

**VILLE DE CHELLES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1  
SECTEUR CASTERMANT**



**DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1**

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



# VILLE DE CHELLES

## **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1**

### **SOMMAIRE**

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

**Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de programmation n°5**

**Pièce 4 – Documents graphiques - Extraits**

**Pièce 5 – Règlement : Pièces écrites - Extraits**



# VILLE DE CHELLES

## **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1**



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

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



# EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

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

### 1-L'engagement Opérationnel des objectifs du PLU en vigueur

En 2014, la nouvelle municipalité élue a décidé la mise en révision générale du document d'urbanisme communal.

Ainsi, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intervenue de 2014 à 2017, a donné naissance à un nouveau document d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2017 et opposable dès le début de l'année 2018.

Celui-ci fixe au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le projet urbain voulu pour les prochaines décennies dans le sens d'une maîtrise et d'un ralentissement de l'urbanisation et d'une préservation des tissus pavillonnaires constituant une grande partie du territoire communal et témoignant de l'architecture traditionnelle chelloise. Enfin, ce document vise également à la protection et la préservation des espaces verts qui représentent environ un tiers du territoire communal.

Ainsi, pour être compatible avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et ses densités de référence de 2013, le scénario de développement exposé au rapport de présentation du PLU à l'horizon 2030, et illustré au travers du PADD, retient une population de l'ordre de 57000 habitants pour un parc de 25800 logements, ce qui nécessite un rythme de construction annuel moyen de l'ordre de 200 logements par an jusqu'en 2030.

Il convient dès lors de permettre un développement maîtrisé, modéré et progressif de la commune sur la base de secteurs et d'axes urbains clairement identifiés, en proposant une programmation permettant d'offrir un parcours résidentiel aux chellois de toute génération et de toute origine sociale sur leur territoire, de renforcer le commerce de proximité et d'adapter l'offre en équipements.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PLU approuvé en décembre 2017 identifie cette prospective de programmation selon trois principaux pôles de développement : l'entrée de ville sud-ouest, le grand centre-ville et Castermant-Secteur est.

Le développement du projet retenu sur le secteur Castermant doit contribuer à atteindre les objectifs précités du PLU et du SDRIF.

Ainsi le secteur Castermant se trouve à l'articulation de deux objectifs majeurs du PADD, que sont **le développement maîtrisé de l'offre en logements et la confortation et le développement de la vocation économique notamment commerciale.**

C'est dans ce sens que le plan de zonage du nouveau PLU a inscrit :

- d'une part en zone urbaine de développement UDb à dominante d'habitat la partie occupée du secteur Castermant par l'actuel musée des transports et les ateliers municipaux ainsi que diverses parcelles acquises par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF),
- d'autre part la partie de terrains délaissés SNCF aux abords de la zone de triage en zone d'urbanisation future 2AUXc à dominante d'activités.

## **Le secteur Castermant – Sélection d'un projet de renouvellement urbain ambitieux à travers la consultation internationale «Inventons la Métropole du Grand Paris 2».**

Au-devant de transformations majeures de l'Est Parisien pour les dix prochaines années, la ville de Chelles bénéficie de forts potentiels d'attractivité, présentant également des défis à relever notamment en matière de maîtrise de son développement urbain.

L'inscription du **secteur Castermant** à la démarche "Inventons la Métropole du Grand Paris" porte l'ambition de préfigurer son renouvellement urbain, en tirant parti du rayonnement international de la métropole du Grand Paris et sa faculté à insuffler des projets innovants.

### **PRESENTATION DU CONTEXTE DE LA CONSULTATION**

*Créée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, la Métropole du Grand Paris qui regroupe 131 communes, 12 territoires et plus de sept millions d'habitants a effectivement vu le jour le 1er janvier 2016. Sa création s'inscrit dans un projet engagé par l'Etat depuis les années 2000 en vue de permettre un développement urbain cohérent à l'échelle du Grand Paris, notamment par la création en 2010 de la Société du Grand Paris chargée de la construction du réseau de transport du Grand Paris express.*

*Suite au succès de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », consultation d'ampleur inédite à l'échelle européenne qui a mobilisé l'ensemble des acteurs de la chaîne de l'aménagement autour de la valorisation de sites franciliens à fort potentiel, la Métropole du Grand Paris a initié le 23 mai 2018 une seconde édition de l'appel à projets urbains innovants en vue du montage de projets de transformation de la Métropole sur 27 sites sélectionnés par les collectivités territoriales franciliennes. Associant promoteurs immobiliers, investisseurs, bailleurs sociaux, architectes et start-ups autour de la proposition de projets structurants.*

*Bien que la Ville de Chelles ne soit pas incluse dans le périmètre institutionnel de la Métropole du Grand Paris, sa candidature a été retenue, bénéficiant ainsi d'un « effet de bord » de la dynamique métropolitaine parisienne. Cette démarche a créé un effet de levier sur le territoire, constituant un nouveau mode de production urbaine encourageant la mise en œuvre de projets ambitieux.*

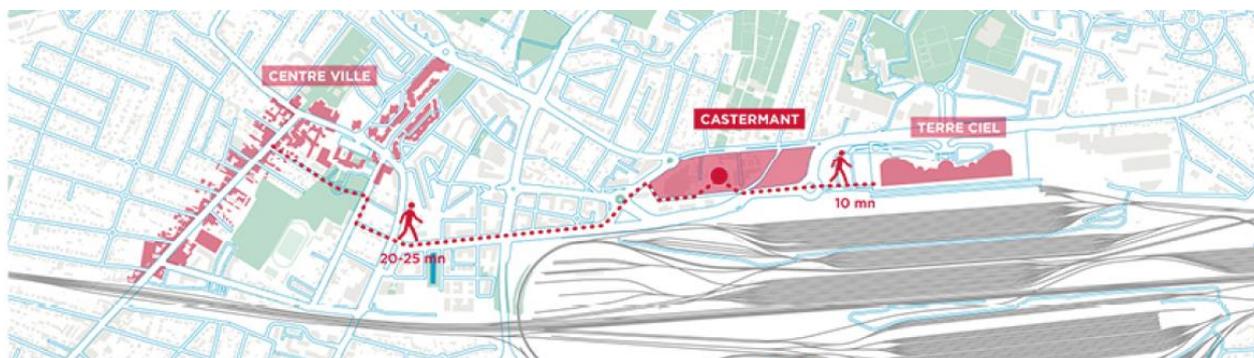
Un jury de sélection du groupement d'opérateurs lauréat s'est tenu en mai 2019. Celui-ci, présidé par M. le Maire de la Ville de Chelles, en collaboration avec le Président de la Métropole du Grand Paris, était composé des représentants des porteurs de site (SNCF Réseau, EPFIF et la Ville de Chelles) ainsi qu'un ensemble d'acteurs de l'aménagement du territoire. Les critères de sélection définis par le règlement de consultation étaient les suivants :

- Le caractère innovant du projet : les innovations visées par le projet seront analysées au regard de la pertinence des choix d'innovation faits en fonction du contexte urbain dans lequel s'insère le projet, de la nature et des caractéristiques du site, de l'état de l'art et des pratiques développées en France et à l'étranger en la matière, et de l'apport de l'innovation pour satisfaire aux objectifs exposés dans la première partie.
- La qualité urbaine et architecturale du projet.
- La qualité du programme.
- La performance environnementale et l'adaptation au changement climatique.
- Le montage juridique et financier : le jury appréciera la sécurité juridique du montage juridique et la cohérence et viabilité du montage financier.
- Le prix de cession : le jury appréciera la validité du prix proposé au regard des prix du marché, des références données par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, des prestations et garanties offertes et, bien entendu, de la nature et du contenu innovant du projet.

Le jury a sélectionné le projet du Groupement ATLAND – Vinci Immobilier, lauréats de la consultation IMGP 2, pour le site Castermant.

## ENJEUX AUTOUR DU SECTEUR CASTERMANT

A moins d'1,5 km de l'hypercentre et de la gare de Chelles, le renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est est envisagé comme une nouvelle pièce constituante de la ville, devant assurer une continuité entre l'entrée Est et le centre-ville.



Source : Offre finale du Groupement ATLAND – Vinci Immobilier dans le cadre de la consultation *Inventons la Métropole du Grand Paris 2 (IMGP2)*

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, prévoit, pour le secteur Castermant, de répondre aux orientations suivantes :

- Développer une programmation à dominante d'habitat dans le secteur Castermant
- Développer une offre de logement pour chaque moment de la vie
- Développer des constructions le long des axes majeurs
- Développer des pôles de commerces de proximité
- Prévoir des structures culturelles et associatives polyvalentes dans les quartiers
- Limiter l'effet de coupure généré par les voies à fort trafic par une requalification des principales pénétrantes
- Améliorer la trame piétonnière (perméabilité des tissus urbains, finesse du maillage viaire).

Le secteur Castermant est concerné en partie par un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Marne et Charteraine du 30 juin 2010 (aujourd'hui représenté par la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne : CA PVM).

Le conseil communautaire de la CA PVM du 20 juin 2019 a décidé par délibération de supprimer l'intérêt communautaire de l'opération Castermant et a approuvé la signature d'un avenant n°4 pour transférer à la Ville de Chelles, qui porte le développement de ce secteur, l'ensemble de ses droits et obligations en tant que concédant. La Ville de Chelles a approuvé par délibération du 2 juillet 2019 la signature de l'avenant n°4.

Pour rappel, les objectifs identifiés au dossier de création de la ZAC en 2010 étaient les suivants :

- *« Favoriser le développement d'un quartier mixte, équitable, intégré et partagé sur le plan social, économique fonctionnel et environnemental afin de traiter le site comme un nouveau quartier urbain durable en rétroaction avec le reste de la ville ;*
- *Renforcer l'accessibilité du site tout en l'apaisant à travers une organisation et une diversification générale des modes de déplacement et de gestion du stationnement ;*
- *Conserver les bâtiments ayant un intérêt patrimonial tels que les anciens abattoirs ;*
- *Conserver des percées visuelles sur et depuis le site et de valoriser les espaces publics attenants aux opérations. »*

La programmation prévisionnelle de cette ZAC prévoit le développement d'un quartier à dominante résidentielle, la réhabilitation des anciens abattoirs, une programmation de commerces et d'activités, l'aménagement de l'avenue du Gendarme Castermant en boulevard urbain, la requalification de la rue Gabriel de Mortillet ainsi que la construction d'un groupe scolaire et d'une crèche.

Le programme de construction envisagé par le groupement de promoteurs lauréats de la consultation IMGP2 reste cohérent avec cette programmation.

En effet, le groupement lauréat propose une programmation mixte à dominante résidentielle, avec 750 logements, dont 25% seront dédiés au parc locatif social. Les futures constructions suivront une conception innovante et bioclimatique.



Source : Principes de composition urbaine du projet lauréat IMGP2 « Les Halles de Castermant », par le Groupement ATLAND – Vinci Immobilier

Par ailleurs, l'évolution du tissu économique permettra de diversifier le type d'activités productives présentes et d'introduire une mixité d'usages. Le projet Castermant sera en effet l'occasion de créer une nouvelle centralité autour de la mise en valeur de l'artisanat et du savoir-faire Chellois, ce qui est façonné par la main de l'homme. Par exemple, les anciens abattoirs, aujourd'hui occupés par le Centre Technique Municipal, seront conservés et requalifiés en atelier de transformation des produits alimentaires. Ainsi, les services et activités de proximité seront concentrées au cœur du futur quartier, au sein des halles réhabilitées.



Source : Principes de réhabilitation des anciens abattoirs, dans le cadre du projet lauréat IMGP2 « Les Halles de Castermant », par le Groupement ATLAND – Vinci Immobilier

Ce projet est également une opportunité de mettre en valeur la collection de l'AMTUIR (Association du Musée des Transports Urbains, Interurbains et Ruraux, statut associatif de droit privé). En effet, la richesse et la qualité de la collection des engins historiques, invitent à réfléchir à une hypothèse de valorisation, en proposant un nouveau concept muséographique, allant au-delà de la simple exposition des collections.

Enfin, le développement du secteur Castermant est l'occasion de tisser de nouveaux liens avec le Cluster de la ville durable et l'université Gustave Eiffel, socle de nombreux travaux issus de formations d'excellence en matière de développement durable.

Les études en cours permettront de se positionner sur les outils d'aménagement à engager pour la mise en œuvre du projet : poursuite de l'outil ZAC et/ou permis d'aménager, permis de construire valant division...

## 2-La nécessaire modification du PLU

Le projet ainsi exposé, lauréat de « l'appel à projet Inventons la métropole du Grand Paris-Edition 2 » s'inscrit pleinement dans l'objectif double du PADD de développement de l'habitat et de l'activité de ce secteur à la croisée de l'Aulnoy à l'ouest et du pôle d'activités commerciales à l'est, et propose dans un enjeu de rééquilibrage des fonctions de positionner les équipements et activités de commerce et services en partie centrale du nouveau quartier en devenir, la continuité commerciale venant en appui sur la frange sud pour aboutir sur le site de la future exposition muséale des transports en son extrémité ouest.

**Afin de permettre l'engagement opérationnel de ce projet de développement pour la décennie à venir, il convient d'ajuster et de préciser en conséquence le nouveau document d'urbanisme de la commune.**

- Le projet Castermant issu de l'appel à projet IMGP2 est encadré par un protocole d'accord validé par le groupement d'opérateurs intégrant notamment les participations aux équipements publics qui relèveront du groupement et qui feront l'objet d'un dispositif de participation de PUP.

Sur cette base, il est proposé d'étendre la zone urbaine existante sur une partie du site, à l'ensemble des périmètres dudit projet.

- Le secteur de frange sud – (hors site de la consultation IMGP2) - et situé en appui du giratoire sud d'accès au centre commercial existant, est quant à lui proposé en zone d'urbanisation à court terme comportant un règlement permettant la constructibilité à destination d'activités de commerces et activités de service, sous conditions de la réalisation de la desserte en voirie et en réseaux divers par les maîtres d'ouvrages des opérations prévues sur ces terrains vendus par la SNCF.

**Ces interventions nécessitent une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/12/2017.**

La législation en matière de document d'urbanisme prévoit deux types de procédures de modification d'un PLU : la modification dite de droit commun et la modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée est notamment utilisable lorsque le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, de diminuer ces possibilités de construction ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas du présent projet de modification, l'objectif consistant plus particulièrement à établir des règles fixant les possibilités de constructions avec une ouverture à l'urbanisation prévue de certains secteurs, la modification de droit commun apparaît être celle applicable.

Selon les dispositions du code de l'urbanisme en la matière, les grandes étapes du projet de modification sont donc les suivantes :

- ▶ La constitution du dossier de projet de modification, comportant en complément du rapport de présentation du PLU le présent exposé des motifs des changements apportés par ledit projet ainsi que les pièces modifiées (Règlements, OAP et plans de zonage)
- ▶ La consultation de l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas de la nécessité ou non d'une évaluation environnementale, le nouveau PLU approuvé fin 2017 en comportant déjà une.
- ▶ La notification du projet de modification aux personnes publiques telles que prévues au code de l'urbanisme
- ▶ La mise à l'enquête publique du projet puis la remise de l'avis et des conclusions du commissaire enquêteur qui aura été désigné
- ▶ L'approbation du projet de modification par le conseil municipal,  
Ce dernier aura eu auparavant à délibérer sur la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation projetée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ces zones conformément aux dispositions de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.





- Appliquer les 25% minimum exigés en logement locatifs financés par un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, à l'échelle de l'ensemble du projet urbain IMGP2

**Afin de faciliter la programmation par tranches opérationnelles pouvant intégrer des volumes différents de logements sociaux, les opérateurs lauréats du projet s'engagent à livrer un minimum de 25% sur l'ensemble de l'opération.**

- Permettre l'implantation des constructions à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres par rapport aux voies et emprises.

**Afin de permettre un séquençage différencié des façades pour éviter l'uniformité et le systématisme des volumes, dans le sens d'une bonne intégration à l'environnement.**

- Permettre la construction à l'angle de deux voies et à l'alignement des deux voies, dès lors que les parties circulées des voies par les véhicules motorisés sont au moins à une distance de 2 mètres des constructions.

**Permettant ainsi d'assurer une visibilité correcte des véhicules aux carrefours routiers et d'optimiser les liaisons douces.**

- Implanter les constructions principales disposant de baies à au moins 5 mètres des limites séparatives des propriétés.

**Cette règle permettant ainsi de disposer d'une distance de 10 mètres minimum de bâtiment à bâtiment implantés sur deux propriétés différentes.**

- De même, il est proposé de prescrire une distance de 10 mètres entre deux constructions sur un même terrain comportant des baies.

Cette distance peut être réduite à 6 mètres si les baies sont identifiées en tant que baies secondaires telles que définies au titre 5 du règlement.

Une distance de 4 mètres est proposée entre deux constructions à usage de Commerce ou Service.

**Ces dispositions en matière d'implantation des constructions doivent favoriser des formes urbaines compactes tout en ménageant des espaces de respiration et un certain éloignement des constructions de logements entre elles.**

- Prescrire une emprise au sol maximale de 60%

Mais ne pas réglementer l'emprise au sol pour les Commerces et activités de Service, les parties de parcs de stationnement construits en tout ou parties enterrées.

**Afin de permettre la réalisation du nombre de place exigé par le règlement sans impacter la qualité des formes en superstructure (cf règle de surface éco-aménageable).**

- Ne pas fixer de linéaire minimum de façade

**Afin de permettre la composition urbaine du projet retenu, en séquence bâties orientée nord-sud, et une densité maîtrisée des constructions, tout en veillant à assurer un épannelage des hauteurs, un séquençage et un traitement différencié des façades.**

- Fixer, sans prescrire de règles de hauteur, un gabarit maximum correspondant à Rez-de-chaussée + 3 niveaux + un dernier niveau en combles ou attique,

Et permettre, excepté le long de l'avenue du Gendarme Castermant, que le rez-de-chaussée soit surélevé de 1,50m de hauteur maximum par rapport au niveau des voies bordant les constructions, de manière à intégrer au volume bâti un socle de stationnement semi-enterré.

**Afin d'exprimer la hauteur uniquement au travers du principe du gabarit en niveau de construction et de prendre en compte la variation importante de la topographie des terrains avec un fort dénivelé entre le nord (avenue du Gendarme Castermant) et le sud (rue Gabriel de Mortillet).**

- Ajouter aux matériaux de toiture autorisés dans la zone UD le toit en verrière pour les activités et les équipements.

**Afin de permettre l'emploi du verre en tant qu'élément de toiture, et l'extension sur le projet Castermant des Halles en verrière.**

- Fixer une surface éco-aménageable minimum de 30%, sauf pour ce qui concerne les constructions à destination de commerces et d'activités de service.

**Au regard de l'emprise bâtie nécessaire à la construction des logements, l'intégration de services éco-systémiques performants (support de biodiversité, régulation naturelle thermique, abattement des eaux pluviales in-situ...) pourra être assurée à travers la prescription d'une surface éco-aménageable à 30%, sans imposer un minimum pour la pleine-terre.**

- Fixer la même norme de stationnement pour l'activité commerciale et de services que celle prescrite au règlement le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale identifiés au PLU :

- 2 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente.

- Limiter à l'application des normes NF les règles de dimensionnement des places de stationnement et de leur dégagement dans les parcs collectifs de stationnement.

**Au plan national, les normes de constructions NF P91-120 et NF P91-100 fixent les caractéristiques minimales des places de stationnement pour les parcs collectifs à usage privatifs et ceux accessibles au public. Il est par conséquent proposé le principe de se conformer uniquement à ces normes nationales qui s'imposent aux constructeurs, sans dispositions complémentaires, de manière à permettre l'intégration d'un maximum de places de stationnement à l'intérieur des programmes de constructions prévus au projet IMGP2-Castermant dans un souci de préservation du cadre urbain.**

- Concernant les caractéristiques des voies à créer lorsque leur longueur est supérieure à 50 m, conserver la largeur minimale d'emprise prescrite à 8,00 m, en supprimant cependant l'obligation « d'une chaussée aménagée pour le passage de deux files »

**Afin de permettre la création de zones de rencontre où les modes doux sont prioritaires, ou encore des voies à sens unique, sans minimum de files de circulation requis.**

## **La suppression du secteur 2AUXc de la zone 2AUX**

A l'intérieur du règlement de la zone 2AUX, les références et dispositions réglementaires propres au secteur 2AUXc sont supprimées.

## **Les dispositions réglementaires de la zone 1AUXc**

La nouvelle zone 1AUXc est une zone d'urbanisation à court terme à destination de commerces et activités de service, en appui du centre commercial Terre Ciel et situé sur des délaissés de terrains SNCF en frange nord du Triage.

Elle totalise une surface d'un hectare et est destinée à recevoir des bâtiments d'activités.

Les constructions sur cette zone sont conditionnées au renforcement des réseaux et à l'accessibilité, à la charge des maîtres d'ouvrages des opérations.

Les sous-destinations des constructions autorisées sont l'artisanat, le commerce de détail, la restauration ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont de même autorisés.

### **Les principales dispositions réglementaires proposées sont les suivantes :**

- Une distance minimale des constructions de 3 mètres par rapport à la voie départementale RD934 et par rapport aux emprises du Triage SNCF.

Et une distance minimale de 3 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés.

**Ces règles de retrait des constructions visent à la constitution d'un paysage urbain de qualité, ménageant des aérations tant par rapport au domaine public routier et ferroviaire qu'au regard des limites de propriété.**

- La distance entre 2 constructions sur un même terrain non réglementée

**Les projets correspondent à l'implantation d'un bâtiment principal d'activité sur chacune des deux emprises. La règle permet l'implantation d'annexes éventuellement nécessaires, en fonction des besoins.**

- Un coefficient d'emprise au sol de 60% maximum.

**La règle autorise des emprises permettant de répondre aux besoins tout en laissant une part importante aux espaces libres de constructions**

- Une hauteur de 13 mètres maximum.

**Cette règle de hauteur correspond à celle prescrite sur les diverses zones d'activités de la commune.**

- Une surface éco-aménageables de 20% minimum.

**Identique à celle des zones commerciales dans le secteur de Terre-Ciel, elle ménage des espaces perméables tout en permettant d'avoir sur les terrains des espaces minéralisés pour les besoins en accès, manœuvres, stationnements et livraisons.**

- Une norme de place de stationnement correspondant à 2,5 places/100m<sup>2</sup> pour l'artisanat, les commerces, l'activité de service, et 1 place/10m<sup>2</sup> de salles de restauration (pour les salles de plus de 30m<sup>2</sup>).

**Ces normes correspondent à celles utilisées sur les zones d'activités des secteurs de Terre-Ciel et de la Trentaine.**

### **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP (n°5) ajoutée au document d'urbanisme**

Son périmètre intègre la zone UDb du secteur Castermant ainsi que la zone 1AUXc.

Elle apporte diverses orientations d'aménagement et de programmation en complément du règlement, en matière :

- De programmation des différentes fonctions
- D'insertion urbaine et architecturale
- D'ambitions paysagères
- De dessertes et liaisons douces

Elle décline plus particulièrement les grands principes d'organisation urbaine du projet retenu sur le site IMGP2-Castermant « les Halles de Castermant ».

## 4. Tableau comparatif des surfaces des zones

PLU approuvé le 19.12.2017		Projet de modification n°1	
ZONE	Superficie (ha)	ZONE	Superficie (ha)
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat			
UDa <sub>1</sub>	27,3		27,3
UDa <sub>2</sub>	4,7		4,7
UDb	13,2	UDb	16,3
UDc	6,5		6,5
UI	40,7		40,7
UPb	26,3		26,3
UPc	370,5		370,5
UPgr	17,6		17,6
UPp	165		165
UPm	24		24
UR	135,5		135,5
UAL	21,5		21,5
<b>Sous-total</b>	<b>852,8</b>	<b>Sous-total</b>	<b>855,9</b>
Zones urbaines destinées à l'activité économique			
UXc	36,6	UXc	36,9
UXe	53,4		53,4
UXT	48		48
UXTc	1,3		1,3
UZA	3,3		3,3
UZF	100,1	UZF	100,4
<b>Sous-total</b>	<b>242,7</b>	<b>Sous-total</b>	<b>243,3</b>
Zones d'urbanisation future			
1AUP	0,4		0,4
2AUP	6,2		6,2
2AUX	51,5		51,5
2AUXa	4,3		4,3
2AUXc	4,7	2AUXc	0
		1AUXc	1
<b>Sous-total</b>	<b>67,1</b>	<b>Sous-total</b>	<b>63,4</b>
Zones naturelles et agricoles			
N	218,65		218,65
Ngp	23,5		23,5
NZa	28,7		28,7
NZb	18,1		18,1
<b>Sous-total N</b>	<b>288,95</b>		<b>288,95</b>
Ap	37,4		37,4
Agp	8,4		8,4
Aco	104,85		104,85
<b>Sous-total A</b>	<b>150,65</b>		<b>150,65</b>
<b>Sous-total N+A</b>	<b>439,6</b>		<b>439,6</b>
<b>TOTAL</b>	<del>1 596,5</del> Erreur de calcul <b>1602,2</b>		<b>1602,2</b>

## 5- Liste des pièces modifiées

### Description des modifications apportées

#### Pièce 4 – Documents graphiques

4a - Plan de zonage

4b - Extrait du Plan de Zonage - Zone Est

4b - Extrait du Plan de Zonage - Zone Sud-Est

- Report du nouveau zonage 1AUXc et de l'extension du zonage UDb en remplacement de la zone 2AUXc
- Recalage des limites de zone prenant en compte :
  - d'une part au sud, le tracé réel des délaissés de terrain SNCF par rapport aux emprises du Triage SNCF (base arrière du chantier de la suite rapide SNCF)
  - d'autre part à l'est, de la rectification d'une erreur matérielle de tracé de zonage, la délimitation du giratoire et d'une partie de la voirie départementale ayant été déportée vers l'est par erreur sur les documents graphiques lors de l'élaboration du PLU
- Report du périmètre de l'OAP n°5 correspondant

#### Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de programmation

- Ajout de l'OAP n°5 «Aménagement du secteur de développement urbain Castermant et de ses abords frange sud-est »

#### Pièce 5 – Règlement : Pièces écrites

5.a - Règlement

- Zone UDb  
Intégration de dispositions propres au secteur Castermant faisant l'objet de l'OAP n°5
- Suppression du secteur 2AUXc à l'intérieur de la zone 2AUX
- Intégration de la zone 1AUXc concernant les abords sud-est du Secteur Castermant



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



### 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### OAP n° 5 : Secteur Castermant

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

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

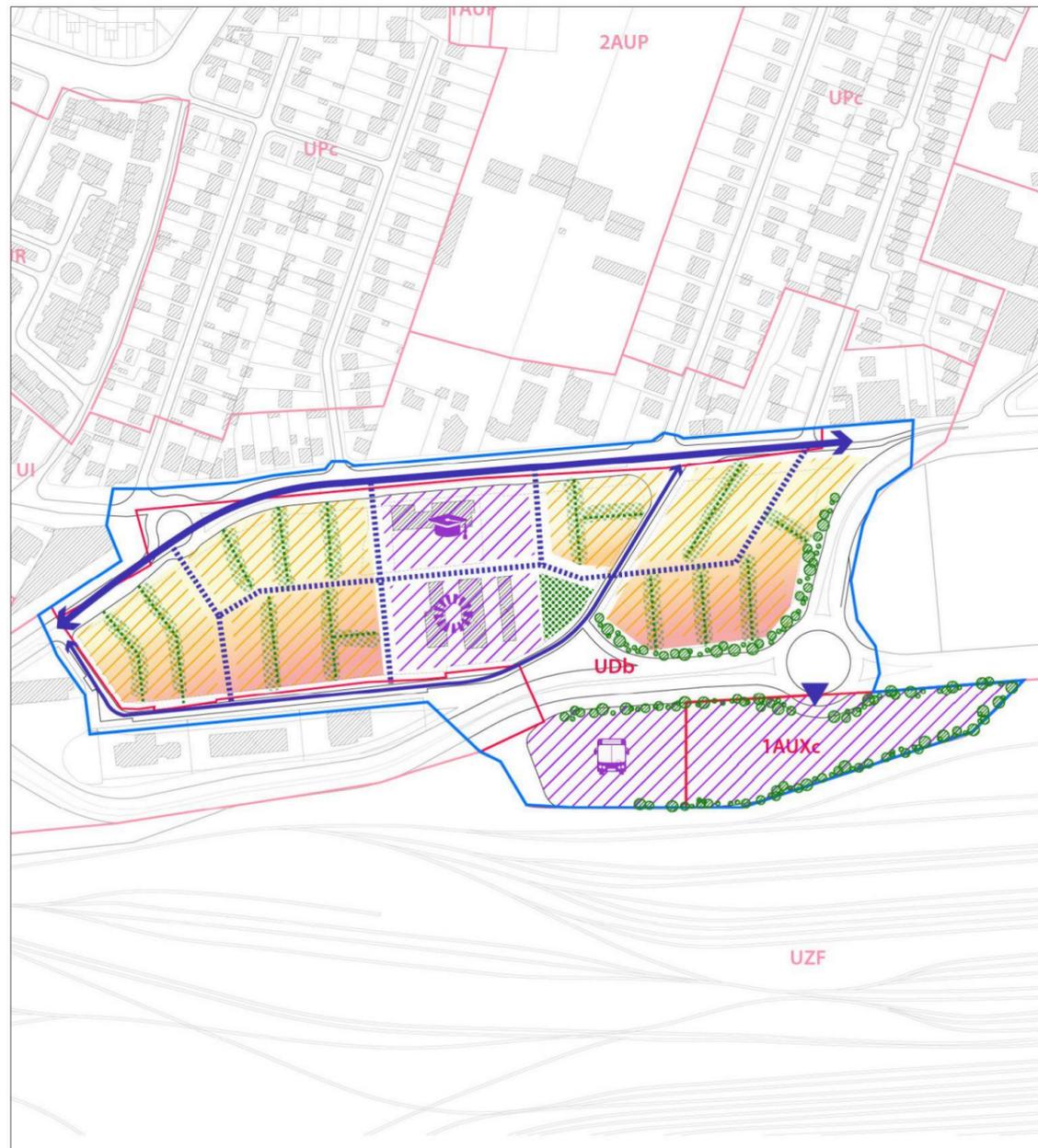
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022

# OAP n°5

## AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT URBAIN CASTERMANT ET DE SES ABORDS SUD-EST

zonage PLU
  périmètre de l'OAP n°5



### PROGRAMMATION DES DIFFÉRENTES FONCTIONS

- logements
- équipements, activités commerciales et de services
- polarité de commerces et services
- halle d'exposition intégrant le Musée des Transports
- équipement public scolaire

- Développer un programme de logements sur la commune de Chelles proposant une offre diversifiée et favorisant le parcours résidentiel des habitants.
- Développer l'offre commerciale sur Castermant en complémentarité du centre-ville et du centre commercial Terre-Ciel. Rééquilibrer l'activité économique à l'échelle globale de l'OAP
- Réhabiliter les anciens abattoirs de la ville de Chelles en halles d'activités commerciales et de services innovants

### INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

principe de dégressivité des hauteurs R+2 au nord jusqu'au R+3+C au sud

- Permettre le renouvellement urbain du secteur Castermant et de ses franges sud-est, comme nouvelle pièce constituante de la ville, en assurant notamment des liaisons facilitées avec l'existant (voirie, école, patrimoine bâti réhabilité)
- Développer des morphologies urbaines et architecturales compactes intégrant un épannelage et un séquençage des volumes, ainsi qu'un traitement différencié des façades.
- Permettre une densification mesurée et des typologies architecturales variées reprenant l'esprit du patrimoine bâti historique de Chelles, privilégiant les matériaux tels que la meulière, la pierre, la brique, la terre crue et le bois (uniquement en structure ou modénatures)
- Privilégier une conception bioclimatique des bâtiments, sans impacter l'écriture architecturale

traditionnelle recherchée, en travaillant avant tout sur l'implantation, l'orientation des baies principales, la répartition spatiale des pièces de vie, l'emploi de matériaux biosourcés... cherchant à maximiser les apports naturels du soleil en hiver et un rafraîchissement naturel en été.

### AMBITIONS PAYSAGÈRES

- espace végétalisé
- porosités visuelles et végétalisées en coeur d'îlot
- principe de traitement perméable avec végétation

- Mettre en place une trame verte à l'échelle du secteur en déclinant les dispositifs, plantations et essences végétales permettant de laisser place à la nature dans le quartier et à des coeurs d'îlots végétalisés
- Proposer un espace végétalisé au coeur du quartier type square.
- Concevoir une morphologie urbaine favorisant des porosités visuelles et végétalisées du nord au sud.
- Encourager les dispositifs de gestion de l'eau par le biais d'aménagements paysagers à ciel ouvert et support d'un écosystème riche et varié

### DESSERTES ET LIAISONS DOUCES

- voirie primaire
- voirie secondaire partagée
- desserte depuis le giratoire sud du centre commercial

- Organiser le réseau viaire selon une logique nord-sud depuis l'avenue du Gendarme Castermant au nord et vers la zone ferroviaire au sud. Un maillage secondaire est-ouest viendra desservir l'ensemble du quartier. Ce réseau devra favoriser les déplacements en mode doux (vélos, piétons)
- Permettre la requalification et le reprofilage de l'avenue du Gendarme Castermant en voie type «boulevard urbain apaisé»
- Sur le secteur à dominante résidentielle, l'ensemble des voies internes du secteur sont des voies partagées. L'usage automobile est possible mais les modes doux y sont prioritaires.

# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



### 4 – Documents graphiques

#### 4a – Plan de zonage

#### **Extrait**

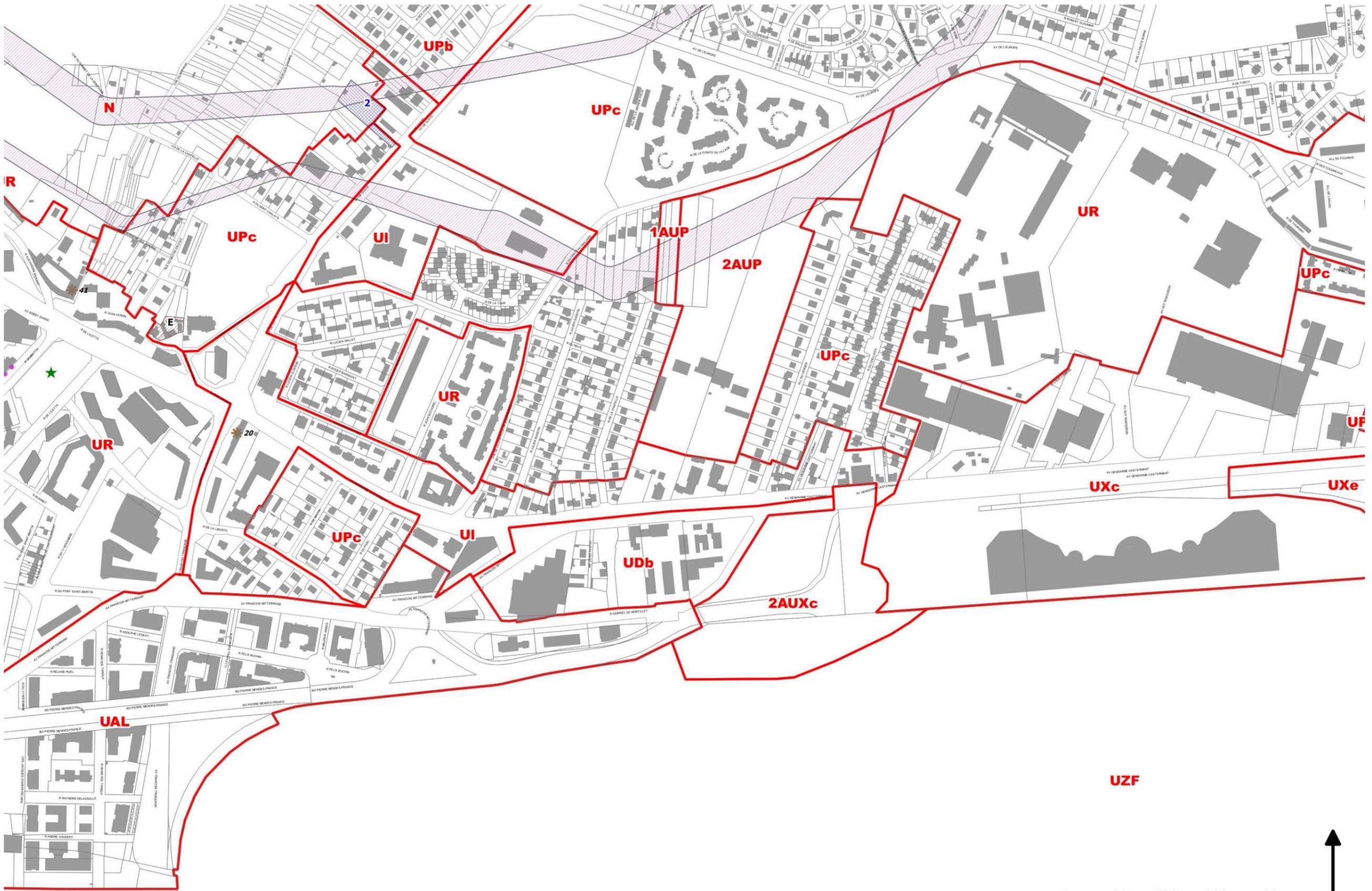
PLU approuvé le 19.12.2017

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



UPc UXC 2AUX



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



### 4 – Documents graphiques

#### 4b – Extrait du plan de zonage Zones Est et Sud-Est

#### **Extrait**

PLU approuvé le 19.12.2017

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



# VILLE DE CHELLES

## **PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1**



### **4 – Documents graphiques**

#### **4a – Plan de zonage**

#### **Extrait**

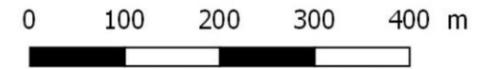
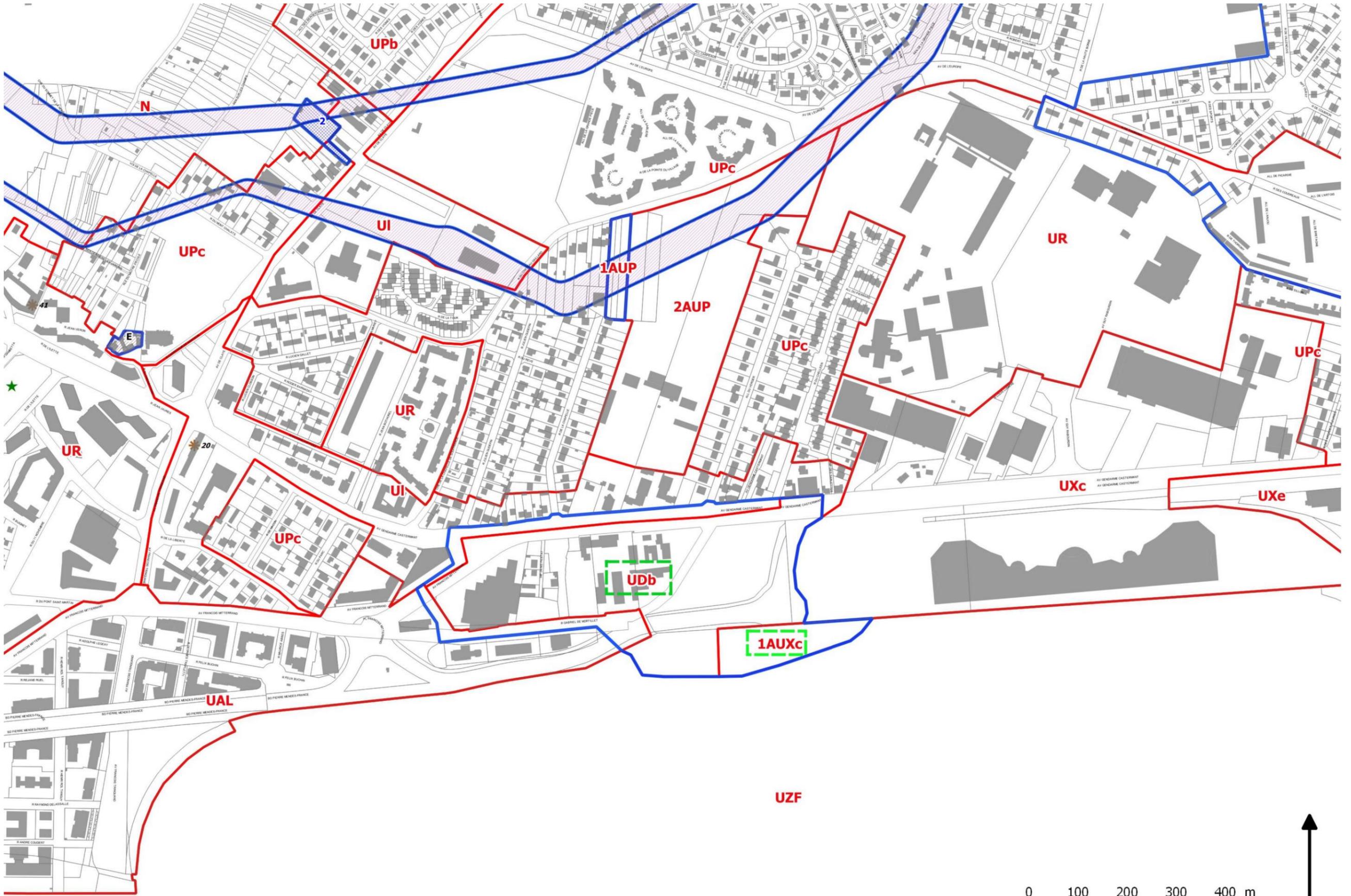
### **Modification de droit commun n°1**

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



### 4 – Documents graphiques

#### 4b – Extrait du plan de zonage

#### Zones Est et Sud-Est

### Extrait

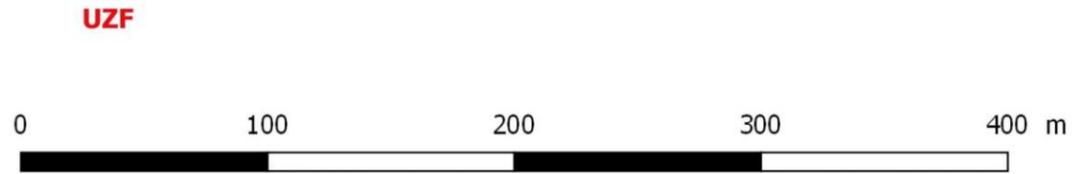
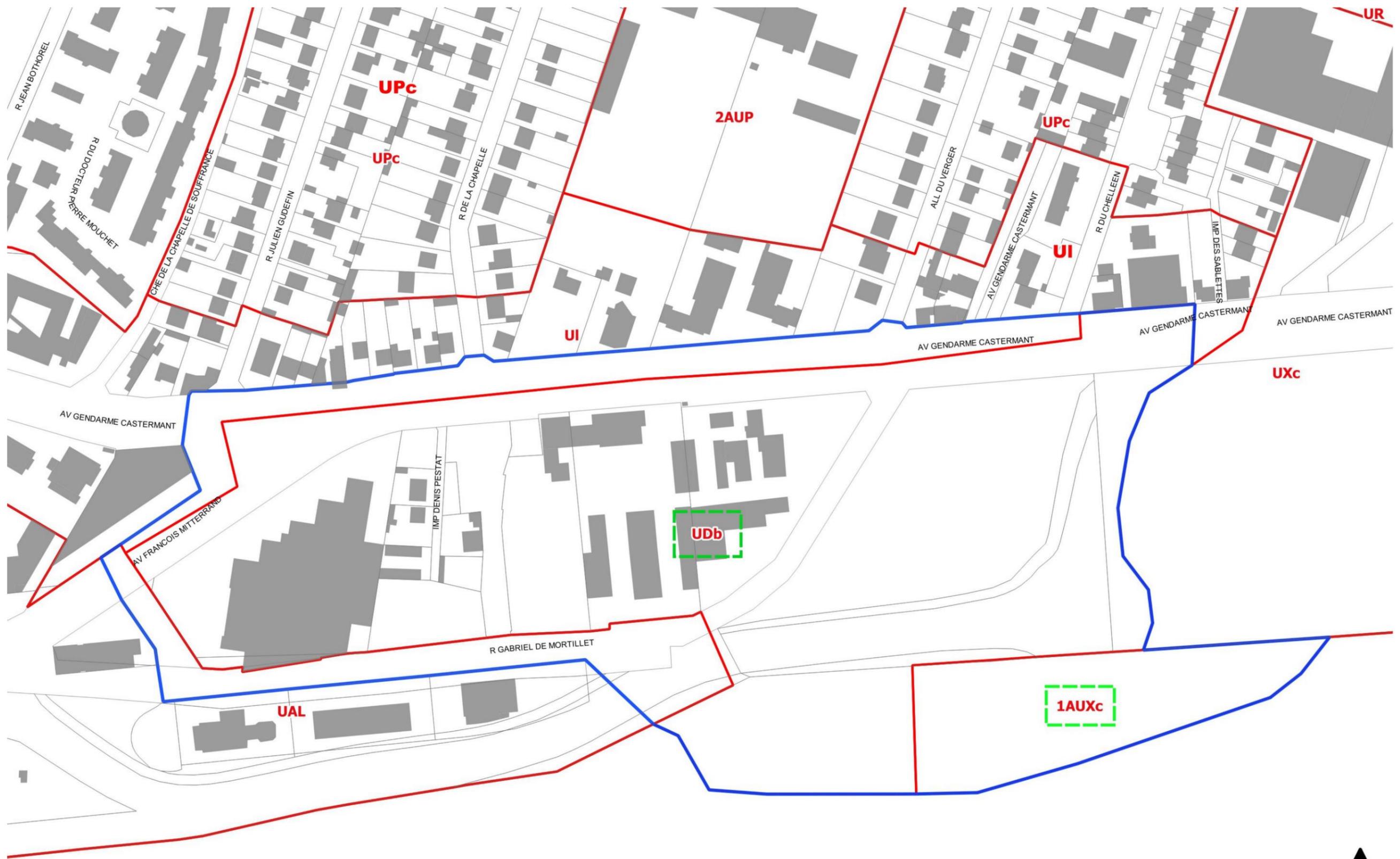
## Modification de droit commun n°1

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



# VILLE DE CHELLES

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



### 5 – Règlement : pièces écrites

#### 5.a – Règlement : **extraits**

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

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

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

Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2022



## Dispositions applicables à la zone UD

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

La zone UD est une zone de développement urbain.

Elle comprend quatre secteurs :

- UDa<sub>1</sub> : ce secteur correspond à un des deux secteurs prioritaires de développement urbain de la ville : le centre-ville ;
- UDa<sub>2</sub> : ce secteur correspond au deuxième secteur prioritaire de développement urbain de la ville : partie est de l'entrée de ville sud-ouest ;
- UDb : zone de développement intermédiaire correspondant à la partie ouest de l'entrée de ville sud-ouest au nord de l'avenue du Général de Gaulle, à une partie de la rue Gustave Nast, ainsi qu'au secteur de développement urbain Castermant, situé dans le périmètre de l'OAP n°5 (Aménagement du secteur de développement urbain Castermant et de ses abords Sud-Est)
- UDC : zone de développement modéré correspondant au sud de l'avenue du Général de Gaulle et à l'entrée de ville Est.



Cette zone est concernée par :

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

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

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

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

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

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

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

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

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

- Les logements ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- L'artisanat et commerce de détail ;

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

### **I.1.2. En UDa<sub>2</sub> uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

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

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

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

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont de même autorisées dans le périmètre de l'OAP n°5 (Aménagement du secteur de développement urbain Castermant et de ses abords Sud-Est).

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

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

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

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

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

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

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

**I.2.1. En UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub>, ainsi qu'en UDb dans le secteur de développement urbain Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 :**

- 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.  
Ce pourcentage sera considéré à l'échelle du périmètre de l'OAP n°5 pour ce qui concerne le projet urbain du secteur Castermant.

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

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

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

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

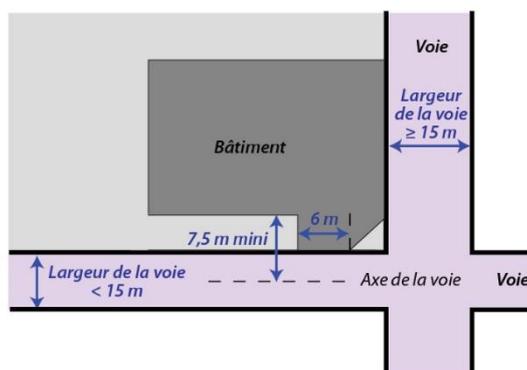
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

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

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

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



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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

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

### **II-1-1-3. En UDb hors secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 et UDC uniquement :**

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

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

#### **En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5**

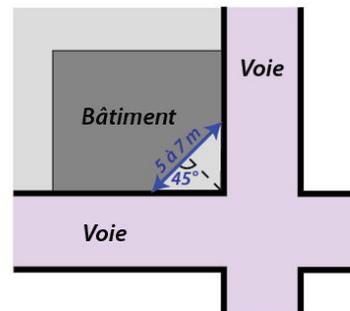
Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres. Dans un souci de recherche esthétique, une légère avancée ou retrait des éléments de la façade peut être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.

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

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

Dans le secteur UDb Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5, cette règle est applicable dès lors que les 2 façades d'un bâtiment sont à l'alignement et que les voies circulées par les véhicules motorisés sont à moins de 2 mètres des 2 façades concernées. Cette règle ne s'applique pas aux circulations douces ou mails piétonniers.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Si l'élément de façade est **aveugle**, le retrait par rapport aux limites séparatives est de **3m minimum**.

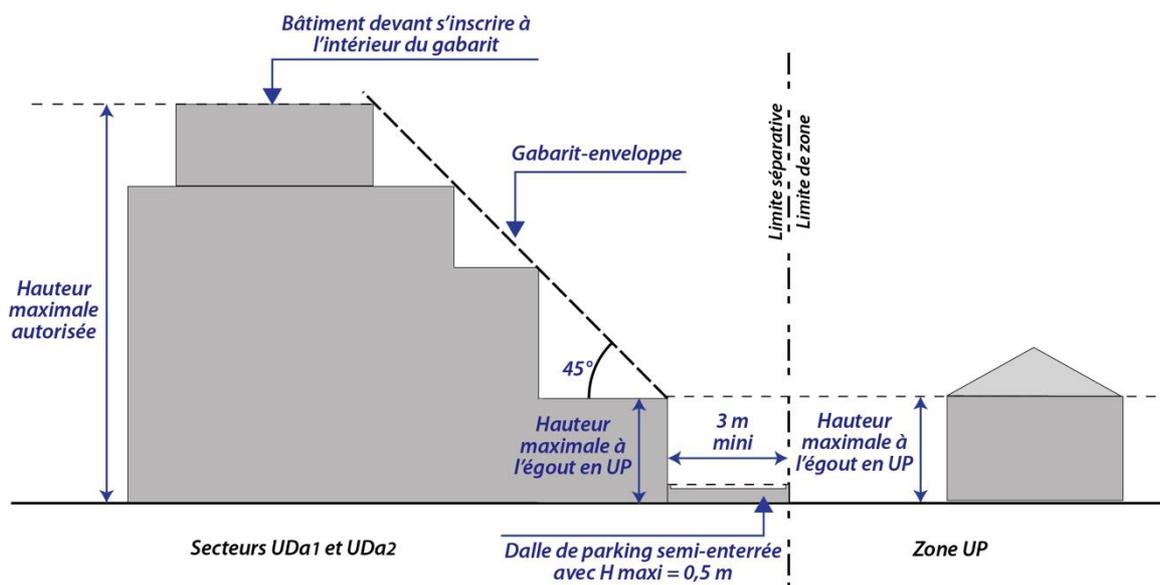
- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché,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

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

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

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

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



### II-1-2-4. En UDb hors secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 et UDC uniquement :

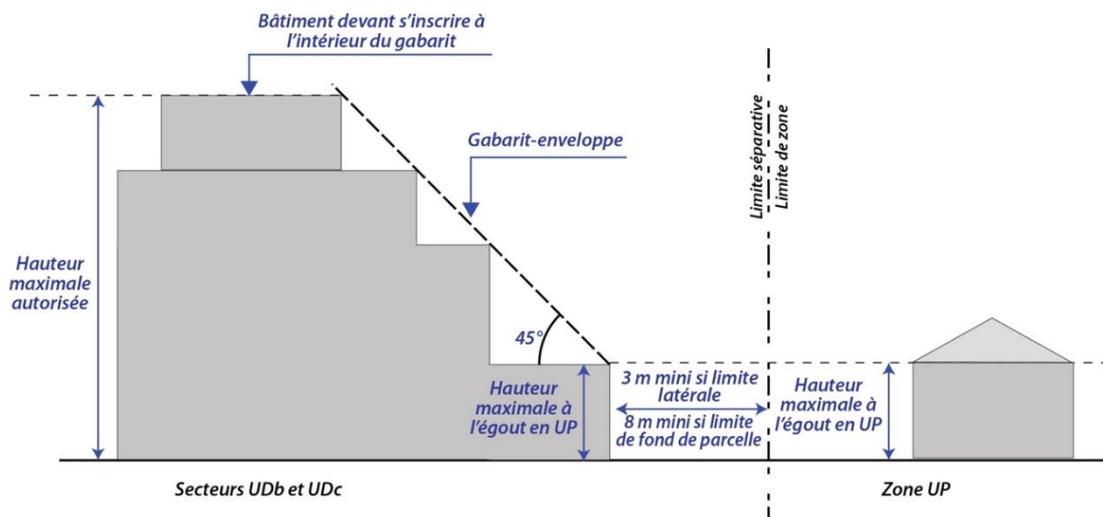
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, calculé ainsi :

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

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

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

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



**En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5**, les constructions doivent s'implanter ainsi:

- si un élément de façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m,
- si l'élément de façade est aveugle, le retrait est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives,
- seules les constructions annexes et locaux deux roues non motorisés peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

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

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

**Dans toute la zone UD hors UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5**, les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

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

#### **II-1-3-1. Dans toute la zone UD hors UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 :**

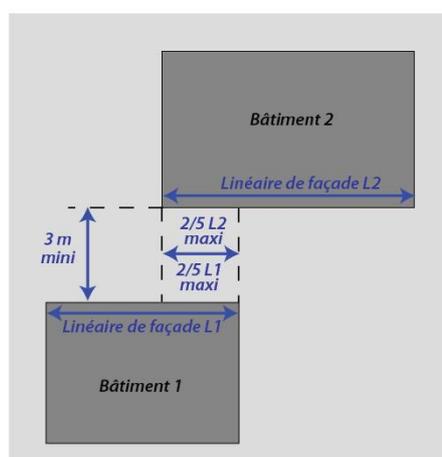
La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

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

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

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

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



### **En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 :**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement au nu de la façade, c'est-à-dire hors balcons et modénatures, des bâtiments en regard, soit au moins égale à :

- 10m pour la partie de façade en vis-à-vis comportant des baies,
- 4m si les façades concernées sont aveugles ou si les deux constructions en regard sont à destination de commerces et activités de services.

- Toutefois, dans le cas d'un projet permettant d'identifier l'existence de baies dites secondaires telles que définies au Titre 5 du présent règlement, la distance entre deux bâtiments non contigus peut être réduite à 6m dès lors que les façades concernées ne comportent que des baies dites secondaires.

ces distances ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou local deux roues non motorisé.

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

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

**UD.II-1-4. Emprise au sol des constructions****II-1-4-1. En UDa<sub>1</sub> uniquement :**

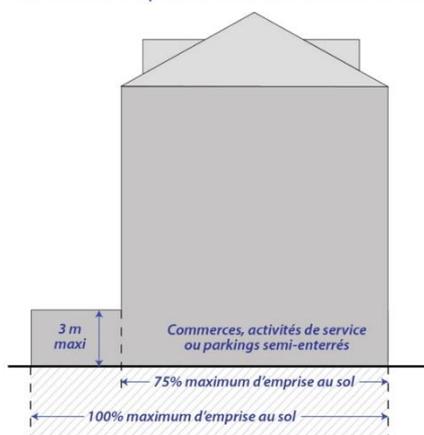
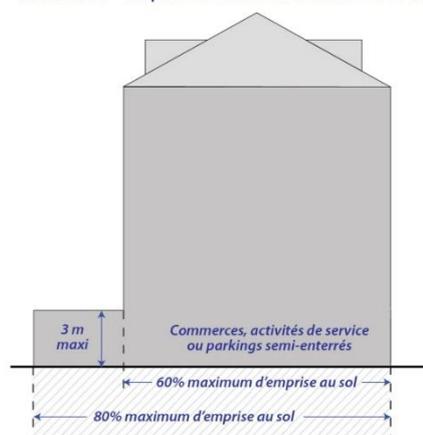
Pour toutes les constructions, à l'exception de celles mentionnées ci-après, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 75% de la superficie du terrain.

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

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

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

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

Illustration 6 - Emprise au sol des constructions en UDa<sub>1</sub>Illustration 7 - Emprise au sol des constructions en UDa<sub>2</sub>

### **II-1-4-3. En UDb hors secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 et UDC uniquement :**

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

#### **En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5**

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60%, hors constructions annexes et locaux deux roues non motorisés non intégrés à la construction principale.

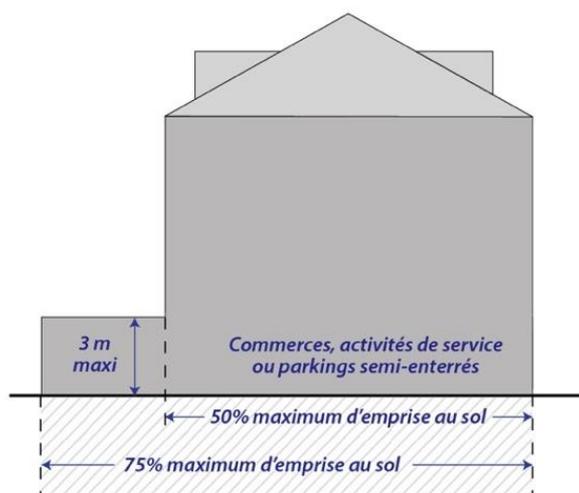
Pour les constructions à destination de commerces et activités de service, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

De même, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les parties de parcs de stationnement en tout ou partie enterrés.

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

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

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



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

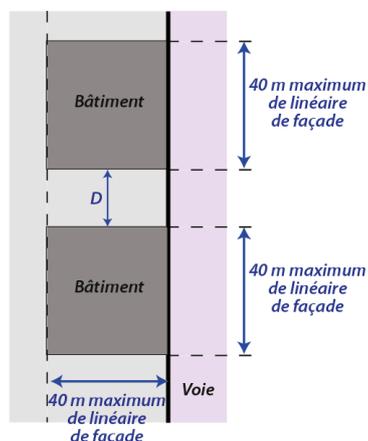
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

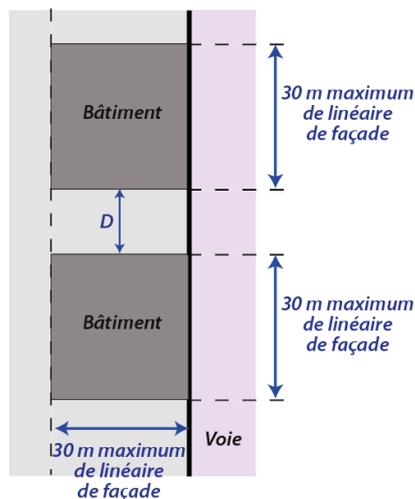
**En UDb hors secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 et UDC uniquement,** chaque façade d'un seul tenant (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus) ne doit pas excéder un linéaire de 30m à tous les niveaux de la façade, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

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



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

**Illustration 10 – Linéaire de façade autorisé en UDb hors OAP n°5 et UDC**



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

**En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5,** il n'est pas fixé de linéaire de façade.

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

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

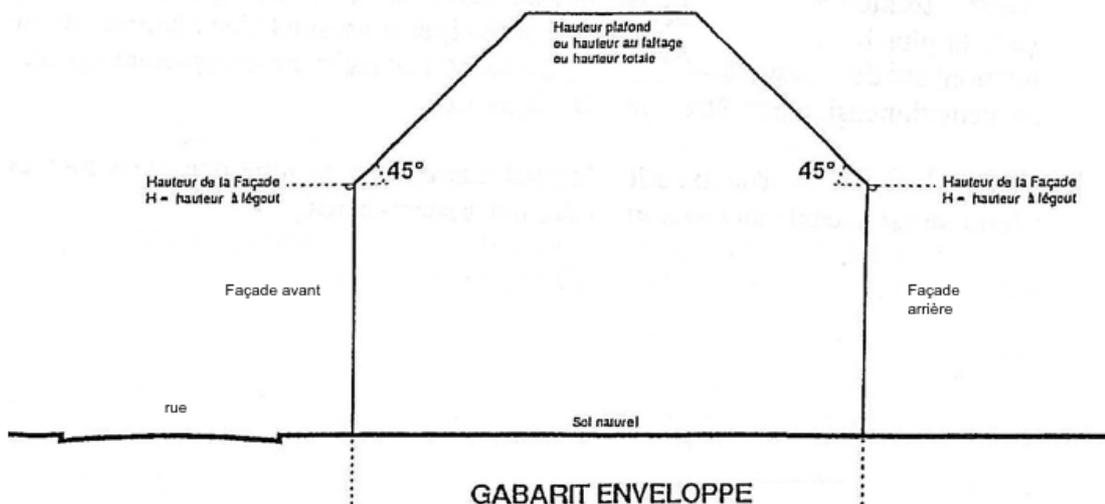
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

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

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

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

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



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

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

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

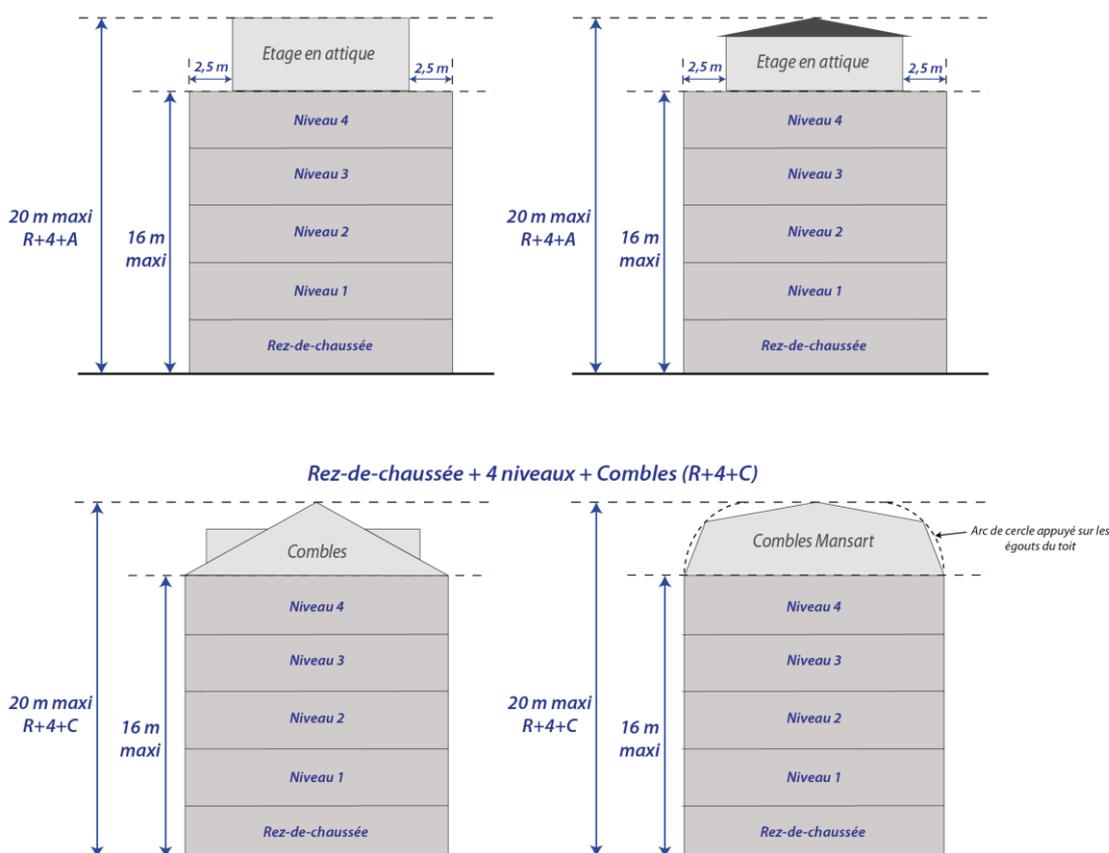
### En UDa<sub>1</sub> uniquement :

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

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

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

*Illustration 11- Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDa1 (excepté le long de la zone N du Parc du Souvenir) et UDa2  
Rez-de-chaussée + 4 niveaux + Attique (R+4+A)*

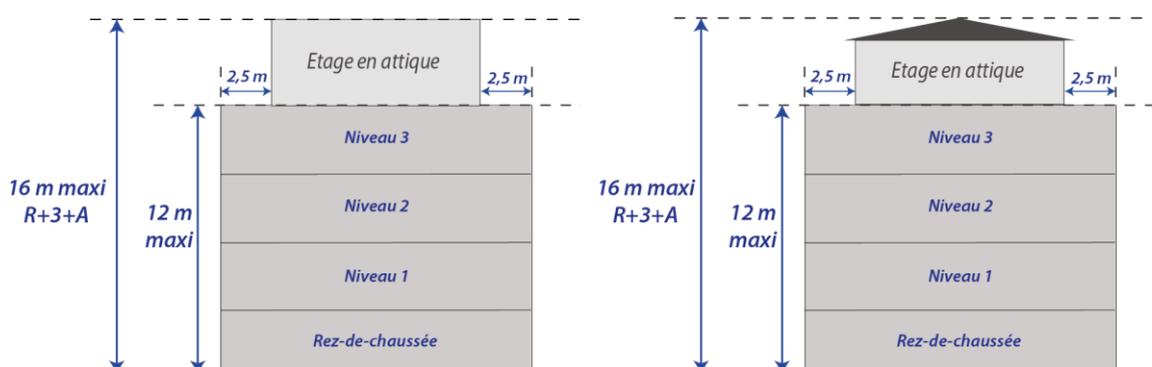


## En UDb hors secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 uniquement :

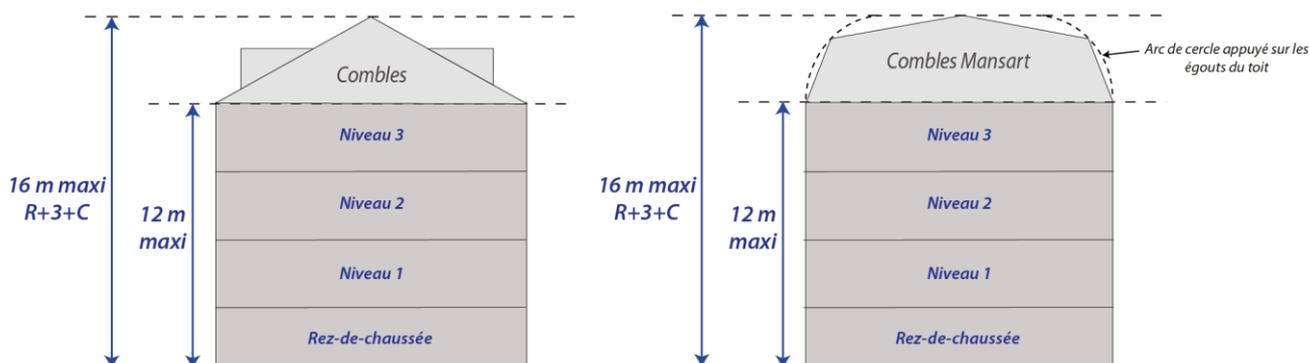
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout et 16m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;
- La hauteur minimale de la façade sur rue doit être de 8m minimum.

Illustration 12 – Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDb hors OAP n°5

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



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



## En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 :

Les constructions ne pourront pas dépasser un gabarit correspondant à rez-de-chaussée +3 niveaux + un dernier niveau en comble ou en attique. (R+3+C ou R+3+A).

La hauteur minimum sur rue n'est pas réglementée.

Excepté le long de l'avenue du Gendarme Castermant, le rez-de-chaussée pourra être surélevé de 1,50m de hauteur maximum par rapport au niveau des voies bordant les constructions afin d'intégrer au volume bâti un socle de stationnement semi-enterré.

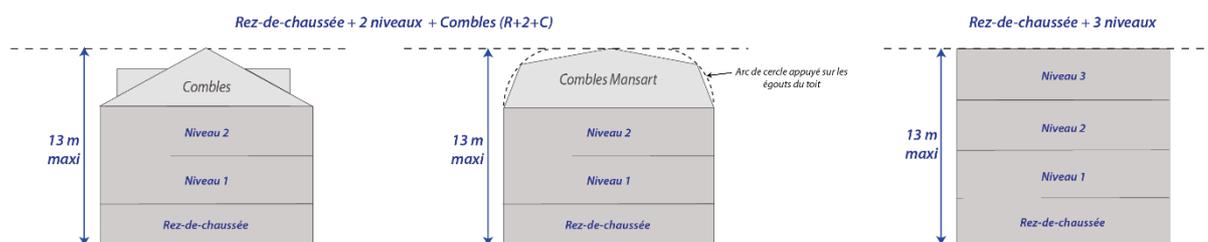
## En UDC uniquement :

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

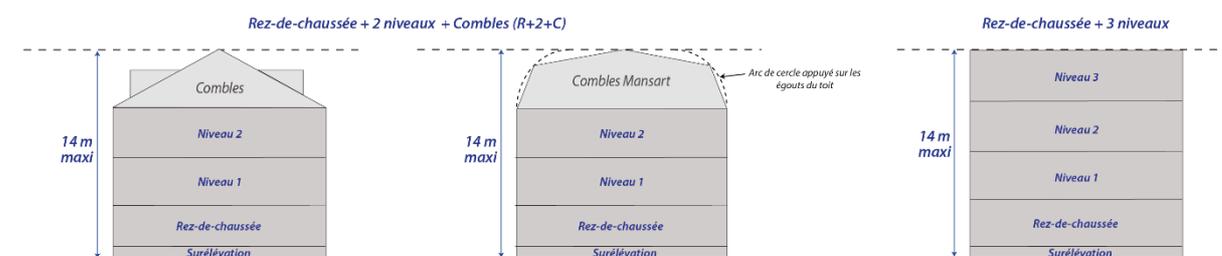
Dans les secteurs concernés par le risque inondation tels que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 et figurant en annexe du présent PLU « 6.e. Eléments sur les risques naturels sur la commune de Chelles », la hauteur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

Illustration 13 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDC

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



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



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

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

Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

### **b) Matériaux de toiture :**

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

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc ;
- la réalisation de pans de toitures en verrière pour les constructions autorisées à destination de commerces et activités de services, et d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

### **II-2-1-3. Façades - Pignons :**

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

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

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

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

### **II-2-1-4. Clôtures :**

#### **a) Clôture sur rue :**

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40m et 2m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40m et 0,85m pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2m ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **b) Annexes – Garages – Boxes**

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

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

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

Il est ainsi demandé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **II-3-2-3. En UDb hors secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 et UDC uniquement :**

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

#### **En UDb secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5 :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de commerce et d'activités de service autorisées.

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

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

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

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

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

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

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

Cependant, pour ce qui concerne **la zone UDb du secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5**, les parcs collectifs de stationnement, à usage public ou privé, devront respecter au minimum les normes AFNOR (NF P91-100 et NF P91-120) en vigueur en matière de dimensionnements des dégagements et des places de stationnement.

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

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

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Habitation</b>	<p>1,3 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements</p> <p>Au moins 75% des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction.</p> <p><b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b></p> <p>- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement</p>
<b>Hébergement</b>	<p><b>Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :</b></p> <p>- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités.</p>

<p><b>Artisanat et commerce de détail</b></p> <p>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p><b>Le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale et dans le périmètre de l'OAP n°5 Castermant</b> : 2 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente</p> <p><b>Dans tous les autres cas</b> : 3 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente jusqu'à 2 000m<sup>2</sup>, puis 8 places pour les surfaces supérieures à 2 000m<sup>2</sup>.</p> <p>Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<p><b>Restauration</b></p>	<p>1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m<sup>2</sup></p>
<p><b>Hébergement hôtelier et touristique</b></p>	<p>1 place de stationnement par chambre</p> <p>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.</p>
<p><b>Bureau</b></p>	<p><b>Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :</b></p> <p>1 place par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, dans un rayon de 500m autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Une aire de livraison de 100m<sup>2</sup> par tranche complète de 6 000m<sup>2</sup> de surface de plancher est également exigée.</p>

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

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

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

## CHAPITRE UD.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### **UD.III-1-1. Accès**

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

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

- si sa longueur de voie est inférieure à 50m : largeur minimale d'emprise 3,50m
- si sa longueur est supérieure à 50m : largeur minimale d'emprise 8,00m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files.
- **Dans la zone UDb du secteur Castermant situé dans le périmètre de l'OAP n°5**, si sa longueur est supérieure à 50m, sa largeur minimale d'emprise sera de 8,00m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***UD.III-2-3. Géothermie***

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

### ***UD.III-2-4. Réseaux divers***

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

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

### ***UD.III-2-5. Déchets***

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

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

## Dispositions applicables à la zone 2AUX

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone 2AUX

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation future à moyen/long terme dédiée aux activités. Elle correspond à la ZAC « Sud Triage », destinée à accueillir des entreprises notamment à haute valeur ajoutée (high tech, recherche...) dans le cadre du Cluster Descartes. Cette zone est traversée par le ru de Chantereine. Tout projet d'aménagement d'ensemble doit prendre en compte, dans sa définition, l'existence de ce ru à ciel ouvert ou busé. Dans ce cadre, les dispositions du SAGE Marne Confluence adopté par la CLE le 8 novembre 2017 devront être prises en compte, en intégrant les potentialités de restauration hydromorphologiques des affluents dans le projet.

Elle comprend également le secteur:

- le **secteur 2AUXa** : secteur d'urbanisation future à moyen/long terme, destiné à l'implantation d'activités artisanales et commerciales (Coudreaux Est) ;

La zone 2AUX et le secteur 2AUXa, insuffisamment équipés, ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.



La zone 2AUX est concernée par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Le secteur 2AUXa est concerné par :

- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

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

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

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

### **CHAPITRE 2AUX.1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Paragraphe 2AUX.I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières**

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

Seules sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- L'aménagement et/ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation à condition de ne pas excéder plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- **Dans la zone 2AUX, à l'exception du secteur 2AUXa**, les bâtiments modulaires à caractère provisoire aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils soient destinés à accueillir des bureaux ou des locaux communs (sanitaires, vestiaires, réfectoire...) nécessaires au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLU ;
  - o que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> et soit réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU ;
  - o qu'ils soient implantés dans le respect du Plan des Surfaces Submersibles et avec l'aval de la police des eaux ;
  - o qu'ils s'accompagnent et contribuent à la requalification paysagère du site ;
  - o qu'ils soient raccordés aux réseaux dès lors qu'ils existent.

### **Risques et nuisances**

La zone 2AUX peut être concernée par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondation, soit le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995.

La zone 2AUX est également incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.

Le secteur 2AUXa est soumis aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

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

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

Non réglementé.

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

### **Paragraphe 2AUX.II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***2AUX.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

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

En cas d'extension, celle-ci peut être réalisée dans la continuité du volume principal.

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

Les constructions sont implantées en retrait d'au moins 2,50m des limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m par rapport à l'axe du ru de Chantereine.

#### ***2AUX.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 4m.

#### ***2AUX.II-1-4. Emprise au sol des constructions***

Sans objet

#### ***2AUX.II-1-5. Hauteur des constructions***

Sans objet  
Paragraphe 2AUX.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

**Paragraphe 2AUX.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet

**Paragraphe 2AUX.II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**CHAPITRE 2AUX.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Paragraphe 2AUX.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet

**Paragraphe 2AUX.III-2 : Desserte par les réseaux**

Sans objet



## Dispositions applicables à la zone 1AUXc

### Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone 1AUXc

La zone 1AUXc est une zone d'urbanisation à court terme à destination de commerces et d'activités de service principalement, en appui du centre commercial Terre Ciel, et située sur des délaissés de terrain SNCF en frange Nord du Triage.

Elle est située dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 (Aménagement du secteur de développement urbain Castermant et ses abords Sud-Est) qui définit les grands principes d'aménagement souhaités.



L'urbanisation de la zone 1AUXc est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) et à l'accessibilité du site à la charge du maître d'ouvrage d'opération et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés dans l'OAP n°5 qui la concerne.

La zone 1AUXc est concernée par :

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

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

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

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

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

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

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

**I.1.1.** Sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- L'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont de même autorisées.

**I.1.2. Conditions d'urbanisation de la zone :**

- Toute construction nouvelle est conditionnée par le renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement) et l'accessibilité du site à la charge du maître d'ouvrage d'opération ;
- L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5).

### **Paragraphe 1AUXc.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 1AUXc.2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

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

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3 m minimum par rapport à la voie départementale RD 934 et par rapport aux emprises du triage SNCF au Sud.

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

**II-1-2-1.** Les constructions nouvelles s'implanteront avec un retrait minimum défini ainsi :  
La distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

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

Non réglementé.

**1AUXc.II-1-4. Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60% par rapport à la superficie du terrain.

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

**1AUXc.II-1-5. Hauteur des constructions**

**II-1-5-1. Calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol.

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

**II-1-5-2. Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 13m de hauteur totale (au faîtage ou à l'acrotère).

Dans toute la zone, un dépassement de la hauteur peut être étudié pour des raisons techniques ou fonctionnelles, pour des ouvrages ou structures particulières et pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

**II-1-5-3. Dispositions particulières :**

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

## **Paragraphe 1AUXc.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

#### **II-2-1-3. Façades - Pignons :**

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

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

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

Les bardages en tôle non peinte, appliqués en façade, sont interdits. La couleur des bardages et huisseries ne pourra excéder 3 teintes.

### **II-2-1-4. Clôtures :**

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80m de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

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

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

Ces diverses dispositions ne concernent pas les murs de soutènement.

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

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

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

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

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

### **b) Annexes**

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

#### ***1AUXc.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

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

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

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

### **Paragraphe 1AUXc.II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

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

**1AUXc.II-3-2. Surfaces éco-aménageables**

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

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

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

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

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

Le traitement paysager devra respecter les prescriptions définies par l'OAP n°5.

**1AUXc.II-3-3. Dispositions particulières**

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## Paragraphe 1AUXc.II-4 : Stationnement

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

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

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

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

### 1AUXc.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

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

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
<b>Artisanat et commerce de détail</b>  <b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	2,5 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher  Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m <sup>2</sup>

**1AUXc.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés doit être couvert et éclairé.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
<b>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.

**CHAPITRE 1AUXc.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Paragraphe 1AUXc.III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées****1AUXc.III-1-1. Accès**

Toute autorisation peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La desserte doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Paragraphe 1AUXc.III-2 : Desserte par les réseaux**

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

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

### ***1AUXc.III-2-2. Assainissement***

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

### III-2-2-1. Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1AUXc.III-2-3. Réseaux divers**

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

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

### **1AUXc.III-2-4. Déchets**

Toute construction ou installation doit permettre le stockage des containers conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur dans un espace ou un local approprié situé à l'intérieur de l'unité foncière du programme concerné.

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

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

ANNEXE : Normes NF P 91-100 et NF P 91-120

---

### parcs de stationnement accessibles au public règles d'aptitude à la fonction

conception et dimensionnement

---

E : public car-parks - criteria for functional capability - design and dimensions D : Öffentliche Parkhäuser - Kriterien für die Funktionsfähigkeit - Planung und Bemessung

---

#### Statut

Norme française homologuée par décision du Directeur Général de l'AFNOR le 20 avril 1994 pour prendre effet le 20 mai 1994.

#### Correspondances

A la date de publication du présent document, il n'existe pas de travaux européens ou internationaux sur le même sujet.

#### Analyse

Le présent document spécifie les dimensions à observer pour un parc de stationnement, accessible au public, pour véhicules de moins de 3,5 t et de moins de 1,90 m de haut. Il définit également les règles de stabilité de ces ouvrages.

#### Descripteurs

Parc à voitures, ouvrage, aptitude à la fonction, conception, dimension, emplacement, pente, stabilité.

#### Membres de la commission de normalisation

Président : M ANDRE

Secrétariat : M SMERECKI-AFNOR

MLLE ALIX CERIB

M ANDRE SYNCOPARC

BLACHERE AUXIRBAT

BRUYAS LYON PARC AUTO BUCHIN UTE

COLIN SYNCOPARC

CRETON BNS

CUNIN CEP DE L'HERMITE BNTEC de REALS SYNCOPARC DELCROIX SARECO

DEVILLEBICHOT SNBATI

EUGEL SNPPA

FILLOUX CSTB VALBONNE

GINORE LYON PARC AUTO

M GOUTAGNY PARIS DIRECTION DE LA VOIRIE - CS  
JARRIAND SERALP BATIMENT  
KRUKOFF ISIS  
LAINE FIB  
LANERY SYNCOPARC  
LAURENT MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT  
LEMAY SERALP BATIMENT  
MARRAST UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANCAIS D'ARCHITECTES  
MEYER GAZ DE FRANCE - DEC - SEDI  
MOREAU SNPPA NEGRON BNEVT  
PERFETTI CSNE  
MME PERRON BUREAU VERITAS  
M POZZO DI BORGO SYNCOPARC  
MME ROBIN CATED  
SACCONI SYNCOPARC TAREAU CETUR  
THONIER FNTP  
VACHAT SYNCOPARC

## Sommaire

Avant-propos

- 1 Domaine d'application
- 2 Références normatives
- 3 Dimensions et dispositions géométriques
  - 3.1 Zone de stationnement
    - 3.1.1 Principe de la norme
    - 3.1.2 Dimensions
  - 3.2 Hauteur libre
  - 3.3 Voies de circulation et rampes
  - 3.4 Pentes des planchers et des rampes
    - 3.4.1 Planchers
    - 3.4.2 Rampes
- 4 Stabilité et bonne tenue

## Avant-propos

Les besoins de stationnement en centre ville sont en accroissement rapide partout en France et en Europe. Devant ce besoin, les municipalités lancent des programmes de construction d'ouvrages de stationnement. Pour réussir, ces programmes doivent prendre en compte les impératifs suivants, souvent contradictoires :

- les ouvrages doivent être adaptés au parc automobile européen ;
- une augmentation des dimensions au-delà du « standard » peut éventuellement fournir un attrait commercial, en termes de confort accru d'utilisation pour la clientèle ;
- les contraintes dues aux sites (arbres existants, réseaux, coûts, etc.) exercent une forte pression à la baisse sur les dimensions des ouvrages.

Ces dimensions d'ouvrages concernent :

- les gabarits de passage ; les éléments de structure intéressant la stabilité et la bonne tenue de
- l'ouvrage.

La présente norme met à profit l'expérience acquise. Elle a pour objet d'établir des dimensions nominales au-dessous desquelles il ne faut pas descendre si l'on veut garder suffisamment d'aisance pour les manoeuvres de stationnement et la circulation des véhicules. Des dimensions inférieures peuvent éventuellement être utilisées dans le cas où les contraintes d'intégration de l'ouvrage dans le site ne permettent pas leur respect. Elles sont à négocier au cas par cas entre le promoteur du parc et la personne ou l'organisme ayant fait référence à la présente norme.

Il faut remarquer que chacune des dimensions caractéristiques d'une flotte de véhicules se définit par :

- une moyenne ; un maximum ; une répartition statistique.
- Les « dimensions nominales » spécifiées par cette norme tiennent compte, non seulement des dimensions maximales, mais aussi de la répartition statistique.

C'est pourquoi la norme distingue deux types de dimensions :

- dimensions nominales, s'appliquant non à la totalité, mais à la plupart des emplacements ;
- dimensions réduites. Il s'agit d'un nombre limité de cas prévus dès le stade de la conception du parc. Ceci concerne par exemple ceux des emplacements situés à proximité d'ensembles particuliers de l'ouvrage, tels que rampes hélicoïdales, escaliers, éléments de structure non répétitifs, etc., et pouvant parfaitement convenir à certains véhicules.

Le paragraphe 3.1.1 fournit un exemple de cette distinction.

L'attention des prescripteurs faisant référence à la présente norme est attirée sur le fait que les dispositions de la norme peuvent ne pas convenir dans le cas d'un parc associé à un centre d'activités particulier, tel que centre commercial (en particulier s'il comprend une surface alimentaire), gare, aéroport, centre de loisirs, etc. En effet, la clientèle des ouvrages de ce type présente des besoins spécifiques. Il s'y observe également des périodes prolongées de forte rotation pendant lesquelles le trafic interne doit rester fluide. Ces deux considérations peuvent justifier le recours à des dimensions plus confortables pour les emplacements, les voies de circulation et les rampes.

## 1 Domaine d'application

La présente norme spécifie les règles de conception générale et de disposition géométrique des parcs de stationnement :

- accessibles au public, pour véhicules de moins de 3,5 t et de moins de 1,90 m de haut ;
- à rangement non automatique.

Elle traite des sujets suivants :

- dimensions nominales pour les éléments ci-dessous :
  - emplacements
  - hauteur libre
  - voies de circulation et rampes
- pente des planchers et rampes
- stabilité et bonne tenue des ouvrages.

Elle prend en compte la flotte de véhicules circulant en Europe occidentale.

Elle ne prend pas en compte les aspects d'implantation des équipements comme les bornes de péage, barrières, éclairages et leurs protections.

## 2 Références normatives

Ce document comporte par référence datée ou non datée des dispositions d'autres publications. Ces références normatives sont citées aux endroits appropriés dans le texte et les publications sont énumérées ci-après. Pour les références datées, les amendements ou révisions ultérieurs de l'une quelconque de ces publications ne s'appliquent à ce document que s'ils y ont été incorporés par amendement ou révision. Pour les références non datées, la dernière édition de la publication à laquelle il est fait référence s'applique.

#### NF EN 81-1

Ascenseurs et monte-charge - Règles de sécurité pour la construction et l'installation - Partie 1 : Ascenseurs électriques (indice de classement : P 82-210).

#### NF EN 81-2

Ascenseurs et monte-charge - Règles de sécurité pour la construction et l'installation des ascenseurs et monte-charge - Partie 2 : Ascenseurs hydrauliques (indice de classement : P 82-310).

#### NF P 06-001

Bases de calcul des constructions - Charges d'exploitation des bâtiments.

#### NF P 10-202-1

Travaux de bâtiment - Ouvrage en maçonnerie de petits éléments - Parois et murs - Partie 1 : Cahier des clauses techniques (Référence DTU 20.1).

#### NF P 91-201

Construction - Handicapés physiques.

#### P 92-701

Règles de calcul - Méthode de prévision par le calcul du comportement au feu des structures en béton.

#### P 92-702

Règles de calcul - Méthode de prévision par le calcul du comportement au feu des structures en acier  
Annexe : Méthodologie de caractérisation des produits de protection.

#### DTU P 06-002

Règles NV 65 et annexes - Règles définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions.

#### DTU P 06-003

Règles PS 69 et annexes - Règles parasismiques 1969 et annexes.

#### DTU P 06-006

Règles N 84 - Action de la neige sur les constructions.

#### DTU P 11-711

DTU 13.12 - Règles pour le calcul des fondations superficielles.

#### DTU P 18-702

Règles BAEL 91 - Règles techniques de conception et de calcul des ouvrages et constructions en béton armé suivant la méthode des états limites.

#### DTU P 18-703

Règles BPEL 91 - Règles techniques de conception et de calcul des ouvrages et constructions en béton précontraint suivant les méthodes des états limites.

#### DTU P 22-701

Règles CM - Règles de calcul des constructions en aciers.

#### DTU P 22-703

Justification par le calcul de la sécurité des constructions - Règles de calcul des constructions en éléments à parois minces en acier.

#### DTU P 92-704

Règles FPM 88 - Méthode de prévision par le calcul du comportement au feu des poteaux mixtes (acier + béton).

#### Fascicule 61

Titre II : Règles techniques de conception, de calcul et des épreuves des ouvrages d'art.

## **Dimensions et dispositions géométriques**

### **3.1 Zone de stationnement**

Ce paragraphe définit des dimensions minimales d'emplacements de stationnement et de circulations les desservant.

#### **3.1.1 Principe de la norme**

Un ouvrage est considéré comme répondant à la présente norme si les dimensions des emplacements sont égales ou supérieures aux dimensions définies au paragraphe 3.1.2.

Certaines d'entre elles peuvent être diminuées en conformité avec le tableau 1. Si un emplacement n'est pas rectangulaire, on doit pouvoir y inscrire un rectangle à ces dimensions.

Catégorie	Nombre de places (%)	Dimensions	Réduction admise (cm)
1	80	Toutes	Sans
2	10	Largeurs des places ou longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	10 50
		Autres (obstacles du fond d'emplacement et retrait des poteaux)	10
3	10	Largeurs des places ou longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	10 150
		Autres (obstacles du fond d'emplacement et retrait des poteaux)	20

Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage

Avec 10 places par niveau au maximum

Tableau 1

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à l'une des catégories définies ci-dessous, et par d'autres dimensions à une (ou plusieurs) autre(s) catégorie(s), il est compté dans la catégorie de numéro le plus élevé.

### 3.1.2 Dimensions

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 3, 4, 5, 6). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Dimensions en mètres

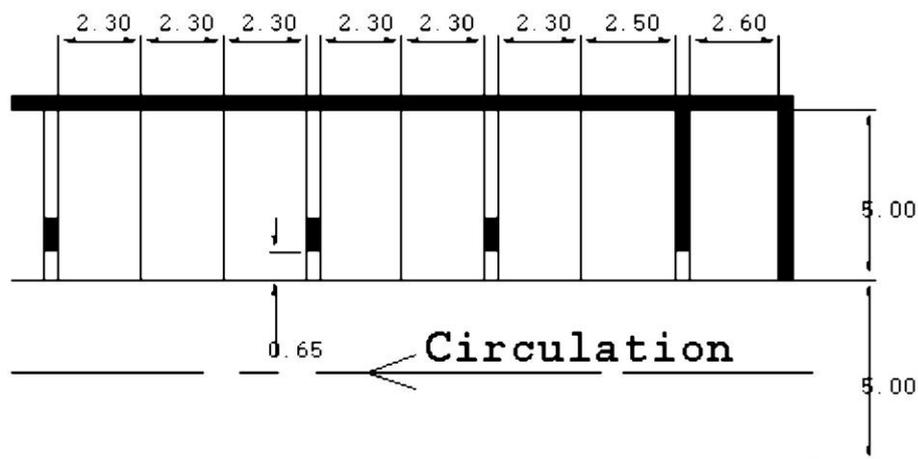


Figure 1 Stationnement à 90°

Dimensions en mètres

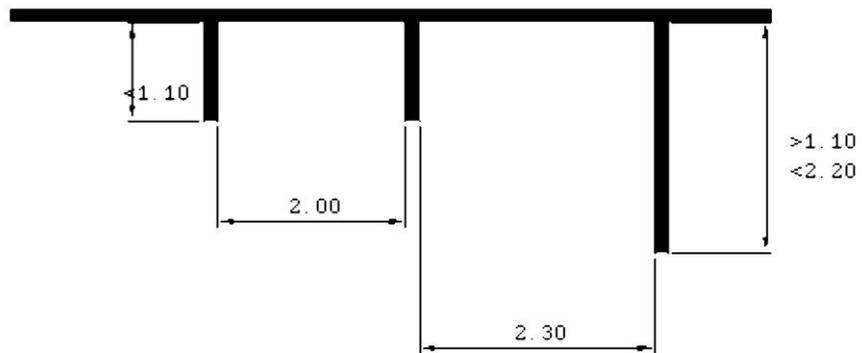


Figure 2 Détail du fond d'emplacement (stationnement à 90°)

Dimensions en mètres

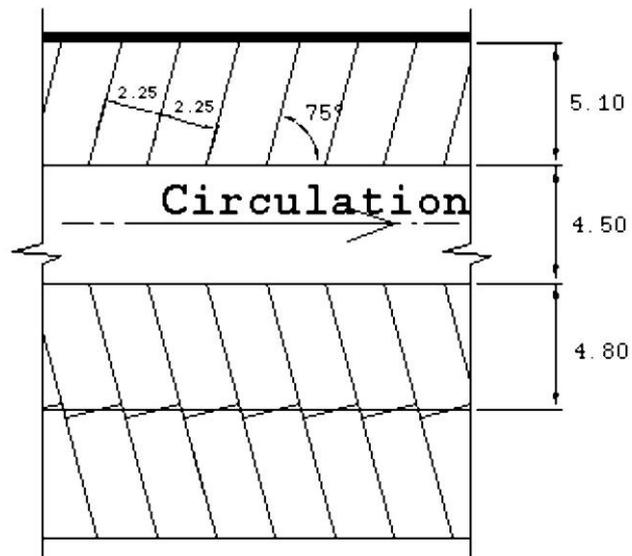


Figure 3 Stationnement à 75°

Dimensions en mètres

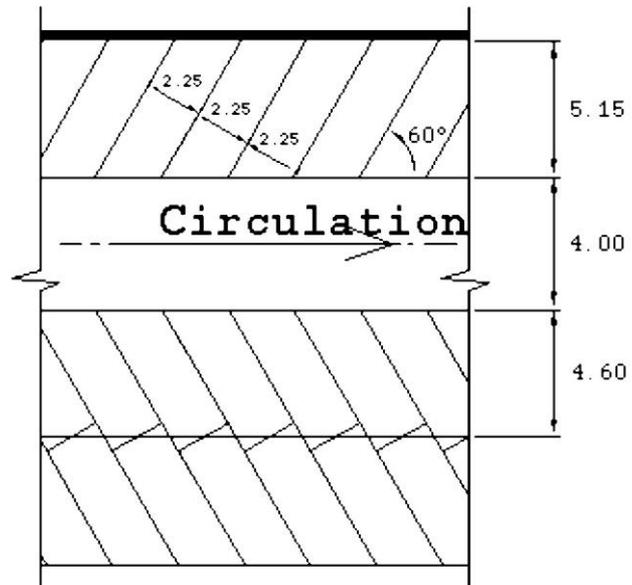


Figure 4 Stationnement à 60°

Dimensions en mètres

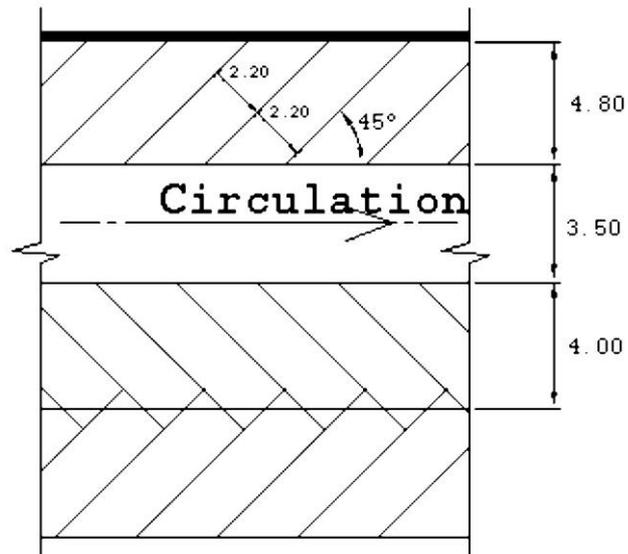


Figure 5 Stationnement à 45°

Dimensions en mètres

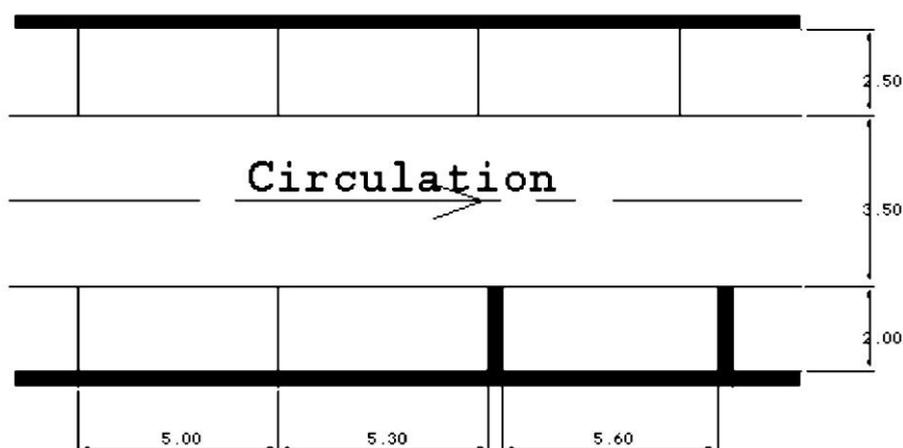


Figure 6 Stationnement longitudinal

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation <sup>(2)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(7)</sup> (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5.00	5.00 <sup>(1)</sup>	2.30 <sup>(3)</sup>
75	4.50	5.10	2.25
60	4.00	5.15	2.25
45	3.50	4.80	2.20
0	3.50	5.00 <sup>(5)</sup>	2.50 (gauche) <sup>(4)</sup> 2.00 (droite)

- 1 . Cette distance est mesurée perpendiculairement à la voie de circulation. Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 3, 4, 5
- 2 . Pour un angle de rangement donné, le marquage au sol peut être adapté de sorte que la somme (une largeur de voie + une longueur d'emplacement) dans le cas d'une demi-travée, soit conservée.
- 3 . La largeur de l'emplacement est mesurée perpendiculairement à l'axe de l'emplacement. On tient compte, s'il y a lieu, des poteaux ou autres obstacles situés à plus de 1.10 m et à moins de 2.20 m du fond de l'emplacement. Dans le cas d'obstacles situés à plus de 1.10 m du fond de l'emplacement, la largeur au droit des obstacles ne peut être inférieure à 2 m. Un obstacle est considéré comme un voile plein s'il se prolonge à plus de 2.20 m du fond de l'emplacement. La largeur est augmentée de 20 cm si un côté de l'emplacement est contre un voile plein et de 30 cm si les deux côtés sont contre un voile plein (voir figure 2 )
- 4 . Les emplacements longitudinaux (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2.00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2.50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (voir figure 6
- 5 . Cette longueur est portée à 5.30 lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimité par un voile et à 5.60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile.
- 6 . Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.
- 7 . Selon le cas, on utilise comme extrémités pour les mesures :
  - le nu de la paroi ;
  - l'axe de la bande de peinture marquant la limite entre deux emplacements ou entre l'emplacement et l'allée de circulation ;
  - la ligne de changement de teinte de la peinture au sol marquant les mêmes limites ;
  - ou toute autre disposition marquant les mêmes limites

Tableau 2

La largeur des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite (voir NF P 91-201) est précisée à l'article 4 de l'arrêté du 25 janvier 1979. Le nombre de ces places obligatoirement réservées est précisé à l'article 4 du décret n° 78109 du 1<sup>er</sup> février 1978.

Dans le cas d'une circulation à double sens dans une allée desservant un nombre d'emplacements supérieur à vingt, la largeur de cette allée est augmentée de 20 %, avec un minimum de 5 m.

S'il y a des poteaux entre les places de stationnement, la distance entre le nu des poteaux et le bord de la voie de circulation est au minimum de 0,65 m. Cette dimension peut être réduite si la largeur des places est augmentée, dans les conditions fixées par le tableau 3.

Retrait du poteau	Augmentation de la largeur des emplacements <sup>(1)</sup>
65	0
40	10
25	15

1. Dans le cas d'un emplacement entre deux poteaux, la largeur est augmentée une seule fois de la quantité imposée par le poteau le moins en retrait

Tableau 3

### 3.2 Hauteur libre

A chaque niveau la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :

- 2,20 m sous plafond ;
- 2,00 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et une hauteur minimale de deux mètres, celle-ci étant mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe. Aux raccordements avec les parties horizontales, elle est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules. Pour calculer cette flèche, on utilise un empattement nominal de 3,00 m.

Le fond de l'emplacement doit maintenir dégagé le gabarit défini par la figure 7.

Dimensions en mètres

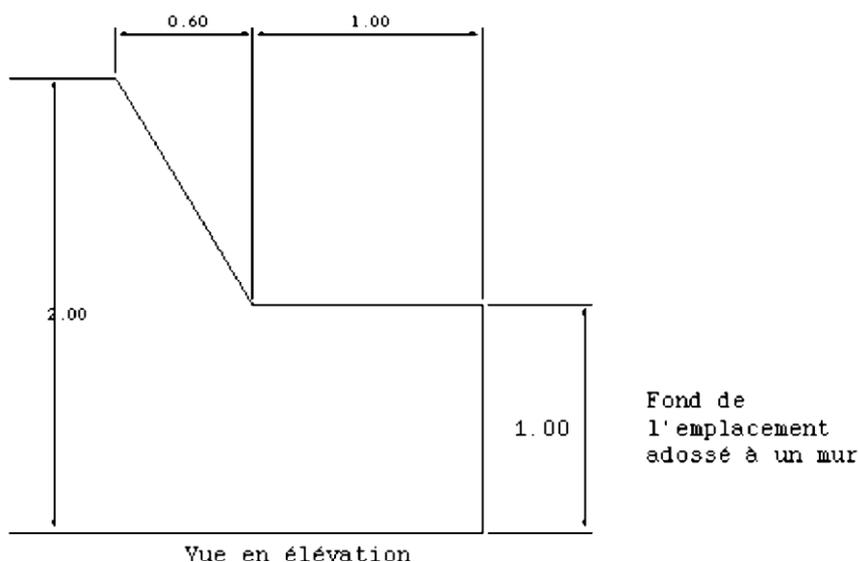


Figure 7 Gabarit du fond de l'emplacement

Cette facilité ne s'applique pas aux catégories 2 et 3 du tableau 1 et reste limitée à 40 % de l'ensemble des places du parc.

### 3.3 Voies de circulation et rampes

Hors zone de stationnement et hors zones de péage, la largeur des voies de circulation et des rampes entre murs et/ou poteaux est au moins de :

- 3,00 m en partie droite en sens unique ;
- 5,50 m en partie droite à double sens ;
- 4,00 m en courbe à sens unique ;
- 3,50 m (voie intérieure) + 3,00 m (voie extérieure) en courbe à double sens.

Pour les courbes, qu'il s'agisse de circulations horizontales ou de rampes, le rayon de courbure extérieur de la voie unique, ou de la voie intérieure dans le cas des circulations à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Dans le cas des rampes, ce rayon est mesuré en projection horizontale.

Dans le cas où les circulations et rampes à double sens comportent un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.

### 3.4 Pentés des planchers et des rampes

#### 3.4.1 Planchers

Les planchers ont une pente d'au moins 1 % vers les dispositifs de collecte des eaux (avaloirs, cunettes, etc.).

L'inclinaison de l'axe longitudinal de tout emplacement ne doit pas excéder 5 %, sans que toutefois sa plus grande pente excède 7,5 %.

La pente maximale des planchers au droit des places réservées aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

La pente maximale des planchers dans les zones de péage est de 3 %.

#### 3.4.2 Rampes

La pente maximale admise pour les rampes est de 18 % :

- pour les rampes droites ;
- et pour les rampes courbes dans l'axe de la rampe, ou dans l'axe de la voie intérieure si la rampe comporte plusieurs voies.

#### NOTE

Dans tous les cas, la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée. Il faut prévoir des mesures particulières dans les régions à fort enneigement.

Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5 %. Cette disposition ne concerne pas les trémies aménagées dans la voirie elle-même.

Dimensions en mètres

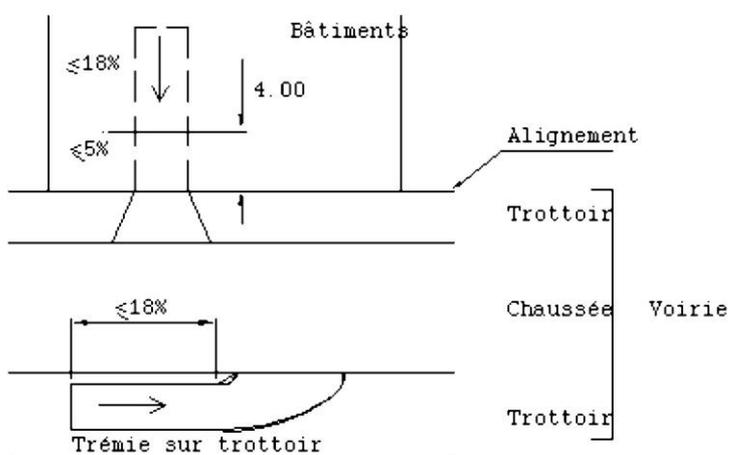


Figure 8 Débouché sur la voirie

Le raccordement des rampes s'effectuera suivant des courbes de rayon (R) (dans l'axe de la rampe) :

- $R \geq 10$  m en sommet de la rampe ;
- $R \geq 15$  m en pied de rampe.

Dimensions en mètres



#### NOTE

Circulation des piétons - Escaliers et ascenseurs. La circulation des piétons et escaliers fait l'objet d'une réglementation. On peut se référer à la circulaire du 4 novembre 1987 relative aux parcs de stationnement. De même, on peut se référer pour les ascenseurs électriques à la norme NF EN 81-1 et pour les ascenseurs hydrauliques à la norme NF EN 81-2.

## 4 Stabilité et bonne tenue

Le calcul des dimensions et de résistance des parties d'ouvrages doit répondre aux exigences suivantes :

- pour les ouvrages construits sous chaussée, au fascicule 61 titre II concernant les ouvrages
- d'art ; pour les ouvrages construits en élévation, aux DTU P 06-006 (Règles N 84) et DTU P 06-002 (Règles NV 65) ; pour les projets situés dans les régions concernées par la protection
- parasismique, au DTU P 06-003 (Règles PS 69) ; pour les charges d'exploitation à l'intérieur
- de l'ouvrage, à la norme NF P 06-001 ;
- pour les structures en béton, aux règles techniques de conception DTU P 18-702 (Règles BAE 91), DTU P 18-703
- (Règles BPEL 91, fascicule 62) ; ainsi qu'à la norme P 92-701 et au DTU P 22-703 ;
- pour les structures en acier, au DTU P 22-701 (Règles CM) ainsi qu'à la norme P 92-702 et au
- DTU P 22-703 ; pour les structures mixtes acier-béton, au DTU P 92-704 (Règles FPM 88) et au DTU P 22-703 ; pour ce qui concerne plus particulièrement les fondations superficielles, au DTU P 11-711 ; pour les petits éléments, parois et murs en maçonnerie, à la norme NF P 10-202-1 (Référence DTU 20.1).

Liste des documents référencés

- #1 - NF P82-210, NF EN 81-1 (novembre 1998, mai 2005) : Règles de sécurité pour la construction et l'installation des ascenseurs - Partie 1 : Ascenseurs électriques + Amendement A2 : emplacements de machinerie et de poulies
- #2 - NF EN 81-2 (P82-310) (novembre 1998) : Règles de sécurité pour la construction et l'installation des ascenseurs - Partie 2 : Ascenseurs hydrauliques
- #3 - P10-202-1 (DTU 20.1) (septembre 1985, octobre 1993, avril 1994, décembre 1995, décembre 1999) : Ouvrages en maçonnerie de petits éléments - Parois et murs - Partie 1 : Cahier des clauses techniques + Amendements A1, A2
- #4 - NF P91-201 (juillet 1978) : Constructions - Handicapés physiques
- #5 - Règles FB (P92-701) (octobre 1987, décembre 1993, décembre 2000) : Règles de calcul - Méthode de prévision par le calcul du comportement au feu des structures en béton + Amendement A1
- #6 - Règles FA (P92-702) (décembre 1993) : Méthode de prévision par le calcul du comportement au feu des structures en acier
- #7 - Règles NV65 (DTU P06-002) (avril 2000) : Règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions et annexes (CSTB 2000 ISBN 2-86891-284-2)

#8 - Règles N84 modifiées 95 (DTU P06-006) (septembre 1996, août 1997, avril 2000) : Action de la neige sur les constructions + Erratum 2, modificatif 1 (CCTG Fascicule 61) (Cahiers CSTB 2906 septembre 1996)

#9 - Règles DTU 13.12 (DTU P11-711) (mars 1988, novembre 1988) : Règles pour le calcul des fondations superficielles + Erratum

#10 - Règles BAEL 91 révisées 99 (DTU P18-702) (mars 1992, février 2000) : Règles techniques de conception et de calcul des ouvrages et constructions en béton armé suivant la méthode des états limites (Fascicule 62, titre 1 du CCTG Travaux section 1 : béton armé) + amendement A1 (CSTB février 2000 ISBN 2-86891-281-8)

#11 - Règles BPEL 91 (DTU P18-703) (avril 1992, février 2000) : Règles techniques de conception et de calcul des ouvrages et constructions en béton précontraint selon les méthodes des états limites (Fascicule 62, titre 1 du CCTG Travaux section 2 : béton précontraint) + Amendement A1 (Cahiers CSTB 2578 et 3193)

#12 - Règles DTU P22-703 (décembre 1978) : Justification par le calcul de la sécurité des constructions - Règles de calcul des constructions en éléments à parois minces en acier (Cahiers CSTB 1564)

#13 - Règles FPM 88 (DTU P92-704) (septembre 1988) : Méthode de prévision par le calcul du comportement au feu des poteaux mixtes (acier + béton)

#14 - NF P06-001 (juin 1986) : Bases de calcul des constructions - Charges d'exploitation des bâtiments

Liste des figures

Figure 1 Stationnement à 90°

Figure 2 Détail du fond d'emplacement (stationnement à 90°)

Figure 3 Stationnement à 75°

Figure 4 Stationnement à 60°

Figure 5 Stationnement à 45°

Figure 6 Stationnement longitudinal

Figure 7 Gabarit du fond de l'emplacement

Figure 8 Débouché sur la voirie

Figure 9 Raccordement des pentes

Liste des tableaux

Tableau 1

Tableau 2

Tableau 3

---

# norme française

NF P 91-120

Avril 1996

Dimensions des constructions

Parcs de stationnement à usage privatif

## Dimensions minimales des emplacements et des voies

E : Dimensions of the constructions - Private car parks - Minimum dimensions of the parking lots and lanes

D : Maße der Bauwerke - Private Parkplätze - Mindestmaße der Park- und Verkehrsflächen

---

### Statut

Norme française homologuée par décision du Directeur Général de l'AFNOR le 5 mars 1996 pour prendre effet le 5 avril 1996.

---

### Correspondance

A la date de publication du présent document, il n'existe pas de travaux européens ou internationaux traitant du même sujet.

---

### Analyse

Le présent document spécifie les dimensions minimales à observer pour les emplacements de stationnement à usage privatif et pour les voies de circulation les desservant.

---

### Descripteurs

Thésaurus International Technique : parc à voitures, aptitude à la fonction, conception, dimension, emplacement, accès, pente.

## Sommaire

- Liste des auteurs
- 1 Domaine d'application
- 2 Références normatives
- 3 Dimensions minimales des emplacements
- 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées
  - 4.1 Dimensions horizontales
  - 4.2 Hauteur libre
  - 4.3 Pente
- 5 Accès aux emplacements
- 5.1 Desserte des emplacements
  - 5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation
  - 5.1.2 Voies de circulation
  - 5.1.3 Rampes
- 5.2 Débouché en voirie

Membres de la commission de normalisation

Président : M MARRAST

Secrétariat : M LECOQ - BNTB

M BAZIN CSTB

M BLACHERE AUXIRBAT

M DE L'HERMITE BNTEC

M DELCROIX SARECO

M DEVILLEBICHOT SNBATI

M EUGEL SNPPA

M JACQUET SOBEA IDF

M LABARDE FNPC

M LANERY SYNCOPARC

M LEMAY SERALP BATIMENT

MME LEROUX RENAULT SA

M MALAUBIER PSA

M MARRAST UNSFA

M MEYER GAZ DE FRANCE - DEC - SEDI

M PAQUIER SARECO

MME ROBIN CATED

M SACCONI SYNCOPARC

M SERRES COMITE DES CONSTRUCTEURS FRANCAIS D'AUTOMOBILES

M SMERECKI AFNOR

*Ce document relatif aux parcs de stationnement à usage privatif présente des similitudes et des différences avec la norme NF P 91-100 qui traite des parcs de stationnement publics.*

*Pour ce qui se rapporte aux emplacements, les différences traduisent la nécessité d'en traiter de manière individuelle, s'agissant de parties «privatives».*

*Pour ce qui est des circulations, les différences visent à prendre en compte l'effet qu'apporte l'accoutumance aux lieux dans le comportement des usagers.*

## **1 Domaine d'application**

Le présent document propose aux divers intervenants dans l'élaboration des projets de construction des dispositions normalisées, relatives aux dimensions usuelles des parcs de stationnement à usage privatif, qui permettent, lorsqu'on s'y réfère, de faciliter la compréhension et la communication des éléments concernés du projet.

### **NOTE 1**

Il a également pour objet de faciliter une information correcte des parties pour toutes les transactions telles que contrats de réservation, actes de vente, baux de location pour lesquels il est recommandé de donner les classes d'appartenance, les dimensions des emplacements et autres informations utiles par référence à ce document.

Il traite :

- des dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements, les voies de circulation et les rampes;
- de la pente des planchers et des rampes.

Il ne s'applique pas au rangement automatique, ni aux ascenseurs et aux emplacements destinés à recevoir des équipements mécaniques.

Il ne prend pas en compte les aspects liés à l'implantation des équipements tels que barrières, éclairages et leurs protections.

Il ne traite pas des emplacements fermés (boxes) ; toutefois un emplacement de ce type peut être classé selon les modalités du présent document. Ce classement s'effectue sans tenir compte des caractéristiques d'encombrement du mode de fermeture (portes, grilles).

### **NOTE 2**

Par extension, un emplacement peut être considéré comme «boxable», au sens du présent document, lorsque ses dimensions lui permettent, après encloisonnement dans les conditions prévues par les textes réglementaires en vigueur (Arrêté du 31 janvier 1986) d'être classé selon les modalités du présent document, et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, administratives ou techniques qui peuvent en disposer autrement (Règlement de copropriété, par exemple).

## 2 Références normatives

Ce document comporte par référence datée ou non datée des dispositions d'autres publications. Ces références normatives sont citées aux endroits appropriés dans le texte et les publications sont énumérées ci-après. Pour les références datées, les amendements ou révisions ultérieurs de l'une quelconque de ces publications ne s'appliquent à ce document que s'ils y ont été incorporés par amendement ou révision.

Pour les références non datées, la dernière édition de la publication à laquelle il est fait référence s'applique.

### NF P 91-201

Construction - Handicapés physiques.

## 3 Dimensions minimales des emplacements

Un emplacement est conforme aux spécifications du présent document si ses dimensions, et celles de la circulation le desservant, lui permettent d'être rangé dans l'une des deux classes définies dans le tableau 1, en fonction des dimensions de référence prévues à l'article 4 suivant.

Tableau 1 Classes et réductions admises

Classe	Dimensions horizontales	Réduction admise <sup>(1)</sup> m
A	Toutes dimensions de référence	Aucune
B	Largeur de l'emplacement	0,20
	Longueur de l'emplacement	1,00
	Longueur d'un emplacement plus largeur de la circulation le desservant	1,00

1. Dans la mesure où ces dimensions ne nuisent pas au fonctionnement général de l'ouvrage.

Les emplacements de classe A, dits «normaux», conviennent à la grande majorité des véhicules particuliers circulant en Europe occidentale.

Les emplacements de classe B, dits «réduits», conviennent aux petits véhicules. Leur aménagement est réservé à l'utilisation de surfaces résiduelles. Leur nombre ne saurait excéder 10 % de la capacité totale du parc, à moins de dispositions spéciales dans les Documents Particuliers du Marché (DPM).

Lorsqu'un emplacement est conforme par certaines de ses dimensions à la classe A, et par d'autres dimensions à la classe B, il est compté dans la classe B.

Si un emplacement n'est pas rectangulaire, il doit circonscrire un rectangle dont les dimensions répondent à celles d'une des deux classes.

## 4 Dimensions de référence des emplacements et des voies de desserte associées

Les dimensions de référence des emplacements dépendent de la disposition des emplacements et de leur organisation par rapport aux voies de desserte.

Elles sont déterminées en fonction du tableau 2 et des figures 1, 2, 3, 4 et 5, en tenant compte des précisions suivantes :

- la longueur est :
  - comptée perpendiculairement à la voie de desserte pour les stationnements en bataille (suivant un angle de 90° avec la voie) ou en épi (suivant un angle compris entre 0° et 90° avec la voie) ;
  - comptée parallèlement à la voie de desserte pour les stationnements en créneau (suivant un angle de 0° avec la voie) ;
- la largeur est comptée perpendiculairement à l'orientation du rectangle inscrit.

Ces dimensions sont comptées à partir :

- du nu des parois ou des poteaux limitant l'emplacement ;
- de l'axe des bandes matérialisées entre emplacements ;
- de l'extérieur des bandes matérialisées entre emplacements et voies de desserte ou autres zones limitrophes.

### 4.1 Dimensions horizontales

Les dimensions ainsi définies sont les suivantes (voir figures 1, 2, 3, 4, 5). Les angles intermédiaires aux valeurs apparaissant dans le tableau 2 sont admis. On doit s'inspirer des valeurs présentées ici en interpolant.

Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement

Angle de rangement par rapport à l'axe de circulation (°)	Largeur de la voie de circulation (5) (m)	Longueur de l'emplacement (m)	Largeur de l'emplacement (m)
90	5,00	5,00	2,30(2)
75	4,50	5,10(1)	2,25
60	4,00	5,15	2,25
45	3,50	4,80	2,20
0	3,50	5,00(4)	2,50 (si obstacle à gauche) (3) 2,00 (si obstacle à droite) 2,30 (si pas d'obstacle)

1 . Lorsque le fond de l'emplacement est constitué, non d'une paroi, mais d'une autre rangée d'emplacements, l'arrangement des places en chevron ou bout à bout permet de réduire la longueur de l'emplacement comme montré sur les figures 2,3 et 4. Il n'est pas tenu compte des obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement lorsqu'ils laissent une largeur libre supérieure à 2,00 m (figure 1 d).

2 . La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située entre 2,20 m du fond de l'emplacement et 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de 0,20 m si un seul côté de l'emplacement est concerné, et de 0,30 m si les deux côtés sont concernés (figure 1 c). La présence d'un obstacle (poteau, voile, etc.) dans la zone située à moins de 1,10 m de la voie de desserte conduit à augmenter la largeur de l'emplacement conformément au tableau 3 (figure 1 b).

3 . Les emplacements en créneau (angle de rangement 0°) ont pour largeur 2,00 m s'ils sont bordés par un voile à droite et 2,50 m s'ils sont bordés par un voile à gauche. Droite et gauche sont entendues dans le sens de la circulation (figure 5).

4 . Cette longueur est portée à 5,30 m lorsqu'une extrémité de l'emplacement est délimitée par un voile et à 5,60 m lorsque l'emplacement est délimité à ses deux extrémités par un voile (figure 5).

5 . Dans le cas où l'angle de rangement diffère des deux côtés de l'allée de circulation, la largeur de celle-ci est la plus grande des deux largeurs correspondant à chacun des angles.

La largeur et la disposition des places aménagées pour les personnes handicapées à mobilité réduite sont précisées dans la norme NF P 91-201. Le nombre et les dimensions de ces places réservées sont précisés par la réglementation en vigueur.

Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres

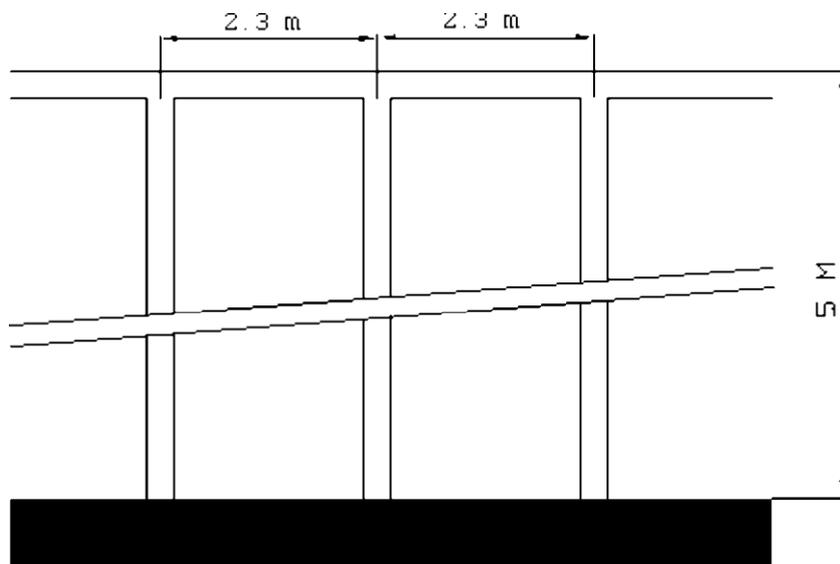
Retrait de l'obstacle	Augmentation de la largeur des emplacements <sup>(1)</sup>
≥ 0,65	0
≥ 0,40 et < 0,65	0,10
≥ 0,25 et < 0,40	0,15
< 0,25	0,20

1 . Dans le cas d'un emplacement entre deux obstacles, la largeur est augmentée une seule fois de la plus grande des valeurs correspondant à chacun des deux obstacles.

**NOTE**  
 Cette augmentation ne peut être cumulée avec une éventuelle augmentation au sens de la note 2 du tableau 2. C'est la plus grande des deux valeurs qu'il conviendra de choisir.

a Emplacements 230 mm x 500 mm

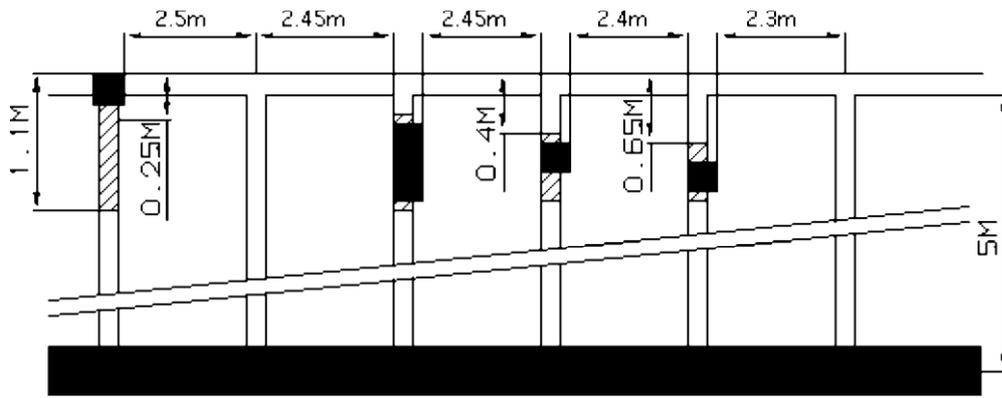
Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille.



Fond

Obstacles situés à une distance de la voie de desserte comprise entre 0 m et 1,10 m

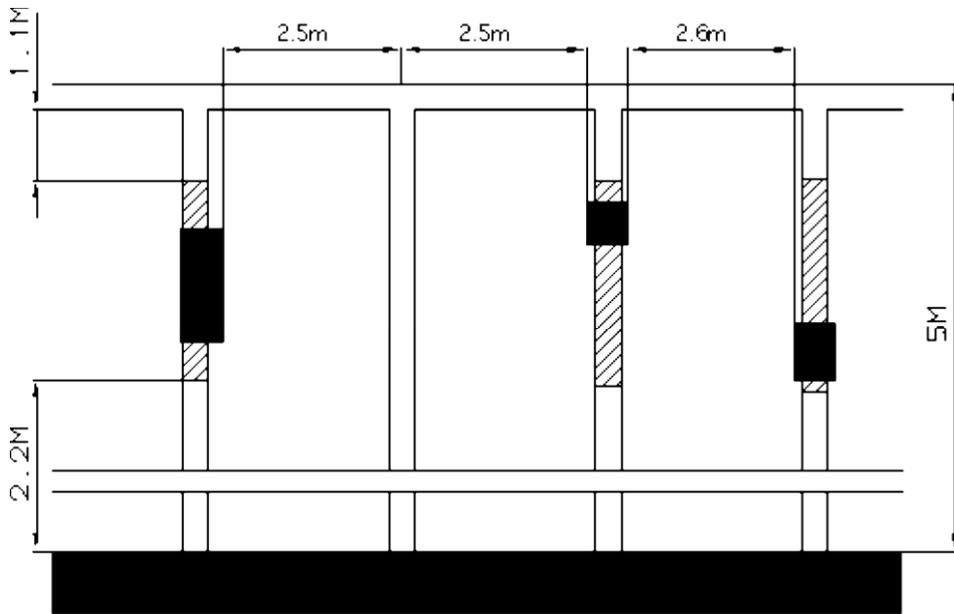
Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille.



Fond

Obstacles situés dans une zone à plus de 1,10 m de la voie de desserte et à plus de 2,20 m du fond de l'emplacement

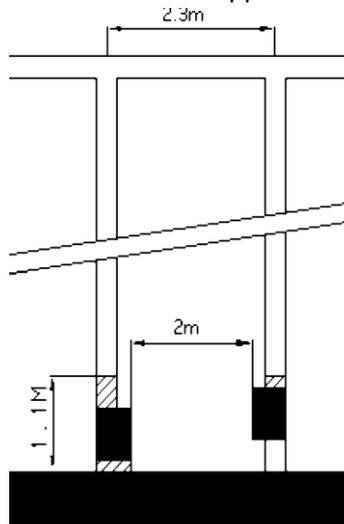
Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille.



Fond

Obstacles situés à moins de 1,10 m du fond de l'emplacement

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille.



Fond

Obstacles situés entre 1,10 m et 2,20 m du fond de l'emplacement

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

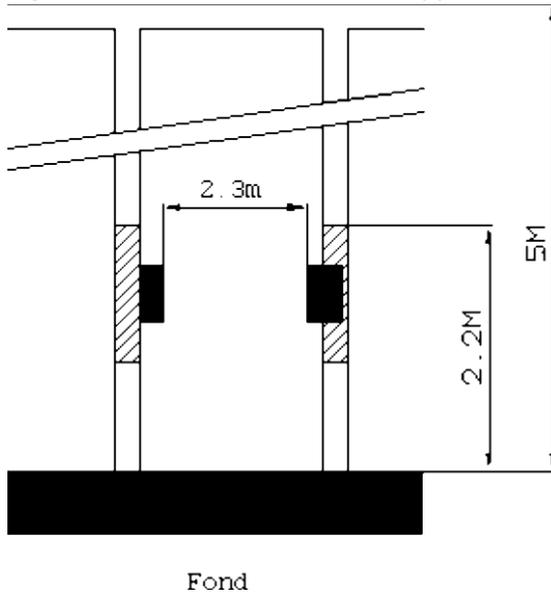


Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

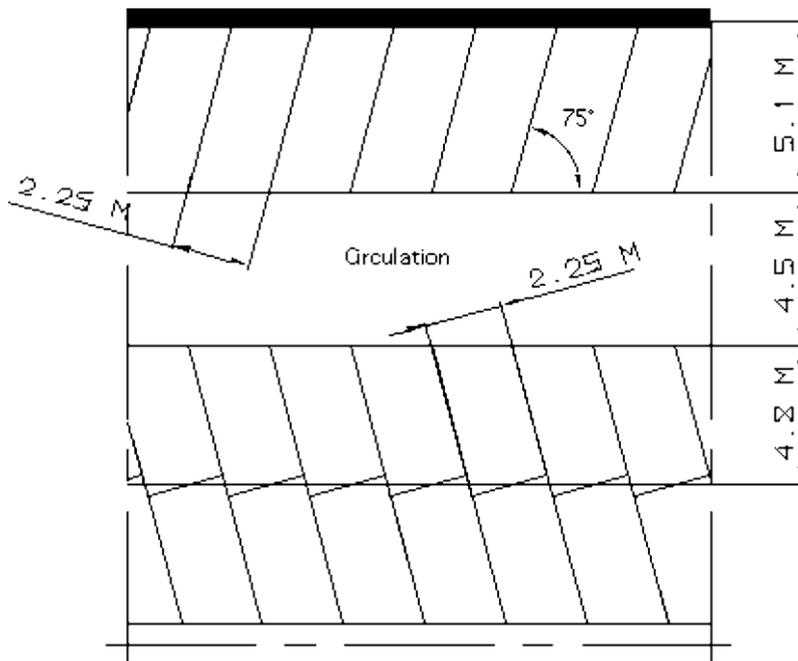


Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

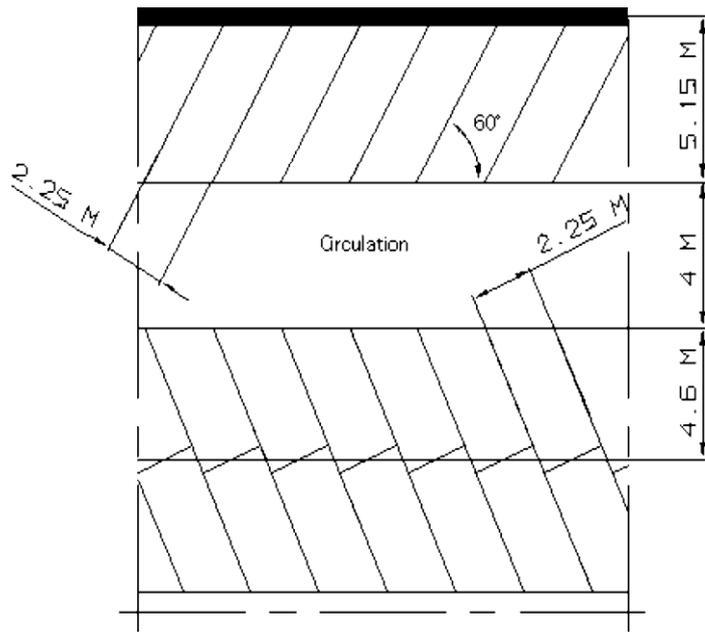


Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°

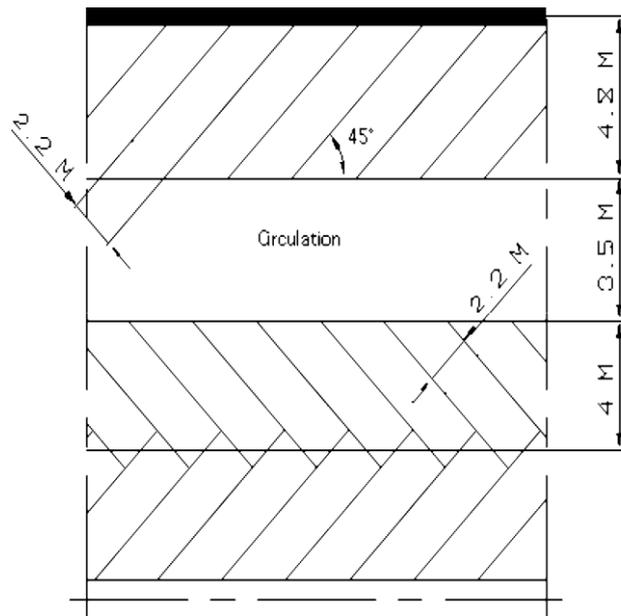
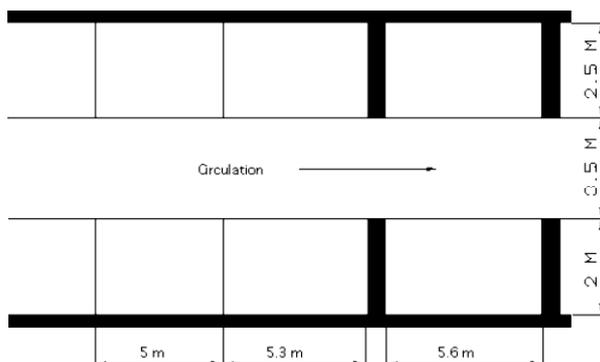


Figure 5 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en créneau



## 4.2 Hauteur libre

A chaque niveau la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :

- 2,20 m sous plafond;
- 2,00 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).

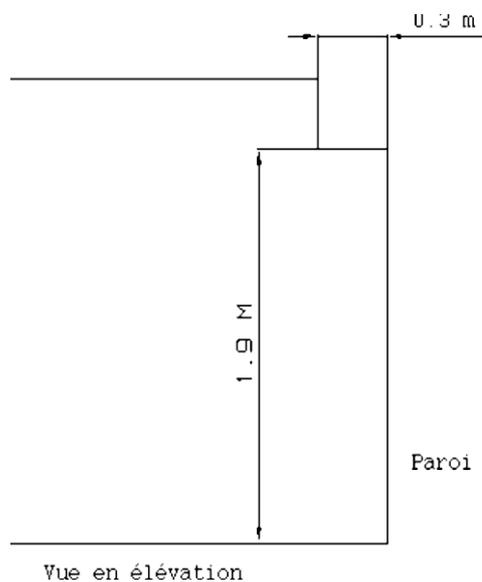
Dans le cas d'un rangement en bataille ou en épi, le fond de l'emplacement doit maintenir dégagé le gabarit défini par la figure 6.

Figure 6 Gabarit du fond de l'emplacement



Dans le cas d'un rangement en créneau, l'emplacement doit maintenir dégagé, côté paroi, le gabarit défini par la figure 7.

Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi)



## 4.3 Pente

La pente d'un emplacement ne doit pas excéder 5 % selon son axe longitudinal, et 7,5 % selon sa plus grande pente. La pente des emplacements réservés aux handicapés doit être conforme à la réglementation en vigueur.

# 5 Accès aux emplacements

## 5.1 Desserte des emplacements

### 5.1.1 Dispositions communes aux rampes et aux voies de circulation

Les rampes et voies de circulation de véhicules doivent être libres de tout obstacle sur toute leur largeur et sur une hauteur minimale de 2,00 m. Dans le cas d'une rampe, cette distance est mesurée perpendiculairement à la surface de la rampe.

Aux raccordements avec les parties horizontales, la hauteur est majorée de la flèche correspondant à l'empattement des véhicules, et dont la valeur est calculée pour un empattement minimal de 3,00 m. La pente mesurée sur l'axe est limitée à 18 %.

### 5.1.2 Voies de circulation

Quelles que soient les largeurs indiquées dans le tableau 2, nécessaires à l'accessibilité des emplacements, la largeur des voies de circulation est au moins de :

- 2,80 m en sens unique ;
- 5,00 m en double sens.

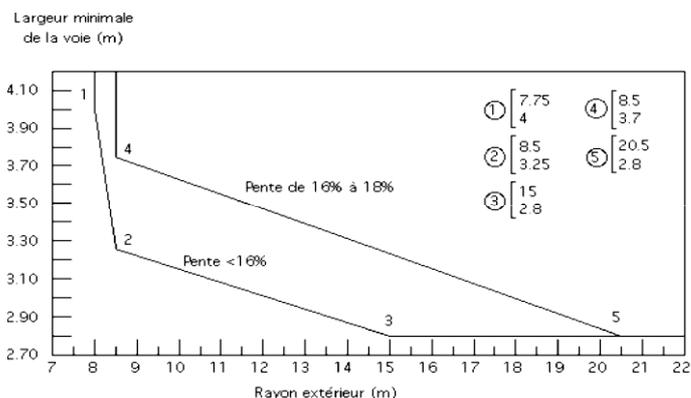
S'il existe un îlot séparateur, la largeur totale est augmentée de la largeur de l'îlot.

### 5.1.3 Rampes

#### 5.1.3.1 Dimensions minimales des rampes

La largeur minimale L de la rampe est donnée par l'abaque ci-après en fonction du rayon extérieur R de la voie, et suivant la pente envisagée.

Figure 8



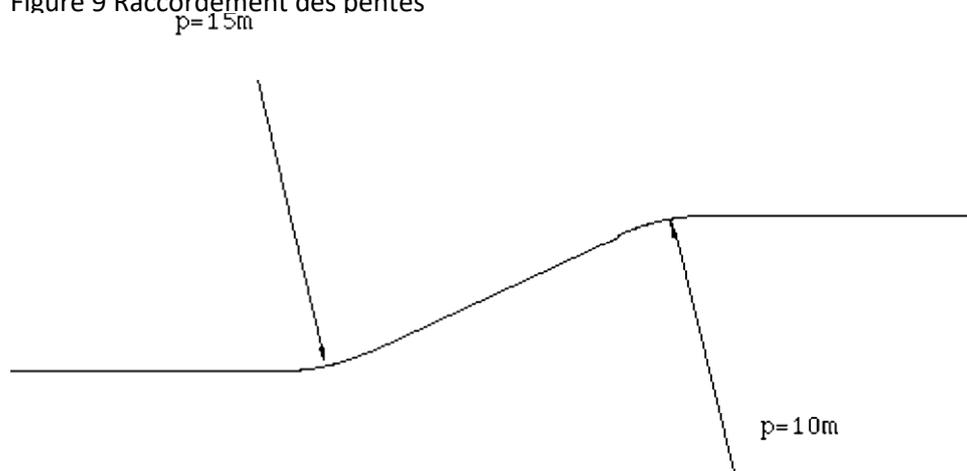
### 5.1.3.2 Raccordement des rampes

Le raccordement des rampes s'effectue suivant des courbes de rayon de courbure  $p$  (compté dans le plan axial de la rampe) de valeurs minimales (figure 9) :

- $p = 10$  m en sommet de la rampe ;
- $p = 15$  m en pied de rampe.

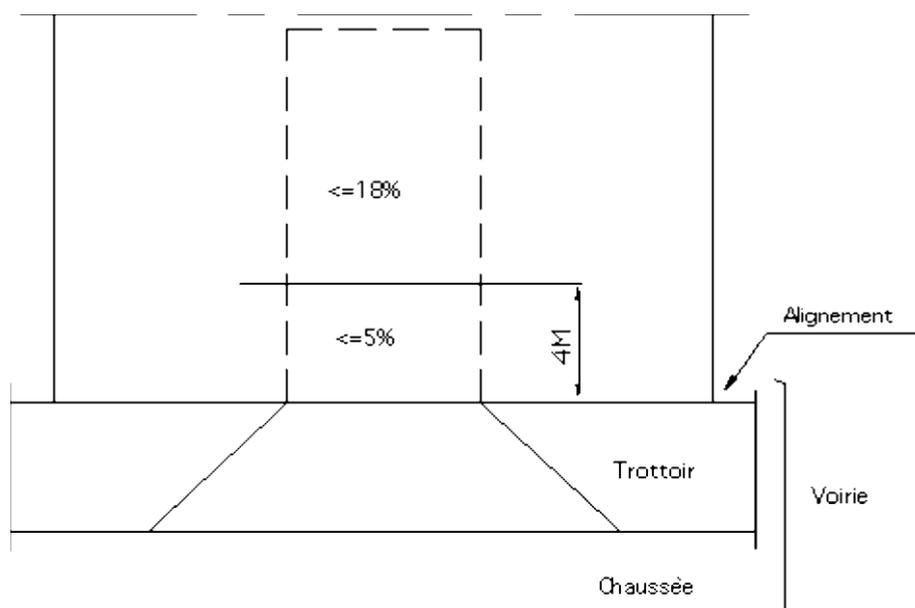
Faute de pouvoir réaliser les arrondis correspondants, le raccordement peut être effectué par des successions de plans enveloppés par ces arrondis.

Figure 9 Raccordement des pentes



## 5.2 Débouché en voirie

Sur une distance de 4 m en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5 % (figure 10). Figure 10 Débouché sur la voirie



#### NOTE

Dans tous les cas, la rugosité du sol des trémies extérieures doit être particulièrement prononcée. Il faut prévoir des mesures particulières dans les régions à fort enneigement.

#### Liste des documents référencés

#1 - Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

#2 - NF P91-201 (juillet 1978) : Constructions - Handicapés physiques (Indice de classement : P91-201)

#### Liste des figures

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 1 Places de classes A - Application des tableaux 2 et 3 à un rangement en bataille

Figure 2 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 75°

Figure 3 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 60°

Figure 4 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en épi à 45°

Figure 5 Places de classe A - Application du tableau 2 à un rangement en créneau

Figure 6 Gabarit du fond de l'emplacement

Figure 7 Gabarit en latéral à l'emplacement (perpendiculaire à la paroi) Figure 8

Figure 9 Raccordement des pentes

Figure 10 Débouché sur la voirie

#### Liste des tableaux

Tableau 1 Classes et réductions admises

Tableau 2 Dimensions en fonction de l'angle de rangement

Tableau 3 Augmentation de la largeur en fonction du retrait de l'obstacle Dimensions en mètres