ouest en Est par des lignes haute tension. Dans le cadre de la révision de son PLU, la Ville de Chelles a souhaité définir une bande inconstructible de part et d'autre de ces lignes haute tension, au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme. Cette bande inconstructible reprend précisément le « zonage stratégique » défini par RTE, gestionnaire des lignes.

**Evolution par rapport au PLU de 2008 :** la définition de cette bande inconstructible constitue une nouveauté du PLU révisé. Elle a pour objectif :

- de clarifier une situation, aujourd'hui floue, sur ce qu'il est possible de construire ou non sous les lignes haute tension ;
- de limiter l'exposition des Chellois aux risques et nuisances éventuelles induites par la présence de ces lignes ;
- de permettre un entretien aisé des lignes haute tension par le gestionnaire.

#### **4.5.6. 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**

La servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.) a pour objet, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur un périmètre donné dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à valoriser celui-ci.

Cette servitude concerne une partie du boulevard Chilpéric, site stratégique en centre-ville, à proximité immédiate de la gare actuelle et de la future gare du Grand Paris, pour lequel les principes de renouvellement urbain n'ont pas encore été arrêtés. Ce secteur abrite également deux propriétés identifiées comme éléments de Patrimoine Chellois Remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'aménagement futur de ce secteur devra donc concilier nécessaire renouvellement/redynamisation de cet flot au contact direct de la gare du Grand Paris et préservation du patrimoine.

En l'attente, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce pour une durée maximum de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

**Evolution par rapport au PLU de 2008 :** là aussi, il s'agit d'une nouveauté du PLU révisé, liée à l'arrivée prochaine d'une gare du réseau de transport public du Grand Paris, à proximité immédiate du boulevard Chilpéric.

#### **4.5.7. Plan de zonage détaillé de l'Aulnoy n°1**

La zone UAL fait l'objet d'un zoom spécifique intitulé « 4.c Plan de zonage détaillé de l'Aulnoy n°1 ». Ce document précise graphiquement les implantations autorisées pour les constructions nouvelles, conformément à l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.

Ce document graphique est directement issu du plan d'aménagement de zone de la ZAC. Celui-ci a été repris, l'aménagement de la ZAC n'étant pas achevé. Il permet d'en conserver l'esprit.

# Partie 5

## Evaluation environnementale

---

## 1. Comparaison des scénarii « Fil de l'eau » et « projet de révision du PLU »

L'évolution projetée de l'environnement a été analysée, pour deux scénarii différents :

- Dans le cas où l'aménagement du territoire de Chelles continuerait à être réglementé par le Plan Local d'Urbanisme de 2008, ayant fait l'objet de 3 modifications et d'une révision simplifiée : scénario « fil de l'eau ».
- Dans le cas où le projet de révision du PLU, objet du présent dossier, serait mis en œuvre.

Ces évolutions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous et décrites en fonction des grandes thématiques environnementales : la consommation d'espace, la biodiversité et les milieux naturels, les ressources naturelles et leur gestion, les risques et nuisances, le cadre de vie et le patrimoine.

	SCENARIO FIL DE L'EAU (continuité du PLU de 2008)	SCENARIO AVEC PROJET (PLU révisé de 2017)
Démographie et logement	<p>Dans le PLU de 2008, la Commune a fait le choix d'une urbanisation maîtrisée due aux contraintes environnementales et réglementaires (sites paysagers, patrimoniaux et naturels à préserver, cadre de vie à améliorer), dans la continuité du POS.</p> <p>Le PLU prévoit quelques extensions urbaines, déjà inscrites dans le POS, mais la majorité des constructions est envisagée en renouvellement urbain.</p> <p>Après une légère stagnation de sa population dans les années 1990 à 2000, la commune a connu un net regain d'attractivité de plus de 10% depuis 2006. Son <b>taux de croissance démographique moyen a été de 0,85% par an</b> entre 2007 et 2012,</p> <p>Le territoire de Chelles étant desservi par une gare, le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % (par rapport à 2013) de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p><b>Le PLU de 2008, antérieur à l'approbation du SDRIF, ne prend pas en compte cet objectif.</b></p>	<p>Afin de garantir durablement l'équilibre de son projet de territoire, la ville de Chelles se fixe un <b>objectif de croissance moyenne inférieur à la période précédente, à 0,4% par an</b> entre 2013 et 2030, correspondant à un accueil de près de 3 800 habitants entre 2013 et 2030.</p> <p>Ce scénario se traduit notamment par objectif de construction de <b>3 360 logements sur la période 2013-2030</b>, soit un rythme annuel moyen de près de 200 logements/an.</p> <p><b>Cet objectif de croissance permet de répondre aux obligations du SDRIF d'augmentation de 15 % (par rapport à 2013) de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.</b></p>

	SCENARIO FIL DE L'EAU (continuité du PLU de 2008)	SCENARIO AVEC PROJET (PLU révisé de 2017)
Consommation d'espace	<p>Le PLU de 2008 identifie par un zonage spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>N</b> : les zones agricoles et naturelles communales, permettant d'en assurer la préservation. Elles constituent une superficie d'environ <b>413 ha</b>.</li> <li>- <b>AU</b> : les zones d'urbanisation et d'aménagement futur. Elles représentent une superficie d'environ <b>89,5 ha</b>. Ces zones étaient déjà identifiées comme zones d'extension urbaine dans le POS.</li> </ul> <p><b>Certaines zones naturelles (N) sont partiellement aménageables.</b></p>	<p>Le projet de PLU ne prévoit <b>aucune ouverture de zone urbaine (U)</b>.</p> <p>La <b>majorité des zones AU du PLU en vigueur est conservé</b> (près de 69 ha sur les 89,5 ha inscrits au PLU de 2008).</p> <p><b>22 ha actuellement classés en zone AUa (Fonds de Saint-Denis) et AUe (Remise du Pin) et accueillant des activités agricoles sont reclassés en zones naturelles (N) ou agricoles (A).</b></p> <p><b>Un petit secteur, traversé par le ru de Chantereine au sud de la commune, actuellement classés en zone U, a également été reclassé en zone naturelle (N).</b></p> <p>Les <b>zones naturelles et agricoles</b> communales à préserver de toute urbanisation nouvelle identifiées dans le précédent PLU sont <b>conservées</b>.</p> <p>La protection des zones N et A est renforcée en réduisant les possibilités de construction et d'usage des sols dans le règlement écrit.</p> <p>Les zones <b>N</b> totalisent une superficie de plus de <b>289 ha</b>.</p> <p>Les zones <b>A</b> totalisent une superficie de près de <b>151 ha</b>.</p> <p><b>Les zones A et N représentent donc 440 ha.</b></p> <p>La construction de <b>nouveaux logements</b> s'effectuera <b>par une densification</b> maîtrisée sur des secteurs identifiés, sous forme d'opérations de renouvellement urbain.</p>

	SCENARIO FIL DE L'EAU (continuité du PLU de 2008)	SCENARIO AVEC PROJET (PLU révisé de 2017)
<b>Risques et nuisances</b>	<p>Les <b>risques sont globalement pris en compte</b>, limitant ainsi l'impact sur les biens et sur les personnes.</p> <p>La <b>zone UM</b> qualifie une zone urbanisée à caractère résidentiel aéré localisée en bord de Marne, dont le développement n'est pas souhaitable car elle correspond au secteur le plus fortement soumis aux risques d'inondation. Dans ce sens, le règlement y limite fortement les possibilités de constructions et de divisions en vue de bâtir.</p>	<p>L'ensemble des <b>risques (actualisés) est également pris en compte</b>, limitant l'impact sur les biens et sur les personnes.</p> <p>Un <b>secteur UPm</b> est créé. Il est constitué des secteurs UMa et UMb du précédent PLU et composé de parcelles identifiées en zone inondable. Le règlement du secteur UPm a été rédigé en conservant le <b>règlement le plus restrictif</b> entre celui du secteur UMa et celui du secteur UMb. Ce renforcement des règles vise à réduire encore davantage la constructibilité dans cette zone et par là l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.</p> <p>Le règlement graphique introduit une inscription spécifique : <b>« bande inconstructible liée aux lignes haute-tension »</b>.</p> <p>La présence de nouveaux habitants dans des secteurs impactés par les <b>nuisances sonores</b> nécessite l'isolation phonique des nouveaux bâtiments et la mise en œuvre d'écrans acoustiques.</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Les milieux d'intérêt sont préservés, permettant de ne pas perdre leur caractère naturel et attractif.</p> <p>Le PLU identifie un secteur <b>UCa</b> : « secteur sensible, à stabiliser soit par son intérêt patrimonial (quartier résidentiel Sud Gare) soit par sa localisation stratégique dont l'évolution à terme n'est pas fixée (abords du parc de la Mairie) ».</p>	<p>Les milieux d'intérêt sont également préservés, permettant de ne pas perdre leur caractère naturel et attractif.</p> <p>Les parcs urbains paysagers, les éléments bâtis remarquables et les ensembles bâtis cohérents sont <b>inscrits sur le plan de zonage de façon plus complète que le PLU actuel</b>.</p> <p>Le PLU identifie un secteur <b>UPp</b> : « 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 ». Il est <b>plus étendu que le secteur UCa du PLU de 2008</b>.</p>

	SCENARIO FIL DE L'EAU (continuité du PLU de 2008)	SCENARIO AVEC PROJET (PLU révisé de 2017)
<b>Ressources naturelles et leur gestion</b>	<p>Le développement de l'urbanisation entraînera nécessairement une consommation accrue en ressources du territoire, que ce soit en eau ou en espace.</p> <p>De même, cela engendra une augmentation non négligeable des rejets d'eaux usées, d'eaux pluviales, de la quantité de déchets à collecter et à traiter, ainsi que des émissions de polluants et de Gaz à Effet de Serre.</p> <p><b>En scénario fil de l'eau, la qualité de l'air tendrait à se dégrader et les rejets d'eaux usées devraient augmenter.</b></p> <p><b>Les opérations de sensibilisation et de communication</b> menées par la collectivité ont pour objectif de <b>réduire à la source la quantité de déchets à traiter.</b></p>	<p>L'augmentation de la population, réduite par rapport aux tendances actuelles, entraînera nécessairement une consommation des ressources, mais moindre qu'en scénario fil de l'eau, que ce soit en eau ou en espace. Elle engendra une croissance des rejets d'eaux usées, de la quantité de déchets à collecter et à traiter, ainsi que des émissions de polluants et de Gaz à Effet de Serre.</p> <p><b>Toutefois, en scénario projet, la qualité de l'air tendrait à s'améliorer grâce aux actions retenues par le PLU révisé :</b> développement des modes actifs, réduction de l'impact de la voiture, renforcement des transports en commun etc.</p> <p><b>Les opérations de sensibilisation et de communication</b> menées par les services de la commune permettront de <b>réduire à la source la quantité de déchets à traiter.</b></p>

	SCENARIO FIL DE L'EAU (continuité du PLU de 2008)	SCENARIO AVEC PROJET (PLU révisé de 2017)
Milieu naturel	<p>Deux zonages représentent les zones naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N : zone naturelle de protection paysagère et d'aménagement d'espaces paysagers et de loisirs.</li> <li>- Zone NZ : zone à dominante naturelle d'exploitation des infrastructures fluviales et aéronautiques.</li> </ul> <p>Elles représentent les surfaces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N : 336,5 ha.</li> <li>- Zone NZ : 46,7 ha.</li> </ul> <p>Soit environ <b>413 ha</b> au total <b>en N</b>.</p> <p>Le règlement y <b>limite les occupations et utilisations du sol mais certains secteurs sont partiellement aménageables</b>. En effet, le classement en zone N s'adresse aux zones naturelles protégés ou aux espaces non urbanisés à préserver susceptibles de recevoir des aménagements paysagers ainsi que des installations sportives, de loisirs, et d'accueil des gens du voyage pour un secteur particulier.</p> <p>Environ <b>59,8 ha</b> sont identifiés comme <b>Espaces Boisés Classés</b>.</p> <p><b>En scénario fil de l'eau, les milieux naturels restent assez bien protégés.</b></p>	<p>Deux zonages qualifient les zones naturelles en fonction de l'usage des sols :</p> <p>Les zones naturelles « N » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N : elle 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 Ngp prenant en compte le réseau de transport public du Grand Paris et sa phase travaux. A l'achèvement des travaux du réseau de transport public du Grand Paris, ce secteur sera ensuite classé en N 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.</li> <li>- Zone NZ : zone à dominante naturelle liée aux grandes infrastructures.</li> </ul> <p>Les zones agricoles « A » :</p> <p>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.</p> <p>Elle est composée de trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur Ap dédié au développement et au maintien d'une agriculture périurbaine correspondant au site du Mont Guichet ;</li> <li>- le secteur Aco est un secteur de la zone agricole assurant une continuité écologique ;</li> <li>- le secteur Agp prenant en compte le réseau de transport public du Grand Paris et sa phase travaux. réseau. A terme et après remise en état, par la Société du Grand Paris, des terres pour qu'elles soient exploitables, ce secteur sera ensuite réintégré au secteur Ap, d'agriculture périurbaine.</li> </ul>

	SCENARIO FIL DE L'EAU (continuité du PLU de 2008)	SCENARIO AVEC PROJET (PLU révisé de 2017)
Milieu naturel	<p>Deux zonages représentent les zones naturelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N : zone naturelle de protection paysagère et d'aménagement d'espaces paysagers et de loisirs.</li> <li>- Zone NZ : zone à dominante naturelle d'exploitation des infrastructures fluviales et aéronautiques.</li> </ul> <p>Elles représentent les surfaces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone N : 336,5 ha.</li> <li>- Zone NZ : 46,7 ha.</li> </ul> <p>Soit environ <b>413 ha</b> au total en N.</p> <p>Le règlement y <b>limite les occupations et utilisations du sol mais certains secteurs sont partiellement aménageables</b>. En effet, le classement en zone N s'adresse aux zones naturelles protégés ou aux espaces non urbanisés à préserver susceptibles de recevoir des aménagements paysagers ainsi que des installations sportives, de loisirs, et d'accueil des gens du voyage pour un secteur particulier.</p> <p>Environ <b>59,8 ha</b> sont identifiés comme <b>Espaces Boisés Classés</b>.</p> <p><b>En scénario fil de l'eau, les milieux naturels restent assez bien protégés.</b></p>	<p>Les <b>zones naturelles</b> communales à préserver de toute urbanisation nouvelle identifiées dans le précédent PLU sont <b>conservées</b>.</p> <p><b>22 ha actuellement classés en zone AUa</b> (Fonds de Saint-Denis) et AUe (Remise du Pin) et accueillant des activités agricoles <b>sont reclassés en zones naturelles (N) ou agricoles (A)</b>.</p> <p><b>Un petit secteur, traversé par le ru de Chantereine au sud de la commune, actuellement classés en zone U, a également été reclassé en zone naturelle (N)</b>.</p> <p>Les <b>zones naturelles et agricoles</b> communales à préserver de toute urbanisation nouvelle identifiées dans le précédent PLU sont <b>conservées</b>.</p> <p>La protection des zones N et A est renforcée en réduisant les possibilités de construction et d'usage des sols dans le règlement écrit.</p> <p>Les zones <b>N</b> totalisent une superficie de plus de <b>289 ha</b>.</p> <p>Les zones <b>A</b> totalisent une superficie de près de <b>151 ha</b>.</p> <p><b>Les zones A et N représentent donc 440 ha.</b></p> <p>La <b>protection des zones N et A est renforcée en réduisant les possibilités de construction et d'usage des sols dans le règlement écrit</b>.</p> <p>Environ <b>61,7 ha</b> sont identifiés comme <b>Espaces Boisés Classés</b>, soit une augmentation de 0,9 ha.</p> <p><b>La protection et la valorisation de la Trame Verte et Bleue sont ainsi assurées.</b></p>

## 2. Evaluation des incidences du projet sur l'environnement, et mesures retenues

L'analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLU s'appuie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement, diagnostic préalable ayant identifié les enjeux environnementaux du territoire.

Elle est abordée suivant l'ensemble des thématiques environnementales examinées, par grands groupes :

- les ressources naturelles et leur gestion,
- le paysage et le patrimoine,
- le milieu naturel,
- les risques et les nuisances,
- la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain.

Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées.

Cette analyse est menée pour :

- le **PADD**,
- les **OAP**, les **schémas de principe** et les **zones d'urbanisation future à moyen/long terme**,
- le **zonage** et le **règlement**.

L'analyse de chacune des thématiques environnementales se conclut **par l'évaluation des effets cumulés de l'ensemble du plan**, pour la thématique considérée.

L'exercice d'évaluation environnementale d'un PLU présente toutefois des **limites**. Un PLU est un document de programmation d'actions sur les 10-15 ans à venir. Il ne permet, en général, qu'une **analyse qualitative des projets et des dispositions proposées**. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre. L'objectif de la présente évaluation environnementale est donc :

- d'identifier les actions les plus impactantes sur l'environnement, qui n'ont pas pu être « évitées » en amont, lors de l'élaboration du plan, dans une démarche « ERC » (Eviter, Réduire, Compenser),
- d'évaluer le niveau des risques environnementaux et les points d'alerte,
- de proposer les mesures à mettre en œuvre pour « réduire ou compenser » les projets présentant une incidence négative sur l'environnement. Ces mesures auront vocation à être précisées, par la suite, lors de l'élaboration de chaque projet.

On précise au préalable les codes suivants :

▪ **code couleur des incidences :**

 Sans incidence

 Incidence positive

 Incidence négative

▪ **OAP-1** désigne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

▪ **Mesures : E – Evitement ; R – Réduction ; C – Compensation.**



## 2.1. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources et leur gestion

→ *Milieu physique, Qualité de l'air, Gestion de l'eau, Politique énergétique, Gestion des déchets.*

### PADD

#### Incidences

- L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques ayant un impact sur la santé publique induites par l'accueil de nouvelles populations, pouvant disposer d'un moyen de déplacement motorisé individuel.
  - L'augmentation des volumes d'effluents et de déchets à collecter et à traiter.
  - L'augmentation des besoins en eau potable et en énergie.
- 
- L'accueil de population en renouvellement urbain et en densification, sans étalement urbain.
  - La poursuite et l'intensification des démarches engagées pour la transition énergétique du territoire.
  - La définition des secteurs d'aménagement « exemplaires » tendant vers une meilleure transition énergétique.

#### Mesures

- E La mise en œuvre du concept de « ville durable » mis en avant par le Grand Paris et programmation des actions concrètes en faveur du développement durable.
- E Le développement des réseaux de chaleur issus de la géothermie et de la biomasse.
- E La promotion des installations thermodynamiques et photovoltaïques en toitures.
- E La promotion de l'architecture bioclimatique.
- E Le développement de l'économie circulaire (circuits courts alimentaires, traitements et recyclages des déchets de chantier, etc.).
- E La préservation et renforcement de la nature en ville.
- R Le renforcement et développement des pôles de commerce de proximité.
- R Le développement préférentiel des constructions le long des axes majeurs (transports en commun) et de la future gare du Grand Paris Express.
- R La poursuite du développement d'une offre intermodale depuis la gare de Chelles.
- R La facilitation des déplacements des piétons / vélos.

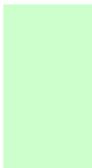
**OAP n°1 - La mise en valeur et le renforcement de la centralité cœur de ville et du pôle gare**



**Incidences**



- Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets et effluents, des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (croissance du trafic des véhicules).



- Renforcement des commerces de proximité.
- Pôle intermodal des transports urbains.
- Extension de la nature en ville.

**Mesures**

**R** Accueil de population en centre urbain, à proximité des commerces et des services.

**OAP n°2 – La requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest**



**Incidences**



- Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets et effluents, des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (croissance du trafic des véhicules).



- Mixité fonctionnelle : Renforcement des commerces de proximité et accueil d'enseignes de moyenne surface.
- Développement des transports collectifs et des modes actifs, création de liaisons douces (entrée de ville / canal - Marne).
- Valorisation des espaces publics et de nature.

**Mesures**

**R** Accueil de population en centre urbain, à proximité des commerces et des services.

**C** Diversification de l'offre de logements.

**C** Requalification des ensembles collectifs résidentiels.

**OAP n°3 – Le réaménagement de la Cité  
Cheminote**



**Incidences**



- Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets et effluents, des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (croissance du trafic des véhicules).

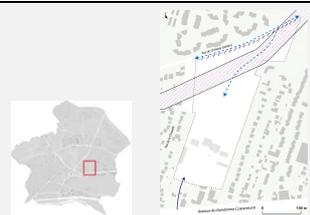


- Création de liaisons douces et de voies connectant les quartiers.

**Mesures**

- R** Densification de l'espace urbain.

**OAP n°4 – L'aménagement d'un îlot pavillonnaire  
dans un cadre paysagé et  
Schéma de principe – Zone 2AUP**



**Incidences**



- Augmentation des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets et effluents, des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (croissance du trafic des véhicules).
- Consommation de terres agricoles.



- Aménagement de liaisons douces.

**Mesures**

- R** Accueil de population en milieu urbain.  
**R** Valorisation d'un territoire avec contraintes.  
**R** Aménagement d'un îlot pavillonnaire en conservant des espaces verts.

**Schéma d'intention – la zone 2AUXa****Incidences**

- Augmentation (à terme) des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets, des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (croissance du trafic des véhicules).



- Préservation et renforcement des liaisons végétales.

**Mesures**

- E** Conservation de la continuité écologique.
- R** Valorisation d'un territoire avec contraintes (PEB).
- R** Accueil regroupé de commerces et d'artisanat proposant une « offre de services » en lisière urbaine.
- C** Mise en valeur du Ru de Chantereine.

**Les zones d'urbanisation future à moyen/long terme à vocation économique :**

**la zone 2AUX : développement économique sur le secteur Sud Triage et**

**la zone 2AUXc : développement commercial sur la ZAC Aulnoy 2**

**Incidences**

- Augmentation (à terme) des besoins en énergie, en eau potable, en collecte et traitement des déchets, des émissions de polluants atmosphériques / de gaz à effet de serre (croissance du trafic des véhicules).



- Sans objet.

**Mesures**

- E** 2AUX : aménagement sur une zone déjà dédiée aux activités.
- R** Accueil regroupé d'activités, à proximité immédiate des voies ferrées, favorisant son usage.
- C** Mise en valeur du ru de Chantereine

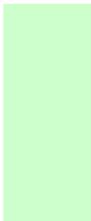
---

**Zonage et règlement**


---

**Incidences**

- Sans objet.



- Le traitement des eaux usées en cohérence avec le développement démographique.
  - La volonté d'une bonne gestion des ressources en eau et des eaux pluviales.
  - L'amélioration de la qualité de l'air.
  - Le recours aux énergies renouvelables.
- 

**Mesures**

- E/C** Augmentation de la superficie des EBC (puits de carbone) (61,7 ha sur 59,8 ha).
- R** Emprise au sol maximale des constructions adaptée en fonction des zones.  
Utilisation de matériaux durables pour la construction.
- R** 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, ...).
- R** Orientation et conception des constructions de manière à limiter la consommation d'énergie.
- R** Performance énergétique des constructions nouvelles : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.
- R** Végétalisation des toitures-terrasses non accessibles ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.
- R** Stationnement automobile restreint dans un périmètre de 500 m autour des gares ou des stations de transports en commun structurants.
- R** Adaptation du nombre de places de stationnements pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (selon la fréquentation, etc.).  
Création de stationnements vélos.
- R** Obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- R** Mise en place d'un réseau intérieur de type séparatif pour toutes les constructions.
- R** Autorisation de déversement nécessaire pour le rejet des eaux usées non domestiques au réseau collectif d'assainissement.
- R** Dépollution des eaux de parkings et de stationnement (dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel).
- R** Emplacement adapté réservé à la collecte sélective des déchets.
- E** La végétalisation des espaces publics doit prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces.

---

---

***Effets cumulés***

---

Le renouvellement urbain et la densification urbaine, le renforcement des transports collectifs et des modes doux, la limitation de l'imperméabilisation, l'attention portée à la gestion des eaux et la promotion des énergies renouvelables, devraient permettre d'éviter (ou de fortement limiter) les effets négatifs sur les ressources naturelles induites par le développement de la population et des activités projetés par le PLU.

---

## 2.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage et le patrimoine

### PADD

#### Incidences

- L'extension (limitée) de l'urbanisation.
- La protection du patrimoine bâti et naturel chellois.
  - L'amélioration des paysages, le renforcement de la nature en ville.
  - La renaturation et la mise en valeur des rus.
  - La requalification et la mise en valeur des entrées de ville principales.

#### Mesures

- E** Le renforcement de la préservation de certains espaces verts aujourd'hui partiellement aménageables.
- E** Le maintien des grands points de vue (valorisation des axes visuels, limitation des hauteurs, préservation de la notion de « recul »).
- E** La préservation des cœurs d'îlots verts.
- E/C** Le maintien et la diversification du système de parcs.
- R** La prise en compte la notion de « respiration » dans les futures opérations immobilières (hauteurs, perspectives visuelles, épannelage...).
- C** Une meilleure prise en compte des zones humides par une application anticipée du SAGE

#### OAP n°1 - La mise en valeur et le renforcement de la centralité cœur de ville et du pôle gare



#### Incidences

- Réduction de l'EBC de 0,5 ha.
- Identification des bâtiments et ensembles urbains remarquables à préserver.
  - Evolution qualitative des îlots.
  - Développement de la place du végétal dans la conception urbaine.

#### Mesures

- C** Agrandissement et ouverture du Parc.  
Création de 0,1 ha d'EBC au Nord-Ouest de la commune (entrée de ville / route de

- C Montfermeil) et création de deux nouveaux EBC au Nord de la commune (+0,9ha par rapport à 2008)

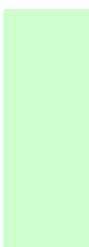
**OAP n°2 – La requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest**



**Incidences**



- Sans objet.



- Mise en valeur urbaine et architecturale : évolution qualitative des flots via des opérations de renouvellement urbain, poursuite des actions de requalification des ensembles collectifs résidentiels.
- Valorisation des berges du canal de Chelles et de la Marne, liaison douce entre l'entrée de ville et le canal et la Marne, traitement qualitatif de l'espace public.

**Mesures**

Sans objet.

**OAP n°3 – Le réaménagement de la Cité Cheminote**



**Incidences**



- Sans objet.

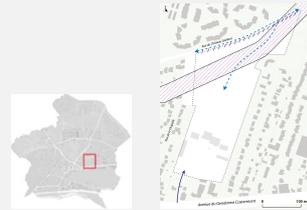


- Conservation des espaces verts existants.
- Aménagement de percées visuelles.
- Dégressivité des hauteurs de constructions pour une meilleure intégration dans l'environnement que les bâtiments actuels.

**Mesures**

- R Aménagement de percées visuelles.

**OAP n°4 – L'aménagement d'un îlot pavillonnaire  
dans un cadre paysagé et  
Schéma de principe – Zone 2AUP**



**Incidences**



- Fermeture potentielle du paysage.



- Développement de la place du végétal dans la conception urbaine.

**Mesures**

- C** Aménagement paysagé et aéré.

**Schéma d'intention – la zone 2AUXa**



**Incidences**



- Mise en valeur de l'entrée de ville Nord-Est.
- Préservation de l'ancienne remise boisée et maintien de la continuité écologique et préservation de la Remise du Pin

**Mesures**

- R** Exploitation d'une zone à forte contrainte urbaine (PEB).
- R** Bande paysagère végétale et marge de protection vis-à-vis du bâti existant.
- C** Protection de l'ancienne remise boisée par un classement en EBC et en zone naturelle (N)
- C** Mise en valeur du ru et de ses berges.

**Les zones d'urbanisation future à moyen/long terme à vocation économique :**  
**la zone 2AUX : développement économique sur le secteur Sud Triage et**  
**la zone 2AUXc : développement commercial sur la ZAC Aulnoy 2**



#### Incidences



- Sans objet (le secteur 2AUX est actuellement une friche industrielle où certains terrains sont loués pour des activités du BTP sans valorisation paysagère).



- Sans objet.

#### Mesures

- C** Possible aménagement qualitatif des secteurs avec l'arrivée d'entreprises à haute valeur ajoutée.
- C** Mise en valeur du ru de Chantereine

### Zonage et règlement

#### Incidences



- Sans objet.



- Inscription du patrimoine protégé sur le plan de zonage étendue par rapport au PLU existant (parc urbain paysager, ensemble bâti remarquable, ensemble bâti cohérent).
- Création d'une sous-zone UPp : Habitat à dominante pavillonnaire présentant un caractère patrimonial fort (situé aux abords du centre ville et de la gare, tissu pavillonnaire majoritairement construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle).
- Valorisation des espaces publics et des éléments patrimoniaux.
- Recherche d'une intégration paysagère des aménagements et des équipements.
- Préservation du cadre de vie au sein des secteurs pavillonnaires (réduction du rythme de densification, encadrement des constructions nouvelles et des extensions).
- Respect des principales caractéristiques paysagères.
- Conservation maximum des plantations existantes.
- Pourcentage minimum du terrain en espaces verts de pleine terre
- Emprise au sol maximale des constructions adaptée selon la nature de la zone.
- Aspect des constructions (neuves ou extensions) compatible avec le

caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- Conservation de l'harmonie des bâtiments.
- Limitation de la hauteur et de la longueur maximale des constructions.
- Plantation des aires de stationnement.
- Réalisation en technique souterraine des lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public.
- Utilisation de conteneurs à déchets enterrés ou semi-enterrés, pour les constructions nouvelles.

---

#### **Mesures**

**E**      Préservation des jardins privés et des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire.

---

#### **Effets cumulés**

Le PLU renforcera la préservation du paysage et du patrimoine en limitant l'étalement urbain, en promouvant une mutation qualitative des espaces sur les OAP, en aidant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des réhabilitations, en veillant à l'aménagement qualitatif des espaces publics et à la création de nouveaux espaces de nature en ville et de cheminements doux et en renforçant les protections sur le patrimoine bâti et sur la nature en ville.

---

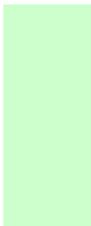
### 2.3. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le milieu naturel

#### PADD

##### Incidences



- La consommation (limitée) d'espaces de nature (environ 9 ha de forêt, terres agricoles et de milieux semi-naturels, représentant moins de 2 % du territoire communal).



- Le renforcement de la préservation de certains espaces verts aujourd'hui partiellement aménageables.
- Le réaménagement des bords de la Marne pour concilier loisirs et fonctions écologiques.
- La renaturation des rus.

##### Mesures

- E** La préservation des cœurs d'îlots verts.
- E/C** La préservation et la valorisation des forêts et zones agricoles du « Croissant Vert » au Nord.
- E/C** Le maintien et la diversification du système de parcs.
- R** Le choix d'essences végétales locales et non d'espèces invasives.
- C** Le développement d'une agriculture péri-urbaine pour redonner une fonction aux espaces verts dans la ville.

#### OAP n°1 - La mise en valeur et le renforcement de la centralité cœur de ville et du pôle gare



##### Incidences



- Réduction de l'EBC.



- Sans objet

##### Mesures

- C** Agrandissement et ouverture du parc.

**OAP n°2 – La requalification de l'entrée de ville  
Sud-Ouest****Incidences**

- Potentielle fréquentation supplémentaire des berges du canal de Chelles et de la Marne en lien avec l'aménagement d'une nouvelle liaison douce.



- Valorisation des berges du Canal de Chelles et de la Marne.

**Mesures**

Sans objet.

**OAP n°3 – Le réaménagement de la Cité  
Cheminote****Incidences**

- Sans objet.



- Préservation des espaces verts existants.

**Mesures**

Sans objet.

**OAP n°4 – L'aménagement d'un îlot pavillonnaire  
dans un cadre paysagé et  
Schéma de principe – Zone 2AUP**



L'évaluation des incidences du projet sur la composante écologique est réalisée au regard des éléments de projet fournis et de la visite du site en janvier 2017.

**Incidences**

- L'effet d'emprise (6,5 ha) et l'imperméabilisation des sols.
  - Le risque de pollution des eaux de surface.
  - La destruction d'habitats d'espèces animales protégées et d'espèces protégées (essentiellement oiseaux et Hérisson)
- Limitation des espèces végétales invasives colonisant les bords de cultures (ex. : *Conyza* sp.)

**Préconisations**

- E** Conservation du chêne pédonculé, seul arbre identifié sur le site. Il présente aussi un intérêt paysager.
- R** Optimisation de l'aménagement du site pour conserver un maximum d'espace végétalisé et de sol perméable.
- R** Valorisation paysagère de la bande inconstructible sous la ligne THT. L'aménagement à l'aide d'espèces végétales autochtones est conseillé. Une diversification des habitats est préconisée, tout en prenant en compte la servitude et les contraintes de RTE.
- R** Proposition de solutions réduisant l'imperméabilisation des sols dans les périmètres des projets : revêtements perméables, accompagnements paysagers des stationnements et lots construits.
- R** Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.
- R** Gestion différenciée des espaces verts.
- R** Gestion de l'éclairage : orientation vers le sol, éclairage raisonné aux premières heures de la nuit sur les secteurs publics.
- R** Limitation des voiries et promotion des cheminements « modes actifs ».
- R** Création d'une liaison douce Nord-Sud insérée dans un environnement végétal.
- R** Végétalisation des éventuelles toitures terrasses.

### Schéma d'intention – la zone 2AUXa



L'évaluation des incidences du projet sur la composante écologique est réalisée au regard des éléments de projet fournis et de la visite du site en janvier 2017.

#### Incidences

- L'effet d'emprise (6 ha) et l'imperméabilisation des sols.
  - Le risque de pollution des eaux de surface.
  - La destruction d'habitats naturels remarquables et d'habitats d'espèces animales protégées.
  - La destruction de zones humides (présence potentielle).
  - La destruction d'une faune protégée et patrimoniale.
  - L'augmentation de la fréquentation du site (dérangement).
  - L'effet sur la Trame Verte et Bleue (corridor de déplacement pour les espèces des milieux herbacées identifié au SRCE IDF et SDRIF IDF).
  - Zonages réglementaires proches : ENS « Chelles Secteur Est » et Boisement Classé au Sud.
- Sans objet.

#### Préconisations

- E** Périmètre du projet de pôle artisanal et commercial en dehors l'ENS « Chelles Secteur Est » et du Boisement Classé au Sud.
- E** Conservation d'un maximum d'espaces naturels et gestion en faveur des espèces patrimoniales observées : bande boisée à l'Ouest (classement en EBC et en zone N)
- R** Optimisation de l'aménagement du site pour conserver un maximum d'espace végétalisé et de sol perméable.
- R** Conservation d'un maximum d'arbre de haut-jet dans le plan d'aménagement.
- R** Proposition de solutions réduisant l'imperméabilisation des sols dans le périmètre du projet : revêtements perméables, accompagnements paysagers des stationnements, des délimitations de parcelles.
- R** Raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif.
- R** Gestion différenciée des espaces verts.
- R** Gestion de l'éclairage : orientation vers les aménagements urbains, orientation vers le sol, éclairage raisonné aux premières heures de la nuit.
- R** Limitation des voiries et utilisation de l'accès existant Chemin de Chantereine.
- R/C** Mise en place de dispositif d'accueils de la faune : nichoirs, gîtes...
- C** Réalisation de dossiers de dérogation CNPN pour les espèces animales protégées sur lesquelles des impacts résiduels subsistent (mesures de compensation et suivi de ces espaces).
- C** Mise en place de dispositifs favorisant les déplacements de la faune : haies occultantes en limites Sud et Est du périmètre.

---

**Zonage et règlement**


---

**Incidences**

- Suppression de près de 0,4 ha d'Espaces Boisés Classés en centre ville, sur des terrains d'intérêt mineur, pour permettre d'une part la réalisation du projet du Grand Paris et d'autre part la réhabilitation de bâtiments situés en EBC.
- Prise en compte des enjeux écologiques pour établir le zonage.
- Renforcement des continuités écologiques.
- Renforcement de la protection des zones N (certaines étaient jusqu'ici partiellement aménageables) en réduisant les possibilités de construction et d'usage des sols dans le règlement écrit.
- Aucune ouverture de zone urbaine (U).
- Création d'une zone agricole (A) pour une meilleure prise en compte des espaces agricoles
- Reclassement en zone naturelle (N) et agricole (A) de 22 ha, dont 1,5 ha actuellement classé zone urbaine et 20,5 ha actuellement classés en zone AUa (Fonds de Saint-Denis) et AUe (Remise du Pin) et accueillant actuellement des activités agricoles.

**Mesures**

- E** Préservation de l'ensemble des zones naturelles (N).
- E** Espaces Boisés Classés reportés sur le plan de zonage (61,7 ha inscrits au regard des 59,8 ha représentés dans le PLU actuel).
- E** Conservation maximum des plantations existantes.
- E** Dans les espaces boisés classés et les plantations à réaliser, conformément à l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme, rejet de toute demande d'autorisation de défrichement ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.
- E** Préservation des jardins privés et des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire.
- R** La majorité des zones AU est située sur des terrains déjà en très grande partie artificialisés d'après le Mode d'Occupation des Sols de l'IAU (60 ha), et ne constituent donc pas une ouverture à l'urbanisation. Seuls environ 9 ha de zones AU (représentant moins de 2 % du territoire communal), sont localisés sur des terrains agricoles ou des milieux naturels ou semi-naturels, en continuité du tissu urbain existant (OAP n°4 et zone 2AUXa).
- R** Emprise au sol des installations autorisées en secteur « N » ne pouvant pas excéder 2% de la superficie de l'unité foncière et constructions très limitées en zone « A », en particulier dans le secteur « Aco »
- R** Végétalisation des toitures-terrasses non accessibles ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.
- R** Plantation des aires de stationnement en surface.
-

- R Traitement d'une partie de la superficie de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.
- R Paysagement des espaces verts de pleine terre : plantation d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.
- R Dépollution des eaux de parkings et de stationnement (dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel)
- C Reclassement en EBC et en zone N de la bande boisée à l'Ouest

---

**Effets cumulés**

---

Le PLU préserve l'ensemble des espaces naturels (N) de la commune et classe 22 ha supplémentaires en zones N et A.

Il accentue également la protection de ces espaces naturels et agricoles et préserve les continuités écologiques.

---

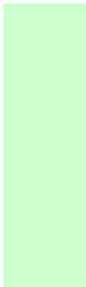
## 2.4. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques et les nuisances

### PADD

#### Incidences



- Sans objet.



- La réduction de l'exposition des populations aux polluants (développement des modes actifs).
- La limitation de l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, ralentir les écoulements et réduire le risque d'inondation.
- Le développement du végétal dans la ville et ses services écosystémiques (séquestration du carbone, lutte contre les îlots de chaleur, captage de poussières, ...).

#### Mesures

Sans objet.

### OAP n°1 - La mise en valeur et le renforcement de la centralité cœur de ville et du pôle gare



#### Incidences



- Exposition potentielle de population au risque d'inondation à travers les opérations de renouvellement.
- Renouvellement du bâti dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée.



- Sans objet.

#### Mesures

- R** Intégration des aléas et des nuisances dans la conception des opérations de renouvellement urbain.
- R** Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

### OAP n°2 – La requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest



#### Incidences



- Exposition potentielle de population au risque d'inondation à travers les opérations de renouvellement et de requalification.
- Renouvellement du bâti dans un secteur affecté par le bruit de la RD 934.



- Sans objet.

#### Mesures

- R** Intégration des aléas et des nuisances dans la conception des opérations de renouvellement urbain.

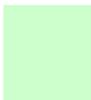
### OAP n°3 – Le réaménagement de la Cité Cheminote



#### Incidences



- Réaménagement urbain dans un secteur soumis à aléa moyen concernant le retrait et le gonflement des argiles.



- Réaménagement urbain dans un secteur non soumis au risque inondation ni au bruit des grandes infrastructures de transport.

#### Mesures

- R** Intégration mesures constructives spécifiques liées à l'aléa de retrait et gonflement des argiles.
- R** Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

**OAP n°4 – L'aménagement d'un îlot pavillonnaire  
dans un cadre paysagé et  
Schéma de principe – Zone 2AUP**



**Incidences**



- Réaménagement urbain dans un secteur soumis à aléa moyen concernant le retrait et le gonflement des argiles.



- Réaménagement urbain dans un secteur non soumis au risque inondation ni au bruit des grandes infrastructures de transport.

**Mesures**

**E/C** Bande d'inconstructibilité liée à la ligne électrique haute-tension et mise en valeur « naturelle » de cet espace.

**R**

Intégration mesures constructives spécifiques liées à l'aléa de retrait et gonflement des argiles.

**R**

Le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

**Schéma d'intention – la zone 2AUXa**



**Incidences**



- Urbanisation d'un secteur soumis à aléa moyen concernant le retrait et le gonflement des argiles.



- Urbanisation spécifique d'un secteur contraint par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs.
- Aménagement dans un secteur non soumis au risque inondation.

**Mesures**

**R** Intégration mesures constructives spécifiques liées à l'aléa de retrait et gonflement des argiles.

**R**

Concernant le bruit : accueil d'artisanat et de commerce, mais pas de logements.

**Les zones d'urbanisation future à moyen/long terme à vocation économique :**  
**la zone 2AUX : développement économique sur le secteur Sud Triage et**  
**la zone 2AUXc : développement commercial sur la ZAC Aulnoy 2**



#### Incidences



- Exposition potentielle de population au risque d'inondation (zone 2AUX).
- Aménagement dans un secteur affecté par le bruit ferroviaire (zone 2AUX).



- Sans objet.

#### Mesures

- R** Intégration des aléas et des nuisances dans la conception des opérations de renouvellement urbain.
- R** Accueil d'activités économiques, mais pas de logements.

### Zonage et règlement

#### Incidences



- Sans objet.



- Prise en compte des risques naturels et technologiques.

#### Mesures

- E** Bandes d'inconstructibilité liées aux lignes électriques haute-tension reportées sur le plan de zonage. Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques ne perçoivent pas plus de 1  $\mu$ T d'ondes électromagnétiques.
- R** Création d'un secteur UPm, constitué des secteurs UMA et UMb du précédent PLU, et composé de parcelles en zone inondable. Le règlement du secteur UPm a été rédigé en conservant le règlement le plus restrictif entre celui du secteur UMA et celui du secteur UMb. Ce renforcement des règles vise à réduire la constructibilité dans cette zone et l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.
- R** Conditions d'autorisation des ICPE.
- E** Les établissements ou locaux recevant du public diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements conformément aux articles R.571-25 et suivant du Code de l'Environnement.

### Effets cumulés

L'encadrement du développement urbain dans les zones soumises au risque d'inondation, la prise en compte des risques des ICPE dans les secteurs accueillant aussi de l'habitat, la

création d'une zone dédiée aux activités de services, l'attention portée à la gestion des eaux, le renforcement des modes doux, la prise en compte des nuisances sonores générées par les axes de transport routiers et ferroviaires, devraient permettre d'éviter (ou d'atténuer) l'augmentation de l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.

## 2.5. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain

### PADD

#### Incidences

- La proposition d'une offre de terrains à bâtir, donc de superficies à consommer.
- La consommation (limitée) d'espaces de nature (environ 9 ha de forêt, terres agricoles et de milieux semi-naturels, représentant moins de 2 % du territoire communal).
- La volonté de maîtriser le rythme d'évolution démographique.
- La modération de la consommation d'espace.
- Un objectif de logements maîtrisé (nombre et répartition).
- Le renforcement de la préservation des espaces naturels.
- Le développement de la nature en ville.

#### Mesures

- E** La préservation et la valorisation des forêts et zones agricoles du « Croissant Vert » au Nord.
- E** La préservation et le renforcement des cœurs d'îlots verts.
- E/C** Le maintien et la diversification du système de parcs.
- R** La majorité des constructions en renouvellement urbain et sur des terrains anthropisés
- R** L'accompagnement de la requalification et de la densification des zones économiques et commerciales existantes.
- C** Le développement d'une agriculture péri-urbaine pour redonner une fonction aux espaces verts dans la ville.
- C** La renaturation des rus.

**OAP n°1 - La mise en valeur et le renforcement de la centralité cœur de ville et du pôle gare**



**Incidences**



- Sans objet.



- Renouvellement et densification du bâti dans un secteur déjà urbanisé.

**Mesures**

Sans objet.

**OAP n°2 – La requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest**



**Incidences**



- Sans objet.



- Renouvellement, requalification et densification du bâti dans un secteur déjà urbanisé.

**Mesures**

Sans objet.

**OAP n°3 – Le réaménagement de la Cité Cheminote**



**Incidences**



- Sans objet.



- Réaménagement urbain dans un secteur déjà urbanisé.

**Mesures**

Sans objet.

**OAP n°4 – L'aménagement d'un îlot pavillonnaire  
dans un cadre paysagé et  
Schéma de principe – Zone 2AUP**



**Incidences**



- Consommation d'environ 4,5 ha de cultures et d'agriculture maraîchère (actuellement en zone AU).



- Sans objet.

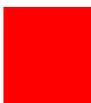
**Mesures**

- E/R** Plus d'un tiers de l'aménagement sur des secteurs déjà bâtis ou anthropisés (1,8 ha).
- R** Optimisation de l'aménagement du site pour conserver un maximum d'espace végétalisé et de sol perméable.
- R** Projet en zone urbaine.
- C** Mise en valeur de l'espace de « nature » sous la servitude de la ligne haute-tension.

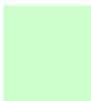
**Schéma d'intention – la zone 2AUXa**



**Incidences**



- Suppression de près de 4,4 ha de zones cultivées (actuellement en zone AU).



- Préservation de 1,7 ha de boisement (actuellement en zone AU) classé en zone N et en EBC

**Mesures**

- E** Conservation d'un maximum d'espaces naturels : bande boisée à l'Ouest.
- E/R** Une partie de l'aménagement sur des secteurs déjà bâtis (1,1 ha) ou anthropisés.
- R** Optimisation de l'aménagement du site pour conserver un maximum d'espace végétalisé et de sol perméable.
- R** Projet en lisière de zone urbaine.

**Les zones d'urbanisation future à moyen/long terme à vocation économique :**  
**la zone 2AUX : développement économique sur le secteur Sud Triage et**  
**la zone 2AUXc : développement commercial sur la ZAC Aulnoy 2**



#### **Incidences**



- Consommation d'espace non urbanisé mais artificialisé.



- Sans objet

#### **Mesures**

**E/R** Aménagement sur des sites déjà partiellement anthropisés.

### **Zonage et règlement**

#### **Incidences**



- Conservation de la majorité des zones AU du PLU actuel (soit 69 ha).
- Suppression de près de 0,4 ha d'Espaces Boisés Classés en centre ville, sur des terrains d'intérêt mineur, pour permettre d'une part la réalisation du projet du Grand Paris et d'autre part la réhabilitation de bâtiments situés en EBC.



- Maîtrise de l'étalement urbain.
- Aucune ouverture de zone urbaine (U).
- Reclassement en zones naturelles (N) et agricoles (A) de 22 ha, dont 22 ha actuellement classés en zone AUa (Fonds de Saint-Denis) et AUe (Remise du Pin) et accueillant actuellement des activités agricoles.
- Création d'une zone agricole A, protégeant les terres agricoles du Croissant Vert
- Renforcement de la protection des zones N (certaines étaient jusqu'ici partiellement aménageables) en réduisant les possibilités de construction et d'usage des sols dans le règlement écrit.
- Maintien et renforcement des continuités écologiques.
- Construction de nouveaux logements par une densification maîtrisée sur des secteurs identifiés, sous forme d'opérations de renouvellement urbain : en centre-ville le long des grands axes (avenues Foch et Résistance), aux abords du futur Pôle gare, en entrée de ville Sud-Ouest (avenues Foch et de Gaulle) et sur le site de Castermant (adaptations des règles : hauteur des constructions, pas de superficie minimale des terrains, ni de réglementation de l'emprise au sol, possibilité de s'implanter sur les limites séparatives, ...) .
- Evolution douce au sein des quartiers pavillonnaires permettant un maintien des emprises non imperméabilisées et une préservation des cœurs d'îlots

**Mesures**

- E** Préservation de l'ensemble des zones naturelles (N).
- E** Espaces Boisés Classés reportés sur le plan de zonage. Conservation de la quasi totalité des EBC et création de nouveaux EBC (61,7 ha sur 59,8 ha).
- E** Préservation des jardins privés et des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire.
- R** La majorité des zones AU est située sur des terrains déjà en très grande partie artificialisés d'après le Mode d'Occupation des Sols de l'IAU (60 ha), et ne constituent donc pas une ouverture à l'urbanisation. Seuls environ 9 ha de zones AU (représentant moins de 2 % du territoire communal), sont localisés sur des terrains agricoles ou des milieux naturels ou semi-naturels, en continuité du tissu urbain existant (OAP n°4 et zone 2AUXa). Cette consommation de terres agricoles est compensée par le reclassement en zone A de 20,5 ha de terres cultivées.
- R** Emprise au sol des installations autorisées en secteur « N » ne pouvant pas excéder 2% de la superficie de l'unité foncière.
- Traitement d'une partie de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

**Effets cumulés**

Le PLU ne prévoit aucune ouverture de zone urbaine (U).

Seuls environ 9 ha de zones AU sont situés sur des terrains agricoles, naturels ou semi-naturels.

L'objectif d'augmentation démographique sera essentiellement atteint à travers une optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant, en permettant le renouvellement urbain et la densification sur certains secteurs stratégiques, tout en préservant le tissu pavillonnaire.

Le PLU révisé s'inscrit dans une dynamique d'identification et de préservation des espaces naturels et agricoles.

L'ensemble des zones naturelles du PLU antérieur est préservé de toute urbanisation et 22 ha sont restitués aux zones N et A (dont 20,5 ha de zones cultivées).

## 2.6 Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000

La ville Chelles n'intègre pas de site Natura 2000 sur son territoire communal.

Deux sites Natura 2000 sont localisés dans les communes en périphérie :

- Zone Spéciale de Conservation FR1100819 : « **Bois de Vaires-sur-Marne** », concernant la Directive Habitats Faune Flore.

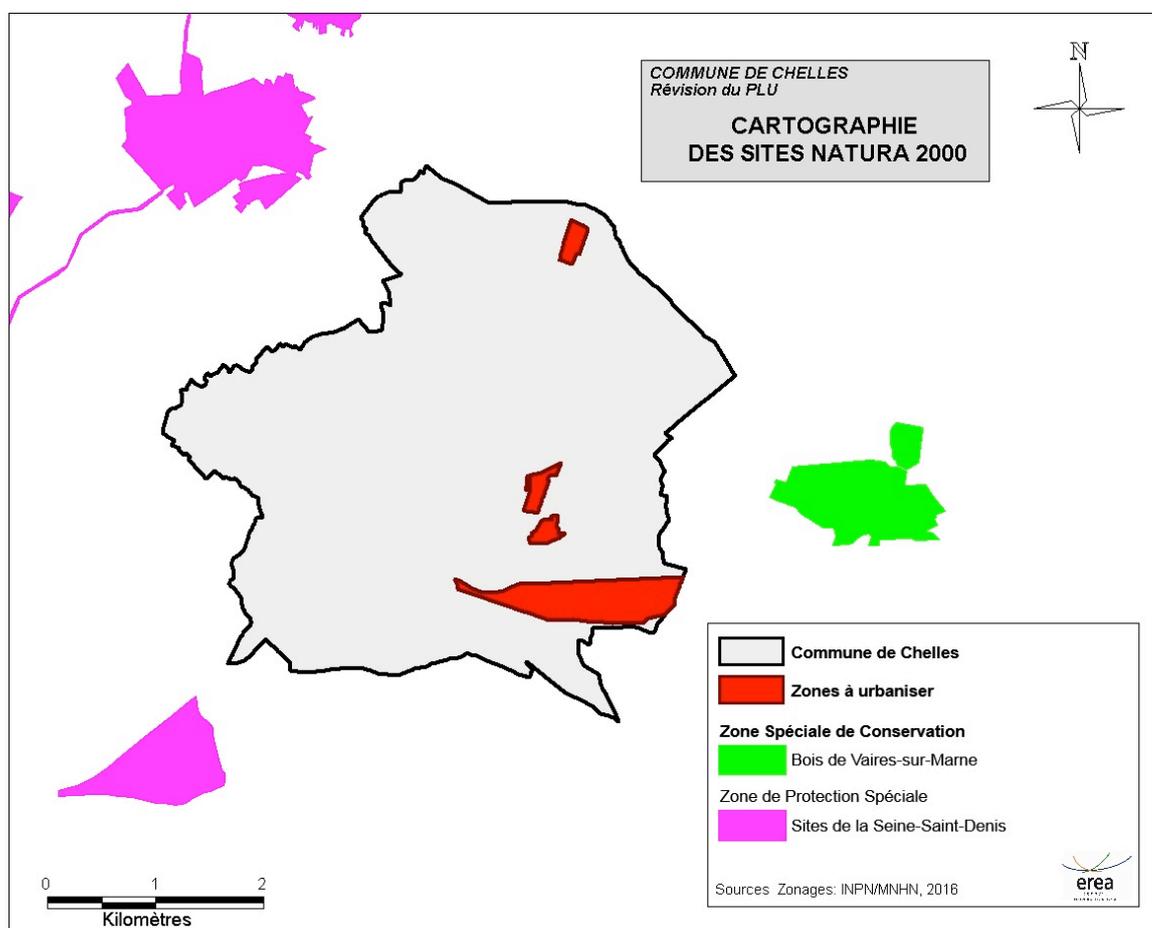
Distance séparant la ZSC de Chelles : **940 m, à l'Est.**

- Zone de Protection Spéciale FR112013 : « **Sites de la Seine-Saint-Denis** », concernant la Directive Oiseaux

Distance séparant la ZPS de Chelles :

- Le Parc départemental de la Haute-Ile est situé à 420 m, au Sud Ouest de Chelles.

- La Forêt régionale de Bondy est située à 590 m, au Nord Ouest de Chelles.



## 2.6.1. Présentation des sites Natura 2000

### 2.6.1.1 ZSC FR1100819 Bois de Vaires-sur-Marne

Distance séparant la ZSC de Chelles : 940 m, à l'Est.

Document d'Objectifs : **Arrêté en Mars 2009.**

#### Description

Le Bois de Vaires se place dans un contexte périurbain. Il se situe dans le département de la Seine-et-Marne et figure sur le territoire communal de Vaires-sur-Marne qui est situé à environ 35 km à l'est de Paris. Son extension à l'Est se rattache au Bois du Marais dans l'emprise du territoire de la commune de Pomponne.

D'une superficie équivalente à environ 96 hectares cumulés, le périmètre Natura 2000 comprend le Bois de Vaires, ouvert au public, d'une superficie d'environ 55 ha, à l'Est, le Bois du Marais et la zone humide, d'une superficie de 27 ha et plus au Nord, une extension de 13 ha.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire justifiant l'intégration du Bois de Vaires-sur-Marne dans le réseau Natura 2000

- Habitat de l'annexe I de la Directive « Habitats »

Code	Habitats
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin

- Espèces figurant à l'annexe II de la Directive « Habitats »

Groupe	Code	Espèces	Habitats	Présence (2013)
Insectes	1088	Grand capricorne <i>Cerambyx cerdo</i>	Chênaie sénescence, arbres isolés sénescents	Incertaine, ou en très petite population
Amphibiens	1166	Triton crêté <i>Triturus cristatus</i>	Mares, eaux stagnantes, bocages, prairies, marais	Non présent dans le périmètre Natura 2000 (présence en 2003). Présence à proximité : Bois de Brou (2 mâles) et Bois de Châalis (1 mâle)

### 2.6.1.2 ZPS FR1112013 Sites de Seine-Saint-Denis

Distance séparant la ZPS de Chelles :

- Le Parc départemental de la Haute-Ile est situé à 420 m, au Sud Ouest de Chelles.
- La Forêt régionale de Bondy est située à 590 m, au Nord Ouest de Chelles.

Document d'Objectifs : Réalisé en Février 2011

### Description

La Zone de Protection Spéciale FR112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis » est un **multi-site** réparti sur l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis. Cette ZPS couvre 1 157 hectares, soit 4,9 % du territoire, et s'étend sur vingt communes. Elle a la particularité d'être intégrée au sein du département le plus fortement urbanisé de la petite couronne parisienne. Dans ce contexte, les différents espaces de ce site correspondent à des îlots de verdure. Ces zones ont également la spécificité d'être des parcs et forêts publics, souvent très fréquentés, ou des espaces qui le deviendront à plus ou moins long terme.

Le multi-site peut ainsi être décomposé en **15 parcs et forêts, nommés « entités »**, qui constituent 12 ensembles géographiques.

### Oiseaux d'intérêt communautaire justifiant l'intégration des Sites de la Seine-Saint-Denis dans le réseau Natura 2000

Un patrimoine ornithologique exceptionnel en milieu urbain : 21 espèces listées dans l'Annexe I de la Directive « Oiseaux » (les espèces les plus menacées d'extinction) fréquentent de façon plus ou moins régulière les parcs et forêts de la Seine-Saint-Denis. Parmi ces espèces, **10 ont été retenues sur l'arrêté de classement** :

Groupe	Code	Espèces	Statut sur le site	Habitats	Population
Oiseaux	A022	Blongios nain <i>Ixobrychus minutus</i>	Nicheur Migrateur	Zones humides, cours d'eau et plans d'eau	Nicheur potentiel : 1 mâle en Forêt de Bondy (donnée 2007) Migrateur très occasionnel
Oiseaux	A072	Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	Nicheur Migrateur	Toute sorte de boisement	Nicheur et migrateur occasionnel
Oiseaux	A084	Busard cendré <i>Circus pygargus</i>	Migrateur	Habitats à végétation herbacées : prairies temporaires, friches, landes, garrigues	Migrateur très rare : en 2001 et 2002
Oiseaux	A082	Busard Saint-Martin <i>Circus cyaneus</i>	Migrateur Hivernant	Landes, clairières forestières, milieux cultivés	Migrateur et hivernant très occasionnel. Non nicheur
Oiseaux	A021	Butor étoilé <i>Botaurus stellarus</i>	Migrateur	Marais d'eau douce	Quelques individus en migration
Oiseaux	A272	Gorgebleue à miroir <i>Luscinia svecica</i>	Migrateur	Zones humides à végétation haute	Rares observations en migration
Oiseaux	A222	Hibou des marais <i>Asio flammeus</i>	Migrateur	Terrains dégagés à végétation basse (prairies humides, marais, landes, friches...)	Migrateur rare
Oiseaux	A229	Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>	Nicheur sédentaire	Zones humides et berges verticales (nidification)	2 couples réguliers Plusieurs autres individus observés.
Oiseaux	A236	Pic noir <i>Dryocopus martius</i>	Nicheur sédentaire	Grand et vieux massifs forestiers avec arbres de taille et âge variables.	Nicheur régulier en Forêt de Bondy Nicheur occasionnel : bois de Bernouille
Oiseaux	A338	Pie-grièche écorcheur <i>Lanius collurio</i>	Migrateur	Milieux ouverts et semi-ouverts. Systèmes bocagers	Migrateur rare

## 2.6.2. Incidences du PLU sur les sites Natura 2000

ZONES	SUPERFICIE (ha)	NOM	OCCUPATION DU SOL	DISTANCE AU SITE N2000	EFFET D'EMPRISE	INCIDENCES
<b>ZSC Bois de Vaires-sur-Marne</b>						
1AUP	0,36	Les Serres	Exploitation horticole en cœur de ville	2 210 m	non	<b>Aucune incidence directe sur le site Natura 2000 du fait :</b> - De l'éloignement des zones "AU"
2AUP	6,23	Les Serres	Zone d'activité très anthropisée	1 950 m	non	
2AUX	57,8	Sud Triage	Espace agricole, boisement, site des Gens du voyage et activité artisanale	1 100 m	non	
2AUXa	6,1	Entrée de ville entre les quartiers Coudreaux et Chantereine	Frèche urbaine en cœur de ville	2 750 m	non	<b>Aucune incidence indirecte significative sur le site Natura 2000 du fait :</b> - Des capacités de déplacement relativement limitées des espèces sauvages concernées. - De l'absence de fonctionnalité écologique entre les zones "AU" et le site Natura 2000.
2AUXc	4,68	ZAC Aulnoy II		1 920 m	non	
<b>ZPS Sites de Seine-Saint-Denis</b>						
1AUP	0,36	Les Serres	Exploitation horticole en cœur de ville	3 440 m	non	<b>Aucune incidence directe sur le site Natura 2000 du fait :</b> - De l'éloignement des zones "AU", qui n'impacte pas les oiseaux en période de nidification (Martin-pêcheur, Pic noir, Bondrée apivore, Blongios nain)
2AUP	6,23	Les Serres		3 440 m	non	<b>Aucune incidence indirecte significative sur le site Natura 2000 du fait :</b> - De l'urbanisation importante des zones "AU" ou de leur périphérie très proche, effarouchant l'avifaune. Les oiseaux identifiés ne sont pas reconnus comme étant des espèces anthropophiles. - Du degré d'artificialisation des zones "AU", réduisant la qualité des espaces exploitables pour les espèces migratrices et hivernantes en recherche de nourriture ou zone de repos. - Les surfaces "AU" encore relativement "naturelles" équivalent à quelques hectares de cultures, boisement, friche urbaine de faible qualité. Ces zones potentielles d'alimentation et de repos, si elles étaient exploitées, représenteraient une part très faible du territoire des espèces migratrices. Celles-ci privilégient les vastes espaces naturelles, qui proposent alimentation abondante et tranquillité.
2AUX	57,8	Sud Triage	Zone d'activité très anthropisée	2 570 m	non	
2AUXa	6,1	Entrée de ville entre les quartiers Coudreaux et Chantereine	Espace agricole, boisement, site des Gens du voyage et activité artisanale	2 430 m	non	
2AUXc	4,68	ZAC Aulnoy II	Frèche urbaine en cœur de ville	3 400 m	non	

La distance et la localisation des zones à urbaniser par rapport aux 2 sites d'intérêt communautaire « Sites de Seine-Saint-Denis » et « Bois de Vaires-sur-Marne », ainsi que l'artificialisation actuelles des sols, fait que le projet de PLU ne paraît pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation des sites.

De plus, les secteurs à « enjeu écologique élevé », (potentiellement) favorables aux espèces d'intérêt communautaire, ont été classés en zone naturelle « N », empêchant ainsi toute extension d'urbanisation.

A la vue de ces éléments, le PLU de Chelles ne semble pas porter atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces animales d'intérêt communautaire.

### ***2.7. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur la Trame Verte et Bleue***

Comme développé dans le « Rapport de présentation », la Trame Verte et Bleue de Chelles se compose de :

- **4 réservoirs de biodiversité d'importance régionale :**
  - Le Mont Guichet ;
  - Le Boisement et prairies calcaro-marneuses du Sempin ;
  - Une bande boisée le long du Parc de Jousseaume ;
  - La Vallée de la Marne.
- **2 secteurs d'intérêt écologique de la Petite Couronne Parisienne :**
  - Le croissant vert à l'Ouest de la commune, du lieu-dit « Mont Guichet » jusqu'au Bois des Coudreaux ;
  - Une seconde continuité verte entre le Fort de Chelles et le Sempin.
- **Continuités écologiques et corridors**
  - La Marne / Vallée de la Marne ;
  - Le ru de Chantereine et sa ripisylve ;
  - Le « croissant vert » traversant espaces agricoles et boisements ;
  - Un corridor arboré entre le Sempin, le Fort de Chelles puis la gare de triage.

Les enjeux majeurs de la commune résident au niveau de la Vallée de la Marne, au Sud du territoire chellois, et au niveau du « croissant vert ».

Les incidences et mesures des zones ouvertes à l'urbanisation sont les suivantes :

ZONES	SUPERFICIE (ha)	NOM	OCCUPATION DU SOL	TVB	INCIDENCES	MESURES ERC*
1AUP	0,36	Les Serres	Zone agricole isolée en ville.	Intersecte un corridor herbacée du SRCE IDF. Sa fonctionnalité est évaluée comme très faible en zone urbaine	Perte additionnelle de fonctionnalité par la construction de logements.	Superficie du projet préservant des terres agricoles et boisement au Sud et à l'Est. Aménagement paysager de la bande d'inconstructibilité liée à la ligne THT (Est-Ouest). Aménagement paysager Nord-Sud accompagnant un cheminement mode actif. Aménagement de jardins extérieurs aux logements. Conservation du seul arbre de haut-jet (Chêne pédonculé). Gestion raisonnée des espaces verts
2AUP	4,5 ha	Les Serres				
2AUX	57,8	Sud Triage	Zone d'activité très anthropisée	Intersecte un corridor herbacée du SRCE IDF. Sa fonctionnalité est évaluée comme très faible en zone urbaine.	Non définies	Les aménagements urbains prévus prendront en considération la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU de Chelles. En ce sens, des aménagements en faveur des espèces sauvages devront être proposés.
2AUXa	6,1	Entrée de ville entre les quartiers Coudreaux et Chantereine	Espace agricole, boisement, site des Gens du voyage et activité artisanale	Intersecte un corridor herbacée du SRCE IDF. Ce corridor est plus ou moins fonctionnel. Des obstacles sont localisés au niveau des voies routières, des clôtures de l'aérodrome.	L'aménagement sur des zones agricoles et un boisement réduit l'espace naturel exploitable par la faune en déplacement.	Conservation d'une bande boisée en limite Ouest. Aménagement paysager en limite Sud, Sud-Est : haie dense et arborescente. Cette haie créera un écran isolant la zone aménagée des zones agricoles (en ENS) et boisement (EBC) au Sud et à l'Est, qui seront toujours exploités comme corridor.
2AUXc	4,68	ZAC Aulnoy II	Friche urbaine en cœur de ville.	Intersecte un corridor herbacée du SRCE IDF. Sa fonctionnalité est évaluée comme très faible en zone urbaine.	Non définies	Les aménagements urbains prévus prendront en considération la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU de Chelles. En ce sens, des aménagements en faveur des espèces sauvages devront être proposés.

\* : Evitement, Réduction, Compensation

**Les incidences sur la Trame Verte et Bleue sont relativement limitées**, et ne représentent qu'un réel impact au niveau de l'entrée de Ville des Coudreaux et Chantereine. Pour limiter les incidences sur ce site, la superficie aménagée à été adaptée au contexte local : **les zones agricoles en Espace Naturel Sensible et le boisement classé sont conservés.**

De plus, **une bande boisée sera conservée**, des aménagements en bordure Sud et Sud-Est seront mis en place pour permettre **d'isoler la zone « à urbaniser »**. Cet isolement, sous forme **de haie dense et arborée**, réduira le dérangement des éventuels espèces circulant au Sud, au niveau du corridor herbacé identifié par le SRCE IDF.

Concernant les sites « à urbaniser » intersectant le corridor herbacée traversant la zone urbaine de Chelles, les incidences des projets (Serres, ZAC Aulnoy II, Sud Triage) sont relativement faibles, étant donné la fonctionnalité très réduite du dit « corridor herbacé ». **Les aménagements paysagers en continuité permettront d'améliorer la fonctionnalité de ce corridor**, qui s'insère dans une zone densément aménagée et aujourd'hui pourvue de nombreux obstacle.

**Par ces mesures, les incidences potentielles sur la Trame Verte et Bleue apparaissent très faibles, voire bénéfiques en zone urbaine.**

### 3. Indicateurs environnementaux

Au titre de l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

**Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins.** Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure).
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an).
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient **mis à jour annuellement**, dans la mesure du possible et selon la périodicité des données.

Thème	Indicateur	Définition	Source
<b>Démographie</b>	Evolution du nombre d'habitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'habitants par an</li> </ul>	Commune INSEE
<b>Logement</b>	Evolution du nombre de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements par an</li> </ul>	Commune INSEE
<b>Air</b>	Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indice européen CiteAir sur Chelles</li> </ul>	AIRPARIF
<b>Eau</b>	Consommation en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Volume total d'eau prélevé (m<sup>3</sup>/an)</li> </ul>	SEDIF
<b>Déchets</b>	Quantité collectée de déchets ménagers et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tonnes de déchets ménagers et assimilés par an</li> <li>▪ Part du recyclage</li> </ul>	Commune SIETREM
<b>Déplacements</b>	Mesures de la collectivité en faveur des déplacements moins polluants	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'actions mises en œuvre annuellement par la collectivité parmi les suivantes : réseaux de cheminements doux, réseau cyclable, bornes de recharge de véhicules électriques etc.</li> </ul>	Commune
	Flux de circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Campagnes de mesure de flux de circulation le long des principaux axes de routiers tous les 2 ans</li> </ul>	Commune et DDT

Thème	Indicateur	Définition	Source
<b>Energie</b>	Energie totale consommée sur le territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consommation annuelle d'énergie de l'ensemble du territoire par vecteur : électricité + hydrocarbures + gaz + énergies renouvelables + divers</li> <li>▪ Nombre d'habitations, de bâtiments ou d'équipements alimentés à partir des énergies renouvelables (bois, géothermie et/ou système solaire)</li> </ul>	Commune Opérateurs
	<b>Consommation d'espace</b>	Espaces consommés sur le territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evolution de la surface des zones naturelles</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	Exposition des populations aux risques majeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'évènements survenus dans la collectivité par type de risques et par tranche de 5 années</li> <li>▪ Nombre de nouveaux projets (habitations / établissements) en zones à risque d'inondation</li> </ul>	DRIEA  Commune
	Nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'actions en faveur de la réduction des nuisances sonores (mise en place d'écrans acoustique, isolation phonique des bâtiments etc.)</li> </ul>	Commune
	Sécurité routière	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'accidents corporels par mode de déplacements (modes de déplacements considérés : vélos, motos, VL, TC)</li> </ul>	Conseil Départemental
<b>Cadre de vie</b>	Evolution de la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements / Superficie des espaces d'habitat</li> </ul>	INSEE IAU
	Evolution de la densité humaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Nombre d'emplois + nombre d'habitants) / Superficie des espaces urbanisés</li> </ul>	INSEE IAU
	Mesures de la collectivité en faveur du cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Végétalisation : somme des surfaces d'espaces verts publics et privés d'usage public aménagés x 100 / superficie totale des espaces urbanisés</li> <li>▪ Protection du patrimoine naturel : combinaison des sommes des surfaces protégées réglementairement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme</li> <li>▪ Nombre d'aménagements en faveur de la valorisation du paysage.</li> </ul>	Commune

## 4. Analyse des méthodes pour l'évaluation environnementale

### 4.1 Auteurs de l'étude

L'évaluation environnementale a été réalisée conformément au cadre réglementaire en vigueur.

Le diagnostic et les analyses ont été réalisés par différents experts d'erea-conseil, cabinet en charge de l'étude, à savoir :

- **Hélène SECHERRE** pour les parties patrimoine historique et architectural, et paysage.
- **Stéphane LETERTRE**, écologue, sur les parties du milieu naturel, zones humides, Trame Verte et Bleue.
- **Maud PARIZE** pour les autres thématiques environnementales.

Un contrôle « qualité et cohérence » a été assuré par **Christian VIGNACQ**, directeur du pôle Environnement et Paysage.

### 4.2 Sources consultées et difficultés rencontrées

Aucune difficulté majeure n'a été relevée dans le cadre du recueil des données nécessaires à la réalisation de la partie « Etat initial de l'environnement ». La plupart des demandes de données effectuées auprès des administrations, des services de l'Etat, ainsi qu'auprès des services de la Mairie de Chelles, a fait l'objet de réponses dans des délais satisfaisants, permettant ainsi leur intégration au dossier.

Le calendrier d'élaboration du PLU a contraint l'élaboration de l'évaluation environnementale. Ainsi, l'état initial de l'environnement a été conduit entre février et mai 2015, avec les données les plus récentes à disposition (soit 2013 pour certaines données sur une année complète), alors que l'évaluation environnementale a été conduite en décembre 2016 et janvier 2017.

Pour certaines OAP, zones d'urbanisation future et schémas de principe, aucun programme d'aménagement précis n'a été défini, rendant délicate l'évaluation des impacts ou nécessitant alors la proposition d'un ensemble de « préconisations ».

Les moyens utilisés pour réaliser l'état des lieux sont les suivants :

- **Les investigations de terrain pour l'écologie, le paysage et le patrimoine.** Les investigations concernant le paysage et le patrimoine ont été conduites en février 2015. Du fait de l'avancement du projet de PLU (identification consolidée des OAP et schémas de principe fin 2016), les investigations relatives à l'écologie ont été menées sur les secteurs de projets non urbanisés en janvier 2017. Or cette période n'est pas la plus propice à l'évaluation des enjeux et des incidences potentielles sur cette thématique.
- **L'exploitation des photographies aériennes**, concernant le territoire communal.
- Outre les **documents et guides techniques** communs au plan national, l'équipe a recueilli des **sources documentaires locales** nombreuses sur l'ensemble des thèmes. La plupart des sources étant citées en référence dans le diagnostic, sont listés ci-dessous les organismes et documents particulièrement contributeurs :

Sources des données	Thématiques environnementales
Météo-France	Climatologie
Rapport de présentation du PLU de 2008	Topographie
Infoterre du BRGM DRIEE Ile-de-France Rapport de présentation du PLU de 2008	Géologie
SIE du bassin Seine-Normandie Rapport de présentation du PLU de 2008 DRIEE Ile-de-France SAGE Marne Confluence	Hydrographie
Interface cartographique de la DRIEE (carmen) BRGM (notice géologique) Rapport de présentation du PLU de 2008	Hydrogéologie
AirParif SRCAE	Qualité de l'air
Bruitparif Préfecture de Seine-et-Marne	Bruit
DDRM de Seine-et-Marne Prim.net Georisques.gouv.fr Mairie de Chelles Préfecture de Seine-et-Marne BRGM Interface cartographique de la DRIEE (carmen) Directive n°2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation - Cartographie des zones inondables et des risques d'inondation du TRI Métropole francilienne - Rapport explicatif – Déc. 2013	Risques majeurs
BASIAS BASOL	Sites et sols (potentiellement) pollués
Rapport annuel d'activité 2014 du SIETREM	Déchets
Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable – Exercice 2013 – SEDIF ARS Ile-de-France	Eau potable
SIAAP	Assainissement
SRCAE et SRE d'Ile-de-France PCET de l'agglomération de Marne-et-Chantierine Syndicat Mixte pour la Géothermie de Chelles DRIEE d'IDF BRGM	Energie

Sources des données	Thématiques environnementales
Conseil Départemental de Seine-et-Marne SDRIF DRIEE Ile-de-France IAU SRCE d'Ile-de-France	Milieu naturel
DRIEE d'Ile-de-France DRAC Ile-de-France Base Mérimée	Paysage et patrimoine