

Le Rapporteur

NOUVEAU GRAND PARIS
GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

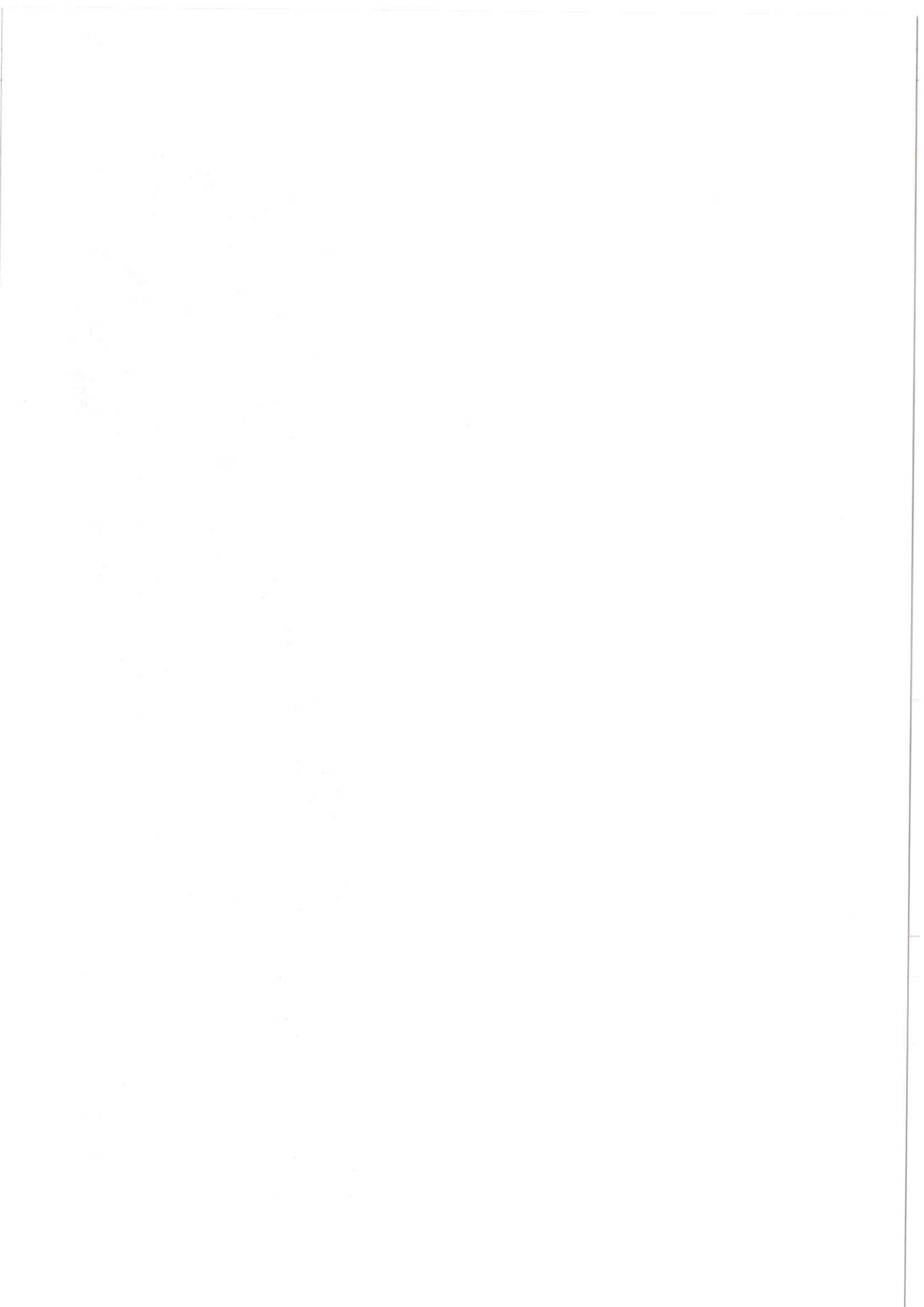


- LIGNE 16 : NOISY - CHAMPS < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)
- LIGNE 17 : LE BOURGET RER < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE ROUGE)
- LIGNE 14 : MAIRIE DE SAINT-OUEN < > SAINT-DENIS PLEYEL (LIGNE BLEUE)

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

PIÈCE
1.1.3

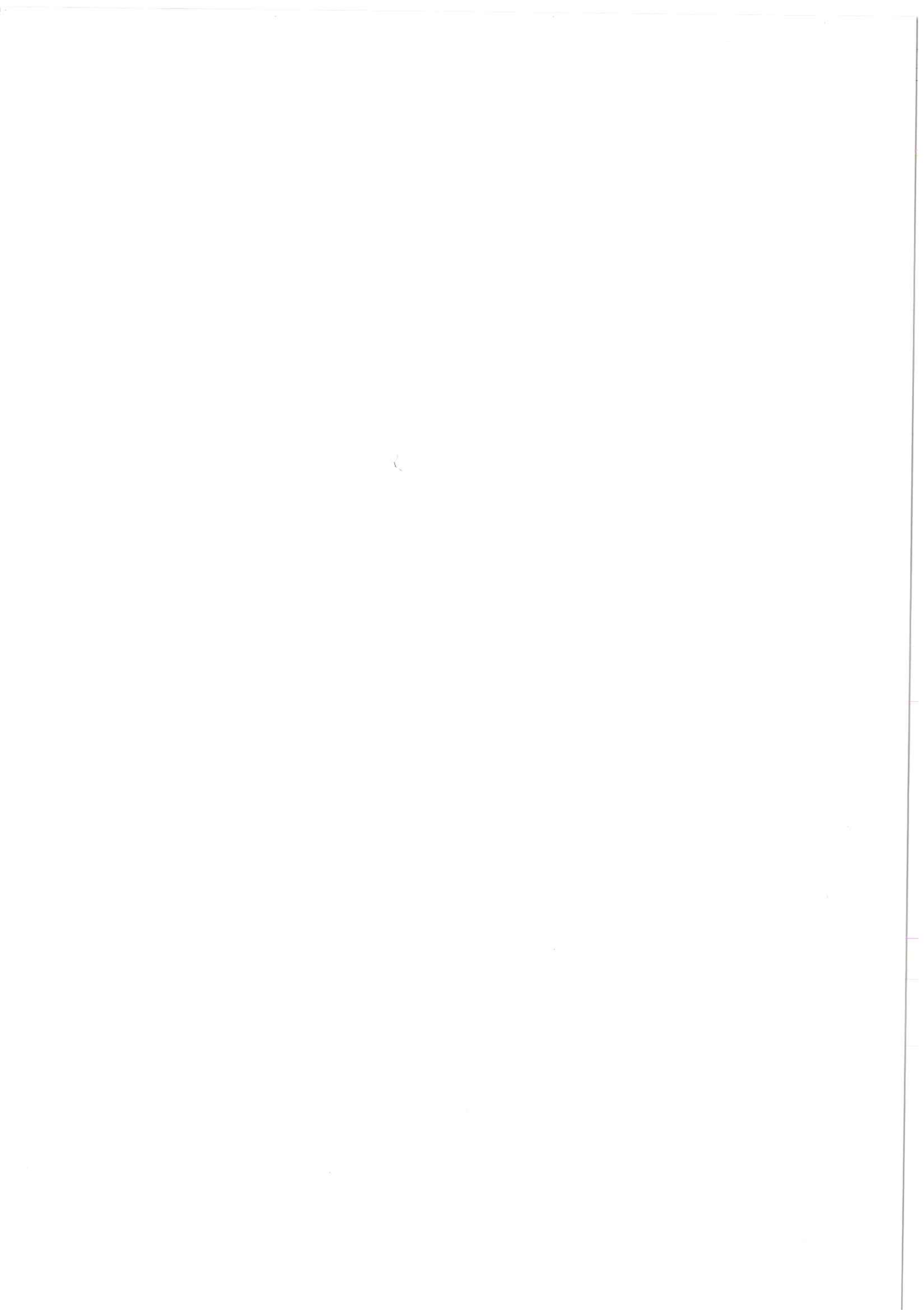
Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme
Plan Local d'Urbanisme de Chelles



Sommaire

1	Préambule	5
2	Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	9
2.1	La mise en compatibilité	11
2.1.1	Définition	11
2.1.2	Champ d'application	11
2.1.3	Objet	11
2.2	Le déroulement de la procédure	11
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12
2.4.1	Article L. 123-14	12
2.4.2	Article L. 123-14-2	12
2.4.3	Article R. 123-23-1	13
2.4.4	Autres dispositions	13
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13
3	Présentation générale du projet et de son contexte	15
3.1	Le contexte administratif du projet	17
3.1.1	Généralités	17
3.1.2	État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département Seine-et-Marne (77)	17
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17
3.2.1	Le programme d'ensemble	17
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel	19
3.2.3	Présentation technique du projet	20
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Chelles	20
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	21
4.1	Les documents supra-communaux	23
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	23
4.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	23
4.2	Le PLU en vigueur	23
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	23
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	24
4.2.3	Les contraintes réglementaires	24
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	25
4.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement	25
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	27
4.3.1	Principes retenus pour la mise en compatibilité	27
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	27
4.3.3	Evolutions du plan de zonage induites par le projet	28
4.3.4	Evolutions du règlement induites par le projet	28
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	35
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur	
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité	
B1.	Extrait du règlement en vigueur	
B2.	Extrait du règlement mis en compatibilité	
C1.	Extrait du zonage en vigueur	
C2.	Extrait du zonage mis en compatibilité	

1 Préambule



Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de CHELLES, en Seine-et-Marne, porte sur la prise en compte du projet de construction des tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de CHELLES ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de CHELLES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008.

Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions, la dernière procédure portant sur une révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2014.

Ainsi, le document d'urbanisme de CHELLES ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

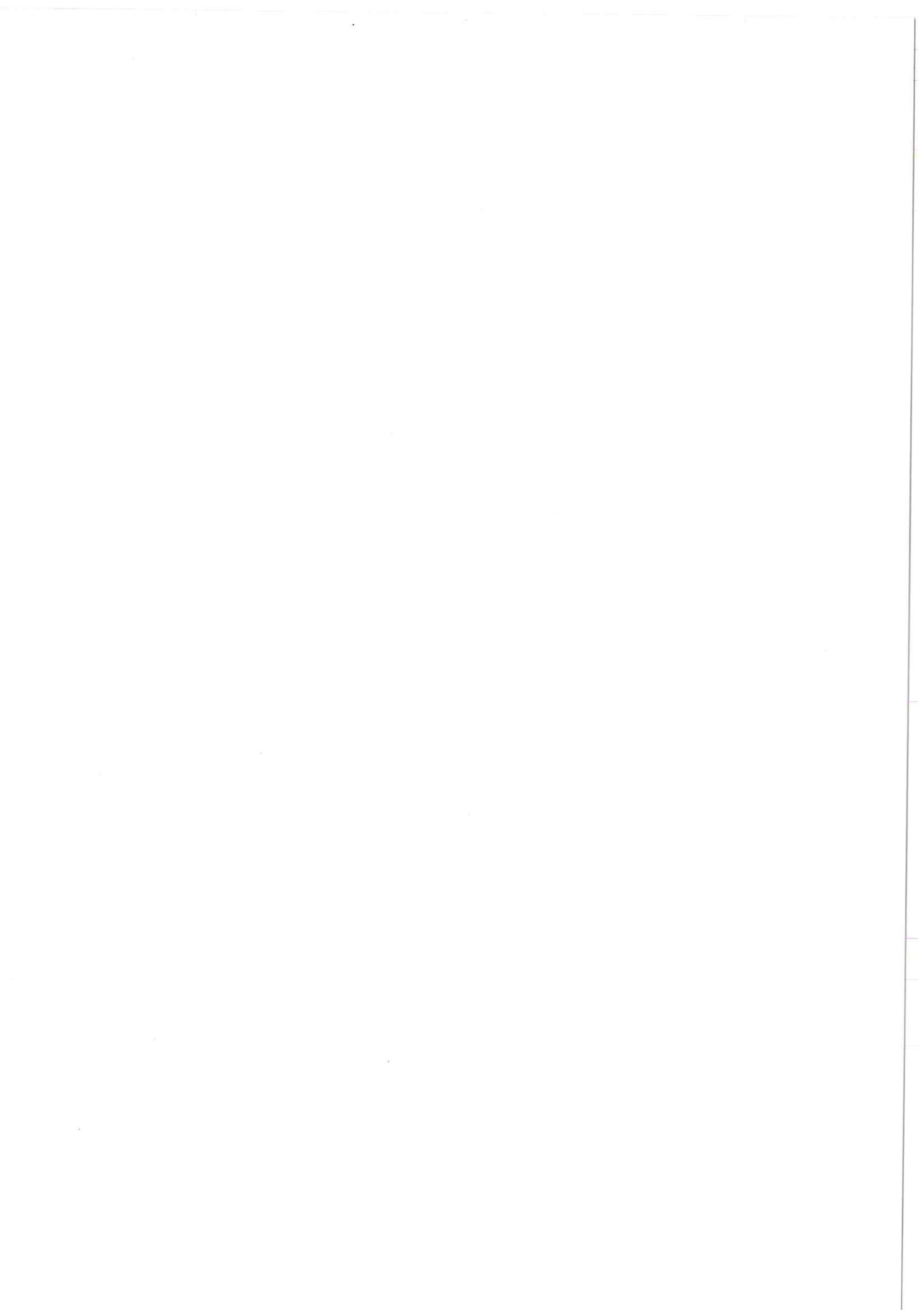
La ville de CHELLES fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Chantier en cours d'élaboration, suite à la délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2010.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. Il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

Nota : Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à des réunions d'examen conjoint, qui se sont tenues le 21 mai 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-et-Marne et le 6 juin 2014 pour les communes situées dans le département de la Seine-Saint-Denis (les procès-verbaux sont joints en annexe).

Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments apportés pour tenir compte des échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**, ils sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions.

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme



2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document et qu'une procédure de mise en compatibilité a été menée.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, la **procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France**.

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de CHELLES. Elle a pour effet d'adapter les **dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation**.

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : le tunnel de 9,5 m de diamètre environ mettant en liaison les gares.
- **Les emprises des gares** :

- Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
- Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

- **Les ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de CHELLES. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de CHELLES avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un **examen conjoint** de :

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'Etat**.

3 - L'enquête publique

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de CHELLES.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de CHELLES est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. A défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la nouvelle opération. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet et un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits des **documents graphiques du règlement (plans de zonage)** concernés par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

- 1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.
- 2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.
- 3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

Les dispositions du présent article, sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 Juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »,
- permettant de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise ».

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoqués dans le présent dossier, deviennent sans objet.*

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

La commune de CHELLES ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Le site Natura 2000 de la Zone de Protection Spéciale FR 112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis » le plus proche (Forêt Régionale de Bondy) est situé sur les communes de Coubron, de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil et est distant de 800 m des limites communales au nord de CHELLES. Le site du parc départemental de la Haute Île, sur la commune limitrophe de Neuilly sur Marne, est distant de plus de 1,2 km du secteur d'implantation du projet sur la commune de CHELLES. La zone spéciale de conservation FR 1100819 « Bois de Vaires-sur-Marne », sur la commune limitrophe de Vaires-sur-Marne, est distante de plus 3,5 km du secteur d'implantation du projet sur la commune de CHELLES.

Dans la Forêt de Bondy, cinq espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont recensées, il s'agit du Blongios nain, de la Bondrée apivore, du Martin-pêcheur d'Europe, du Pic noir et du Pic mar. Dans le périmètre du site Natura 2000 de la forêt de Bondy, les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation forts pour le pic noir et le pic mar, moyens pour la bondrée apivore ; les milieux humides présentent des enjeux de conservation moyens pour le blongios nain et le martin-pêcheur d'Europe. Enfin, les milieux ouverts et autres milieux présentent des enjeux de conservation faibles.

* Ces dispositions ont été insérées dans le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des échanges survenus lors de la réunion d'examen conjoint.

Dans le parc départemental de la Haute-Île, huit espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » sont recensées dans le parc départemental de la Haute-Île (Bondrée apivore, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Gorgebleue à miroir, Hibou des marais, Martin-pêcheur d'Europe, Pie-grièche écorcheur, Sterne pierregarin). Au sein du parc, les milieux humides présentent des enjeux de conservation forts pour le Blongios, le Butor, le Gorgebleue, le Martin-pêcheur et la Sterne ; les milieux ouverts présentent des enjeux de conservation forts pour la Bondrée, le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, le Hibou des marais et la Pie-grièche ; enfin, les milieux forestiers présentent des enjeux de conservation faibles.

Dans le périmètre du Bois de Vaires, deux espèces figurant à l'annexe II de la directive « Habitats » sont présentes : le Triton crêté (amphibien) et le Grand capricorne (insecte). Pour le Grand capricorne l'enjeu principal de conservation consiste à conserver des boisements de chênes. Pour le Triton, l'enjeu principal de conservation porté sur la préservation des zones humides et des mares à l'intérieur du Bois de Vaires.

Au regard des caractéristiques et du caractère ponctuel des évolutions du document prévues par la mise en compatibilité et de la localisation de ces sites Natura 2000, la mise en compatibilité du PLU de CHELLES n'aura pas d'incidences sur ces sites.

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

La mise en compatibilité du PLU de CHELLES ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gares et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris, ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

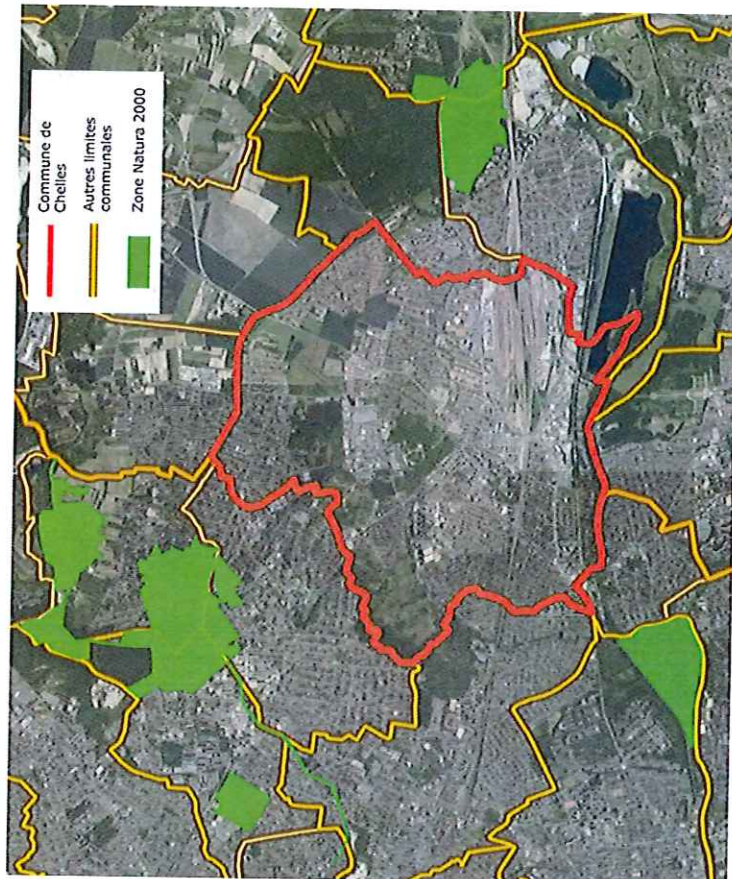
En effet, la mise en compatibilité porte sur des adaptations du règlement écrit de la zone UA et UC, qui accueillent la gare de « Chelles », afin d'inclure l'infrastructure de transport dans les occupations du sol autorisées (art. UC 2), afin de ne pas soumettre les constructions nécessaires au réseau à une hauteur minimale (art. UA 10 et UC 10) et pour ne pas imposer des règles sur le traitement des espaces libres de constructions qui empêcheraient la réalisation du projet (art. UA 13).

Pour permettre l'implantation d'ouvrages techniques annexes, la mise en compatibilité modifie le règlement écrit de la zone UB, (règles de retrait, art. UB 6, et règles de traitement des espaces libres de constructions, art. UB 13) et de la zone N pour inclure l'infrastructure de transport dans les occupations du sol admises sous conditions (art. N 2), pour ne pas contraindre le projet par des règles de retrait non adaptées (art. N 6 et N 7) et pour adapter les règles de traitement des espaces libres de construction (art. N 13). Enfin, pour permettre la réalisation de la gare de « Chelles », la mise en compatibilité prévoit la réduction de l'Espace Boisé Classé du parc du Souvenir Emile Fouchard de 2 700 m², sans remettre en cause la vocation du parc. En effet, une fois la gare réalisée, la vocation d'espace paysager et de loisirs du parc sera maintenue.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de CHELLES s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs majoritairement urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale des secteurs d'implantation du projet.

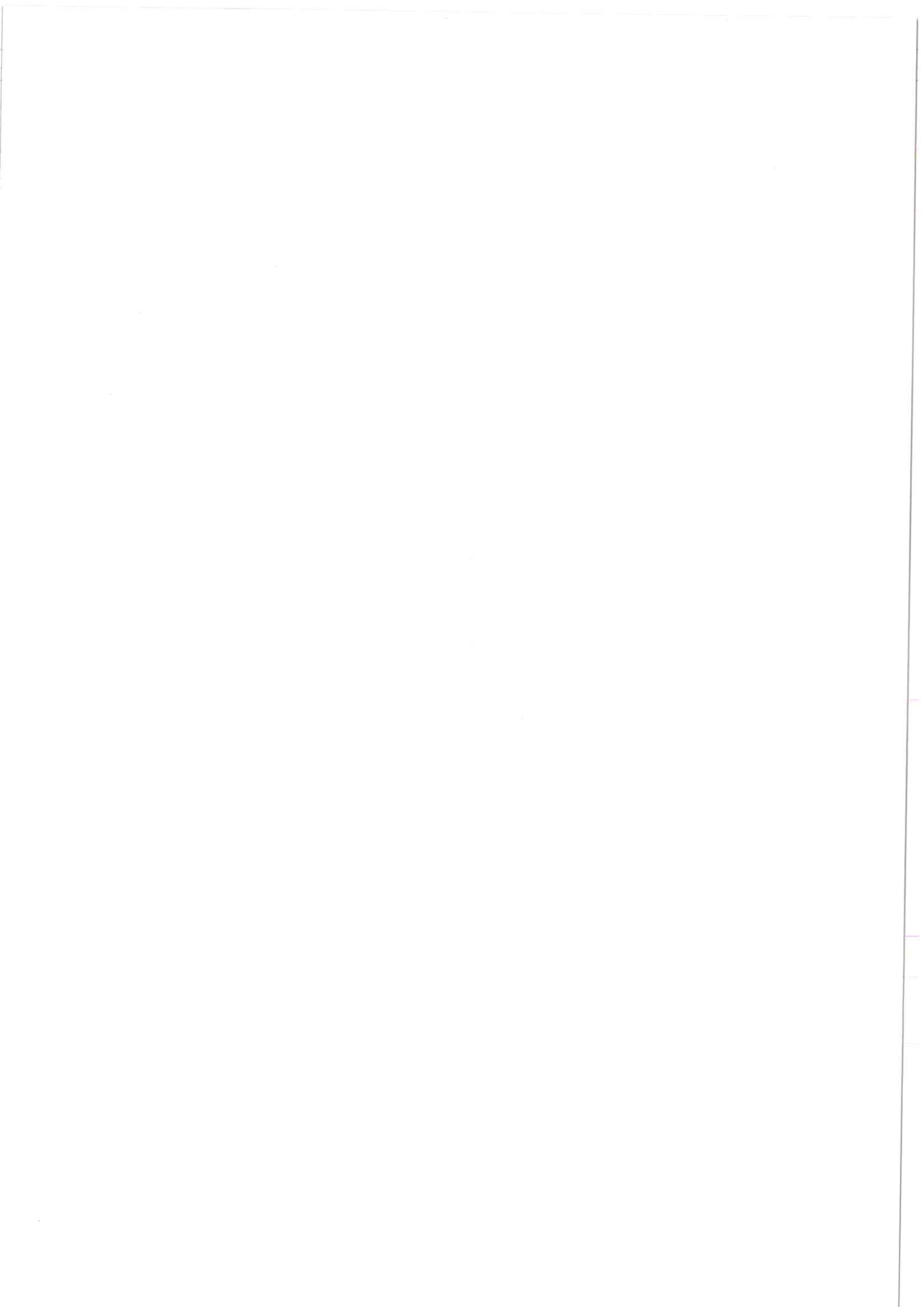
Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de CHELLES n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.



Les sites Natura 2000 à Chelles et dans les communes limitrophes
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

3 Présentation générale du projet et de son contexte



3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur les tronçons Noisy-Champs – Saint-Denis Pleyel et Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel, traverse **14 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, toutes nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Ouest en Est :

- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 12 communes (3 Plans d'Occupation des Sols, 9 Plans Locaux d'Urbanisme et 3 Plans d'Aménagement de Zone).
- Département de la Seine-et-Marne (77) : 2 communes (1 Plan d'Aménagement de Zone et 1 Plan Local d'Urbanisme).

Par ailleurs, les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve, Saint-Ouen et Saint-Denis (93) sont couvertes par le **SCoT de Plaine Commune**. La commune de Champs-sur-Marne (77) est également comprise dans le périmètre du **SCoT du Val Maubuée**, en cours d'élaboration.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département Seine-et-Marne (77)

Dans le département Seine-et-Marne, 2 communes sont concernées par le projet.

Sur ces deux communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, la commune de CHELLES possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

La commune de Champs-sur-Marne est régie par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Le POS de CHAMPS-SUR-MARNE n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet. Néanmoins, la commune de CHAMPS-SUR-MARNE est concernée par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de la ZAC « *Rû de Nesles* » que le projet de réseau de transport public du Grand Paris traverse en partie. En effet, la ville de CHAMPS-SUR-MARNE étant toujours dotée d'un POS et le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC ayant été approuvé le 19 juin 1972, soit avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, ce dernier doit faire en effet l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, on rappellera que la commune de CHAMPS-SUR-MARNE (77) est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Val Maubuée, en cours d'élaboration.

La ville de CHELLES fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Chantal en cours d'élaboration, suite à la délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2010.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

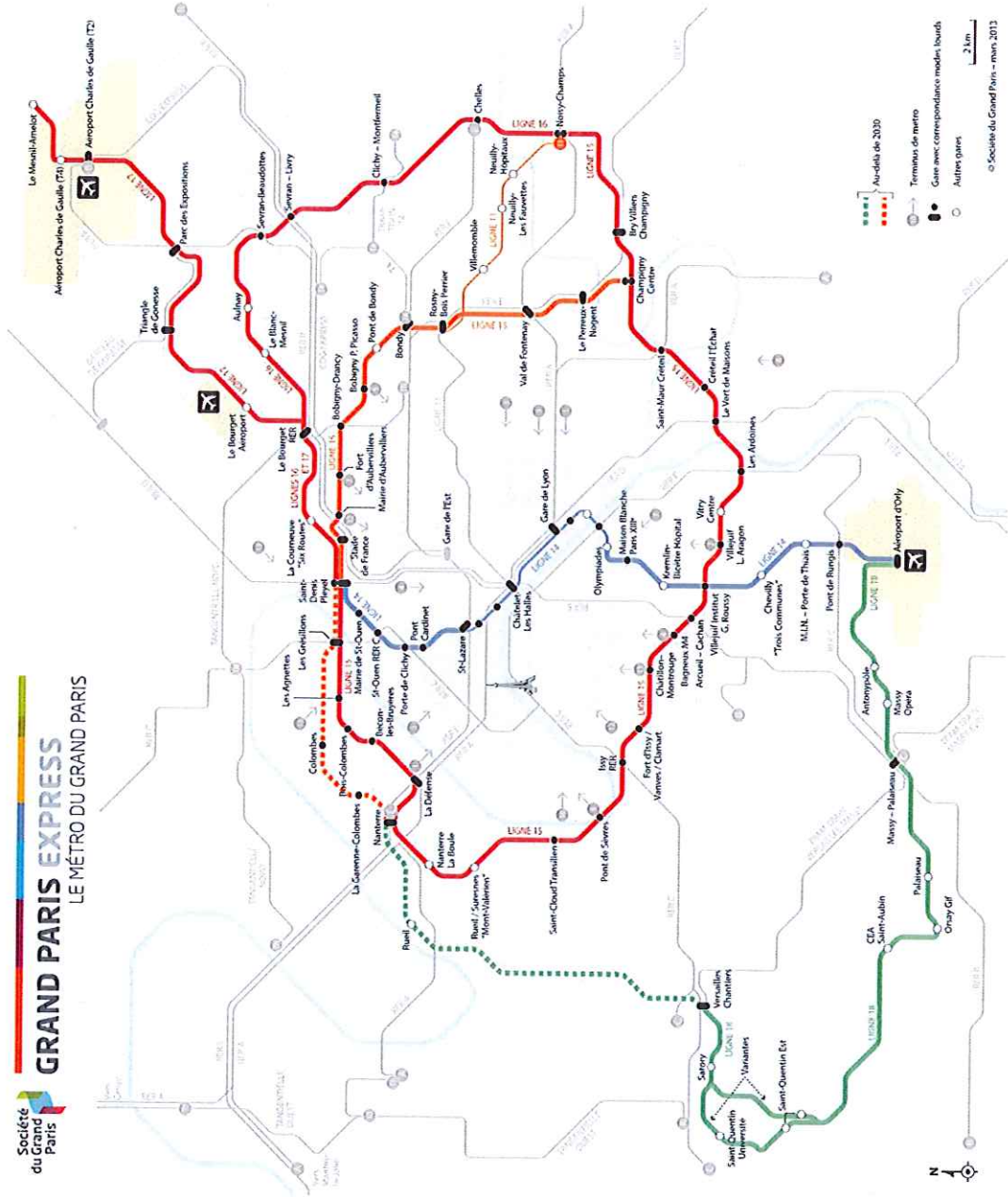
Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes de métro nouvelles, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les lignes « rouge » (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17), « bleue » (Ligne 14) et « verte » (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris;
- le réseau complémentaire structurant (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;

Société du Grand Paris
GRAND PARIS EXPRESS
 LE METRO DU GRAND PARIS

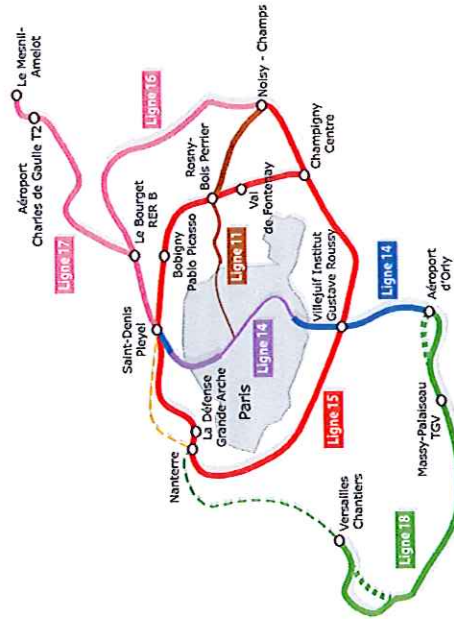


Le programme : le réseau Grand Paris Express

- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments sont détaillés dans la pièce C portant sur la présentation du programme du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.



3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Saint-Denis Pleyel et prolongement de la Ligne 14 de Mairie de Saint-Ouen à Saint-Denis Pleyel

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau Grand Paris Express donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne cohérent en termes de fonctionnalités et d'organisation des travaux.

Les tronçons faisant l'objet de la présente enquête publique comprennent la réalisation d'une nouvelle ligne de transport en commun en métro automatique, la Ligne 16, entre « Noisy-Champs » (gare non incluse) et « Saint-Denis Pleyel ». A terme, la section de ligne comprise entre « Le Bourget RER » et « Saint-Denis Pleyel » sera également empruntée par les trains qui circuleront sur la Ligne 17 du Grand Paris Express. La gare « Noisy-Champs » de la Ligne 16 est réalisée au titre du projet « Ligne 15 Sud », qui a fait l'objet d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique en octobre / novembre 2013.

Le projet inclut également le prolongement de la Ligne 14 de « Mairie de Saint-Ouen » (gare non incluse) à « Saint-Denis Pleyel ». La gare « Mairie de Saint-Ouen » de la Ligne 14 est réalisée au titre du projet de prolongement entre « Saint-Lazare » et « Mairie de Saint-Ouen », déclaré d'utilité publique le 4 octobre 2012.

Au total, le projet faisant l'objet de la présente enquête publique représente environ 29 km de lignes nouvelles, insérés en souterrain. D'Est en Ouest, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 9 gares du projet
Chelles
Clichy-Montfermeil
Sevran-Livry
Sevran-Beaudottes
Aulnay
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget RER
La Courneuve « Six Routes »
Saint-Denis Pleyel

Six de ces gares seront en correspondance avec le réseau structurant actuel de transport en commun (Chelles, Sevran-Livry, Sevran-Beaudottes, Le Bourget RER, La Courneuve « Six Routes », Saint-Denis Pleyel). La gare « Saint-Denis Pleyel » constituera également un pôle majeur de correspondance entre les lignes du réseau Grand Paris Express, puisqu'elle permettra à terme les échanges entre la Ligne 14, la Ligne 15 et les Lignes 16/17.

La gare « Clichy-Montfermeil » sera quant à elle en correspondance avec le projet de débranchement du tramway T4.

La Ligne 16 entre « Saint-Denis Pleyel » et « Noisy-Champs » sera exploitée avec des trains offrant une capacité de l'ordre de 500 places par rame, permettant de répondre à la demande de transport prévisionnelle ; ces trains, à roulement fer, auront une longueur de l'ordre de 54 m pour une largeur d'environ 2,80 m. Le tronçon « Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel » sera exploité avec le matériel roulant qui circulera sur la Ligne 14 : trains à roulement pneu, de 2,45 m de large et pouvant atteindre 120 m de long, avec une capacité de l'ordre de 950 places par rame.

A la réalisation des ouvrages souterrains (tunnel) et des nouvelles gares, s'ajoute celle des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration, l'alimentation en électricité de la ligne ainsi que des équipements du tunnel et des gares.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

Sauf exception, la section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers,
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables en fonction du contexte: le niveau de rail évolue en règle générale à des profondeurs supérieures à 15 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 9,50 m environ sur la Ligne 16 et de 8,50 m environ sur la Ligne 14, les matériels roulants des deux lignes ayant des gabarits différents.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage des tunneliers en vue du creusement du tunnel, puis leur démontage. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 m selon l'altitude du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

3.2.3.2 Les gares du tronçon « Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs » (Ligne 16)

Les gares se composent de deux parties principales :

1. La partie souterraine de la gare, dont les dimensions sont de 54 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes...) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.
 2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier ; il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.
- Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

C'est pourquoi les dispositions réglementaires définissant l'implantation de l'émergence de la gare dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Ces accès, raccordés au tunnel, représentent une emprise au sol d'environ 30 m². Entre deux gares, les ouvrages d'accès des secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

Les accès aux ouvrages d'épuisement¹ devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m², sans élévation par rapport au niveau du sol. Les postes de redressement² seront réalisés tous les 2 km environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 m² d'emprise au sol.

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Chelles

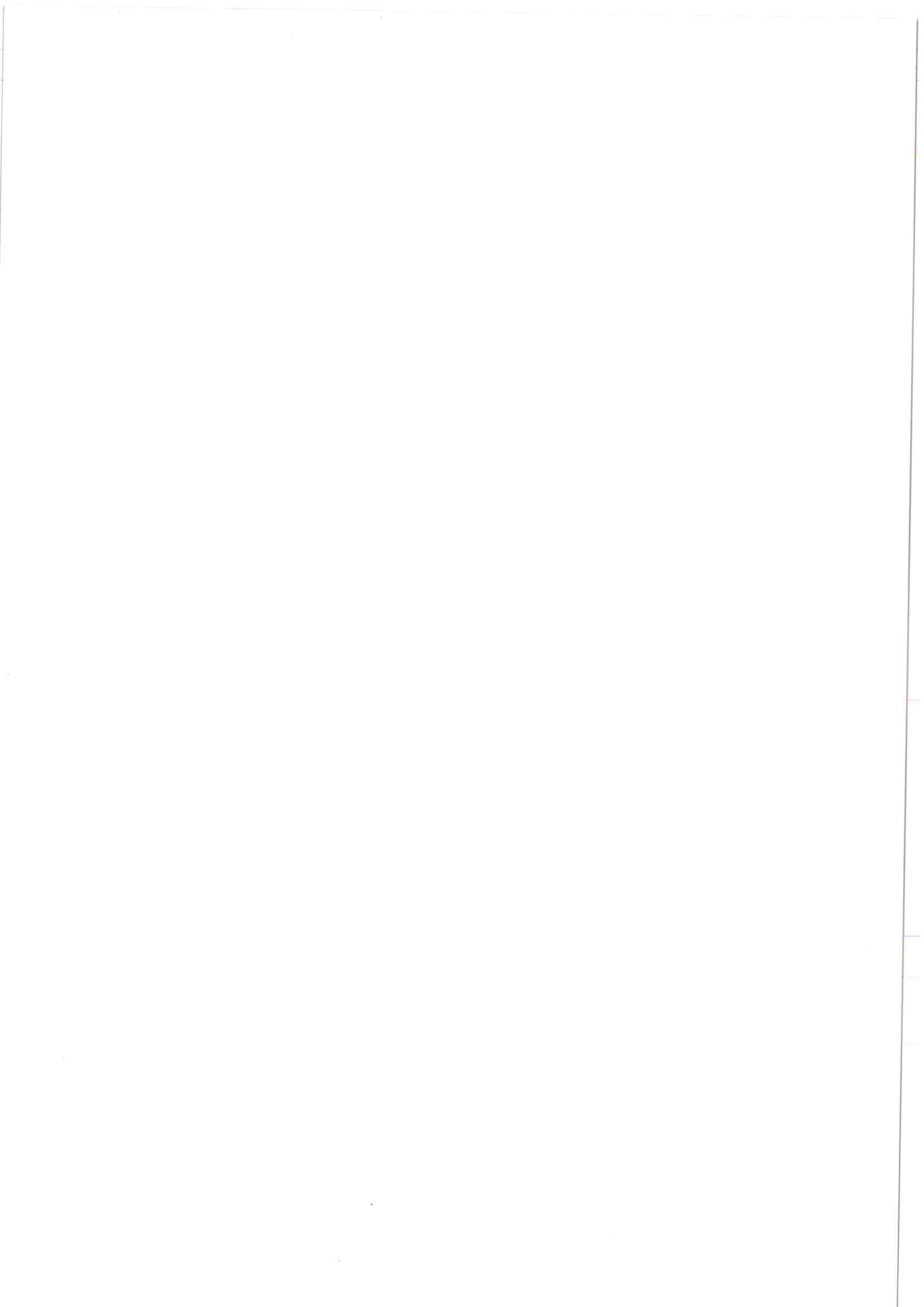
Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de CHELLES, du Sud au Nord-Ouest, sur une longueur d'environ 3,4 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris.
- La gare de « Chelles » complétée par ses emprises en souterrain.
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

¹ Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.

² Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fourni par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune



4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de CHELLES fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Chantierne en cours d'élaboration, suite à la délibération du Conseil Communautaire du 19 mai 2010.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de CHELLES sur une longueur totale d'environ 3,4 km.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- Premièrement, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- Deuxièmement, par l'implantation de la gare de « Chelles » complétée par ses emprises souterraines ;
- Enfin, par l'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

Le tracé est implanté sur sept zones distinctes du PLU de la ville de CHELLES : cinq zones urbaines et deux zones naturelles.

4.2.1.1 Les secteurs UAa, UAb et UAc de la zone UA

Cette première zone urbaine est concernée ici pour ses secteurs UAa, UAb et UAc :

- D'une part, par l'infrastructure courante souterraine en UAa et UAc.
- D'autre part, par l'implantation d'une partie de la future gare souterraine de « Chelles » en secteur UAa.
- Enfin, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe en secteur UAb.

Le Règlement d'Urbanisme précise : « Il s'agit du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et activités qui en sont le complément. Il présente une densité forte, et les constructions sont en règle générale édifiées en ordre continu. Ces caractères doivent être maintenus. (...) »

Cette zone est divisée en 3 secteurs : UAa, UAb et UAc

- Le secteur UAa se développe principalement autour de la Mairie, du quartier Gambetta et de l'avenue de la Résistance. Il intègre le périmètre de la ZAC Centre-Gare.
- Le secteur UAb qui constitue le prolongement de la zone centrale le long des artères principales qui relient le centre ville.
- Le secteur UAc qui correspond aux entrées de ville pour lesquelles une qualification de l'urbanisation est recherchée ainsi que certains abords de la zone centrale. »

4.2.1.2 Les secteurs UBa et UBb de la zone UB

Cette deuxième zone urbaine est impactée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure courante souterraine, en secteurs UBa et UBb.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe en secteur UBa.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UB est une « zone d'appui du centre ville, de pôles d'animation des quartiers résidentiels ou de différents secteurs d'ensembles collectifs et d'équipements. L'affectation y est principalement l'habitat mais également les commerces, les services et les activités nuisantes.

Les densités et les hauteurs y sont moins importantes qu'en centre ville. Une certaine continuité bâtie sera recherchée.

Cette zone est divisée en trois secteurs : UBa, UBb et UBc.

- le secteur UBa (...)
- le secteur UBb correspond aux zones d'animation liées aux équipements et commerces (...).

4.2.1.3 Les secteurs UCa et UCb de la zone UC

Cette troisième zone est concernée par le projet, à la fois :

- Par l'infrastructure souterraine courante.

- Par l'implantation d'une partie de la future gare de « Chelles » en secteur UCa.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe en secteur UCb.

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « zone déjà urbanisée à caractère d'habitat résidentiel dominant, qui englobe la plupart des opérations pavillonnaires (de la fin du 19^{ème} siècle à nos jours). Cette zone peut néanmoins accueillir des activités de service, commerciales, voire artisanales, non nuisantes.

Cette zone comprend les quatre secteurs suivants :

- UCa : secteur sensible, à stabiliser soit par son intérêt patrimonial (quartier résidentiel Sud Gare) soit par sa localisation stratégique dont l'évolution à terme n'est pas fixée (abords du parc de la Mairie).
- UCb : secteur pavillonnaire « classique » englobant les opérations anciennes du type Abbesses, plus récentes, telles que Coudreaux ou Chanteraine et contemporaines telles que Fontaine, Plain-Champ... Ces secteurs sont stables mais doivent pouvoir évoluer (agrandissements modérés, annexes...).
- (...) UCd : secteurs pavillonnaires récents constitués principalement des différentes opérations groupées qui ont été réalisées dans le cadre des ZAC Plain Champ, la Fontaine et Plain Champ II. (...).

4.2.1.4 Le secteur UMa de la zone UM

Cette quatrième zone est concernée uniquement par une section courante de l'infrastructure en souterrain.

Le règlement d'urbanisme précise : « Il s'agit d'une zone urbanisée à caractère résidentiel aéré localisée au bord de la Marne dont les développements ne sont pas souhaitables et correspondant au secteur le plus fortement soumis aux risques d'inondation.

Cette zone comprend les deux secteurs suivants :

- UMa : secteur résidentiel de faible densité et paysager ; (...)

4.2.1.5 La zone UY

Cette cinquième zone est concernée uniquement par une section courante de l'infrastructure en souterrain.

Selon le règlement d'urbanisme il s'agit d'une « zone réservée à l'exploitation du service public ferroviaire. Elle comprend une partie du domaine public du chemin de fer, et notamment les emprises des gares, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées. »

4.2.1.6 Les secteurs Na et Nb de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle du PLU de CHELLES. Elle est concernée à plusieurs titres par le projet :

- D'une part, par une section courante de l'infrastructure en souterrain en Na et Nb.
- D'autre part, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe en secteur Na.

Le règlement d'urbanisme précise : « C'est une zone de protection paysagère soit pour la qualité des sites, soit pour des objectifs d'aménagement, d'espace paysager et de loisirs.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- Na : secteur à vocation dominante forestière et agricole (Mont Guichet, Bois des Coudreaux, Plaine de Chelles) ;
- Nb : secteur à vocation dominante récréative, espace vert ouvert (Sempin, Fort de Chelles, secteur Guette) ; (...)

4.2.1.7 Le secteur NZb de la zone NZ

Cette deuxième zone naturelle est concernée uniquement par une section de l'infrastructure courante en souterrain.

Le règlement d'urbanisme précise : « La zone NZ est la zone à dominante naturelle d'exploitation des infrastructures fluviales et aéronautiques.

Elle comporte deux secteurs :

- (...) NZb : emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles. »

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris est concerné par deux Espaces Boisés Classés (EBC) :

- L'EBC situé à l'Ouest de la commune, en limite avec la commune de Montfermeil, en secteur Na, est concerné uniquement par l'infrastructure courante en souterrain. **Le projet ne remet donc pas en cause cet EBC et ne nécessite pas de modification de son périmètre.**
- L'EBC situé dans le Parc du Souvenir Emile Fouchard, en secteur Nb, est impacté, à son extrémité Sud, par le projet (création d'une voie de chantier à caractère temporaire). **La réalisation de la gare nécessite la réduction ponctuelle de l'EBC, sans remettre en cause l'occupation du sol au droit du parc, une fois la gare réalisée.**

L'infrastructure courante souterraine traverse également, sans les remettre en cause, les inscriptions graphiques suivantes :

- Des périmètres de ZAC réalisées ;
- Des secteurs affectés par le bruit (tracé de principe).

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces inscriptions graphiques, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 m), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces éléments graphiques.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Périmètre de protection de monuments historiques, concerné par la gare de « Chelles » et un ouvrage technique annexe.

- Canalisations de gaz.
- Lignes de télécommunications, concernées par la gare de « Chelles ».
- Lignes électriques.
- Centre radioélectrique concerné par un ouvrage technique annexe.
- Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage, concernées par un ouvrage technique annexe et la gare de « Chelles ».
- Halage et marche-piéd.
- Zones ferroviaires en bordure desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer.
- Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public.

Toutefois, seule la servitude relative aux canalisations de gaz imposant des dispositions particulières au niveau du sous-sol est à prendre en considération pour les parties du projet en souterrain.

Néanmoins, pour les ouvrages techniques annexes et l'émergence de gare, les servitudes de surface sont à prendre en compte.

Les éléments du projet respecteront les dispositions induites par ces servitudes qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La commune de CHELLES est également concernée par :

- Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS), valant Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), de la vallée de la Marne approuvé le 13 juillet 1994.
- Le PPR Inondation de la vallée de la Marne, en cours d'élaboration, prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007.
- Le PPR Mouvement de terrain, en cours d'élaboration, prescrit par arrêté préfectoral du 6 octobre 1999.
- Le PPR Sécheresse (retrait-gonflement des argiles), en cours d'élaboration, prescrit par arrêté préfectoral du 11 juillet 2001.

Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par ces PPRn approuvés ou prescrits qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

La commune de CHELLES est également concernée par :

- La présence de sites archéologiques : trois sites identifiés par l'arrêté préfectoral n°2004-656 du 1^{er} décembre 2004, définissant sur le territoire de la commune de CHELLES (Seine-et-Marne), des zones et seuils et d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive, sont concernés par le projet de réseau de transport public du Grand Paris (un site d'occupation protohistorique, antique et médiévale, une zone périurbaine antique et médiévale – le secteur Les Quatre Routes, un site d'occupation antique et médiévale) ;
- L'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. En raison de sa nature et de son implantation en souterrain, le projet n'est pas concerné par ses dispositions.

Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par ces différents arrêtés préfectoraux qui ne remettent pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le principe « 2.3 – Le développement durable et la question environnementale », indique notamment :

« 3 – Promouvoir les modes de constructions, de transports et de gestion alternatifs, (...) »

Le chapitre « 3.5 – Améliorer la mobilité, les déplacements et favoriser un meilleur partage de l'espace public » indique notamment :

« 3.5.1 – Etablir une réelle offre en alternative à l'utilisation de la voiture particulière

• *Transports collectifs :*

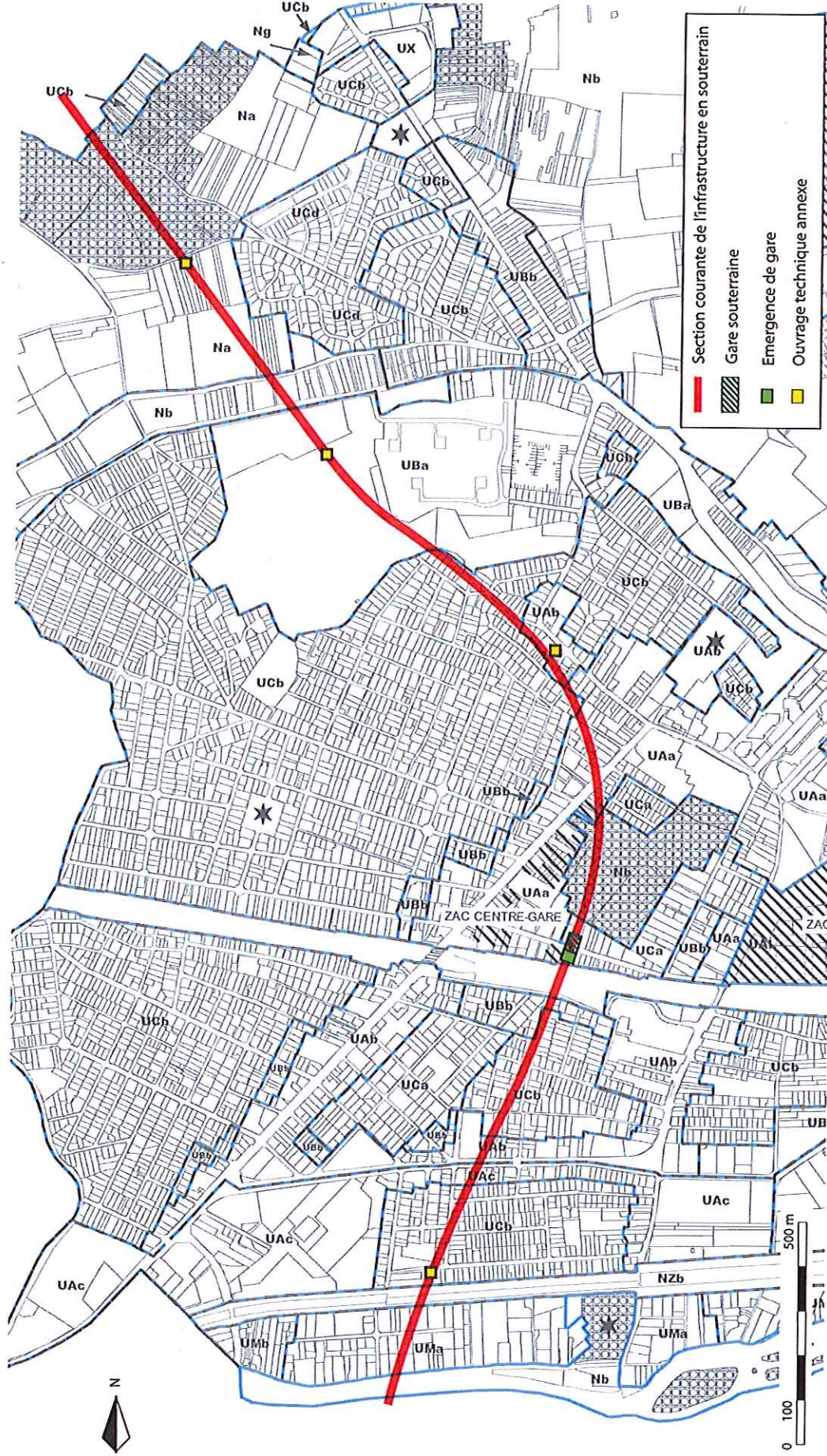
– (...) *Conforter le pôle d'échange de la gare (SNCF, RER, bus) »*

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de CHELLES qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Le PLU en vigueur de la ville de CHELLES ne comporte pas d'Orientations Particulières d'Aménagement.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE CHELLES
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de CHELLES au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet et y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de réduire l'emprise de l'EBC du Parc du Souvenir Emile Fouchard. L'EBC est réduit d'environ 2 700 m² pour permettre la réalisation du projet.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » dont font partie le projet et ses différents composants. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le Code ne donne aucune définition de la notion de « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ». Toutefois, le PLU de CHELLES propose une définition des CINASPIC assez large pour y inclure les réseaux de transports publics.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express ».

Aussi, à la fin du chapitre « **Préambule** » sera inséré le texte suivant :

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- **L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :**
- **L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris :**
- **L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport :**
- **L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport :**
- **L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés :**
- **L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet :**
- **L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction :**
- **L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'appliqueraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.**

Aussi, à la fin du chapitre « 5.3 – Transport collectif » sera inséré le texte suivant :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare de « Chelles » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronne et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de Chelles

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Chelles, du Sud au Nord-Ouest, sur une longueur d'environ 3,4 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris ;
- La gare de « Chelles », complétée par ses emprises en souterrain ;
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Cette évolution résulte de la nécessité d'adapter le zonage au projet de construction de la gare souterraine de « Chelles ». En effet, la création d'une voie de chantier à caractère temporaire concerne, en zone Nb, l'EBC couvrant le Parc du Souvenir Emile Fouchard, qui n'autorise pas la réalisation du projet. Cette protection s'avère donc incompatible avec les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Le plan de zonage évolue de la manière suivante :

- Réduction de l'EBC associé au Parc du Souvenir Emile Fouchard de l'ordre d'environ 2 700 m².



Localisation de l'emprise de l'EBC du Parc du Souvenir Emile Fouchard réduite par la présente mise en compatibilité

L'EBC au Nord de la gare, à l'extrémité Sud du parc du Souvenir Emile Fouchard, est réduit afin de permettre la réalisation du projet. Il est à noter que cette réduction reste très limitée (2 700 m²) et concerne uniquement des secteurs aujourd'hui peu boisés, dédiés à des équipements sportifs. Suite à la réalisation de celui-ci, l'espace retrouvera son caractère naturel et boisé et pourra être reclassé par la commune.

4.3.4 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans toutes les zones :
 - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
 - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes¹, l'émergence de la gare de « Chelles » ou son emprise souterraine, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :

- L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
- L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
- L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
- L'article 9 « Emprise au sol ».
- L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
- L'article 12 « Stationnement ».
- L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
- L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

4.3.4.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes (les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris, implantées dans la gare de « Chelles » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.4.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 5, 6, 7, 9, 13 et 14

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences de gare et les ouvrages techniques annexes.

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de n'acquiescer que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces six articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- Pour l'article 5, dans quelques rares cas, celui-ci impose une superficie minimale de parcelle. Une telle disposition peut s'avérer incompatible avec le projet, tout particulièrement pour les ouvrages techniques annexes dont le terrain d'emprise pourra avoir une superficie inférieure à ce minimum. Il faut donc l'adapter en conséquence.

¹ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

- Pour les articles 6 et 7, il s'agira d'amender, dans le respect des obligations réglementaires³, les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.

- Pour l'article 9, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.

- Pour l'article 13, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les gares et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.

- Pour l'article 14, au même titre que pour l'emprise au sol gérée par l'article 9, il convient de s'assurer que, s'il est réglementé, cet article dispense les éléments du projet de la règle du Coefficient d'Occupation des Sols ou que celui-ci propose un COS suffisant pour être compatible avec les surfaces de plancher prévues par le projet, tout particulièrement pour les gares (cumulant la plupart du temps les surfaces de la partie souterraine et de la partie émergente de la gare).

4.3.4.3 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- Article 10 : La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.

- Article 12 : Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

Cela se comprend aisément pour les ouvrages techniques annexes, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

Pour la partie émergente des gares, il convient de rappeler que :

- Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.
- Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne le prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

³ Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>Définition des CINASPIC dans le règlement</p> <p>Le « <i>Lexique</i> » du règlement donne une définition des « <i>Equipements à caractère public</i> ». Cette définition est suffisamment large et prend en compte certains aspects du projet (constructions et installations d'infrastructure nécessaires à l'exploitation des services publics) pour que le projet du réseau de transport public du Grand Paris y trouve sa place sans que l'on ait besoin de l'amender.</p>	/
<p>Zone UA, secteurs UA a, UA b et UA c</p>	/
<p>Les articles UA 1, 2, 5, 6, 7, 9, 12 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UA 10, dans son alinéa 10.2, fixe une hauteur minimale de la façade sur rue des constructions à 10 m dans le secteur UAa et à 8m dans le secteur UAb. Or l'ouvrage technique annexe prévu dans ces secteurs aura une hauteur inférieure à 8m. Cette disposition ne répond donc pas aux besoins du projet, notamment aux ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.).</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UA 10.4 « Dans toute la zone » est la suivante :</p> <p>« <u>• Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle de hauteur minimale de la façade sur rue des constructions telle que définie au 10.2.</u> »</p>
<p>L'article UA 13 impose dans l'ensemble de la zone d'aménager 20 % minimum de la superficie de la parcelle en espace libre de pleine terre.</p> <p>Les dispositions de l'article UA 13, relatives aux espaces libres, s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UA 13.1 est la suivante :</p> <p>« <u>Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>
<p>Zone UB, secteurs UB a et UB b</p>	/
<p>Les articles UB 1, 2, 5, 7, 9, 10, 12 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UB 6 impose aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UB 6.1 est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.</u> »</p>
<p>L'article UB 13 impose dans l'ensemble de la zone d'aménager 30 % minimum de la superficie de la parcelle en espace libre de pleine terre.</p> <p>Les dispositions de l'article UB 13, relatives aux espaces libres, s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article UB 13 est la suivante :</p> <p>« <u>Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</u> »</p>

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>Zone UC, secteurs UCa, Ucb et Ucd</p> <p>Les articles UC 1, 5, 6, 7, 9, 12, 13 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>L'article UC 2 n'autorise que les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes. Or, il convient, pour les besoins du projet, d'autoriser l'implantation de nouvelles ICPE. Les ICPE nécessaires au projet respecteront bien sûr les « règles prudentielles » évoquées à l'article UC 2.</p>	<p>L'alinéa UC 2.2 est complété de la manière suivante :</p> <p>« - l'extension des installations classées existantes, ainsi que l'implantation des installations classées liées aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, 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 non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. »</p>
<p>L'article UC 10 impose des hauteurs maximales à l'égout du toit ou acrotère, ainsi qu'au faîtage. Ces dispositions peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes d'implantation du projet d'urgence gare de « Chelles ». Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa UC 10.3 est la suivante :</p> <p>« - Les dispositions des alinéas 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »</p>
<p>Zone UM, secteur Uma</p>	
<p>Les articles UM 1 et 2 sont compatibles avec le projet. La zone UM n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/
<p>Zone UY</p>	
<p>Les articles UY 1 et 2 sont compatibles avec le projet. La zone UY n'est donc pas concernée par la présente procédure de mise en compatibilité.</p>	/

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME

PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION

Zone N, secteurs Na et Nb

Les articles N 1, 5, 9, 10, 12 et 14 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.

Le chapeau de la zone N indique « - Na : secteur à vocation dominante forestière et agricole (Mont Guichet, Bois des Coudreaux, Plaine de Chelles). (...) ». Le sous-secteur Na est concerné par le tracé en souterrain, ainsi qu'un ouvrage technique annexe à son extrémité Nord. Il convient donc de préciser la vocation de la zone.

Les dispositions de l'alinéa N 2.1, propres au secteur Nb, ne permettent pas l'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, y compris les ICPE liées au projet qui pourront être implantées dans la gare souterraine.

D'autre part, en Na, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Cette disposition ne permet pas l'implantation des éléments du projet, notamment de l'ouvrage technique annexe prévu dans ce secteur. Le secteur Na n'est concerné que sur une petite superficie, à son extrémité Nord, par le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le projet est, dans ce secteur, essentiellement souterrain. Seul un ouvrage technique annexe, en limite avec le secteur Ucd, sera en légère émergence. Compte tenu de l'impact extrêmement limité du projet en Na, la vocation naturelle de ce secteur n'est pas remise en cause. Le chapeau explicatif de la zone N sera complété pour mentionner le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Aucune construction nouvelle n'étant autorisée dans le secteur Na, ce qui n'est pas compatible avec le projet et ses différentes composantes, **l'article N 6** doit donc être complété pour définir les règles d'implantation dans le secteur Na.

L'article N 7 impose aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adapter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

L'article N 13 impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes, ce qui peut se révéler incompatible avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, etc.). En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu urbain environnant.

/

Le 1^{er} tiret du chapeau de la zone N est complété de la manière suivante :
« - Na : secteur à vocation dominante forestière et agricole (Mont Guichet, Bois des Coudreaux, Plaine de Chelles). Le sous-secteur Na est également concerné par le tracé en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que par un ouvrage technique annexe de faible superficie. »

L'alinéa N 2.1 est complété de la manière suivante :

« Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dans le secteur Nb :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'activité sportive et de loisirs ou éducative.

- Les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de activités autorisées ci-dessus, et notamment le logement des personnes dont la présence est nécessaire sur le site.

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. (...) »

L'article N 6 est complété de la manière suivante :

« Dans le secteur Na :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'allègement ou respecter un retrait de 1 m minimum. »

La rédaction insérée en fin d'article N 7 est la suivante :

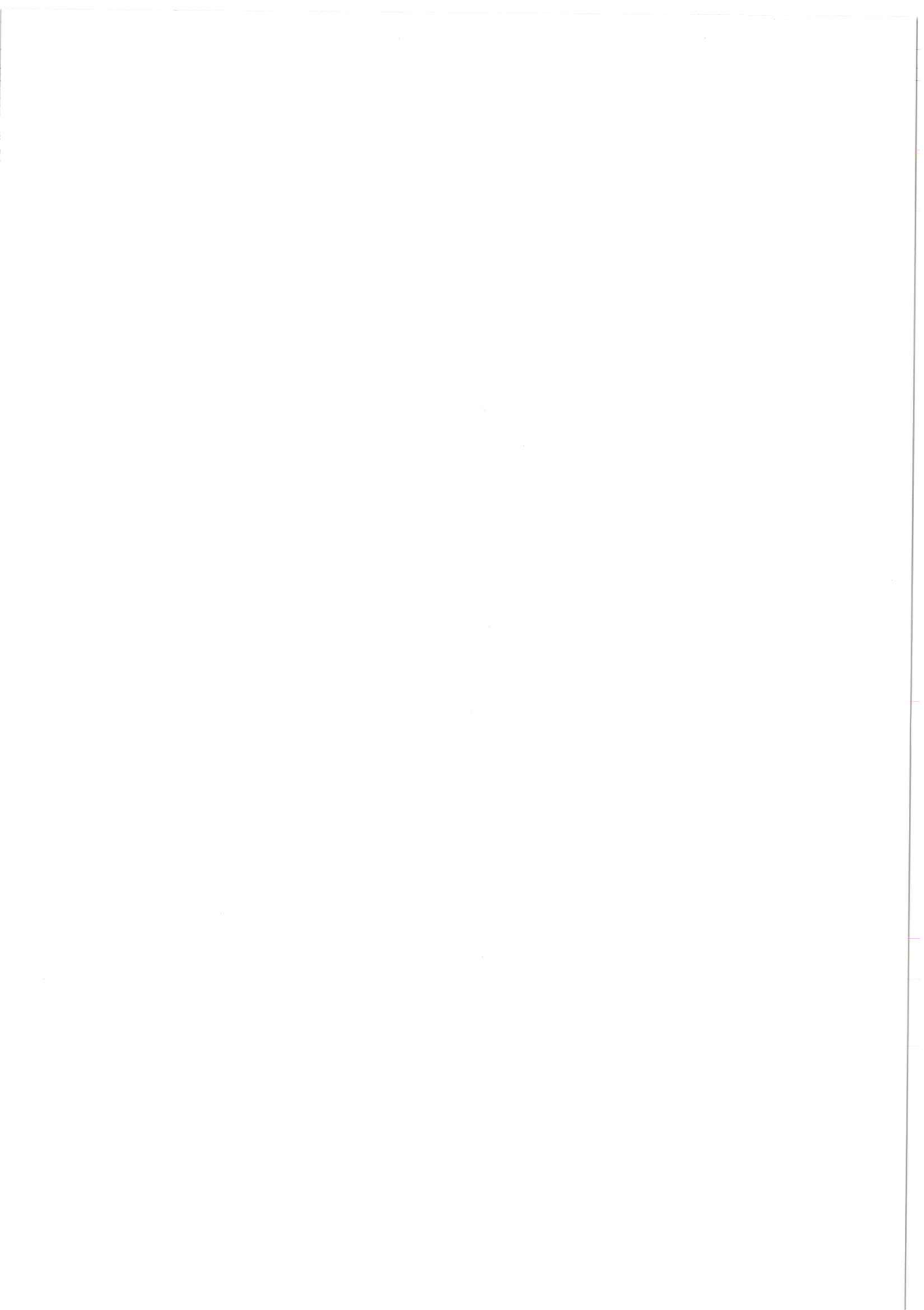
« Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »

La rédaction insérée en fin d'article N 13 est la suivante :

« Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME		PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone NZ, secteur NZb		
L'article NZ 1 est compatible avec le projet et n'est pas concerné par la présente procédure de mise en compatibilité.		/
L'article NZ 2 autorise uniquement les constructions liées à l'exploitation et au fonctionnement du canal de Chelles, ainsi qu'aux activités portuaires dans le secteur NZb et ne permet pas l'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.		<p>Le paragraphe « Dans le secteur NZb » est complété de la manière suivante :</p> <p>« - Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du canal de Chelles. (...)</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »</p>

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune



A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chelles

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008
Dernière révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014*

PREAMBULE

LES EFFETS DU PLU

Le PLU approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Les modifications d'un Plan approuvé sont elles-mêmes opposables, dès qu'elles sont approuvées par le Conseil Municipal et qu'elles ont fait l'objet des publicités obligatoires.

Le respect des principes de l'article L.121.1 du Code de l'urbanisme

L'objectif du renouvellement urbain posé par l'article L.121.1 du Code de l'urbanisme, marqué d'un tournant voulu par la loi SRU dans les objectifs des politiques d'urbanisme que l'on souhaite davantage orienter vers le développement durable et le renouvellement de la ville, sur elle-même. La ville de Chelles se positionne dans cet objectif d'un renouvellement de ses zones urbanisées et d'un développement rationnel de ses espaces libres.

« (...) Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et de toute nature. (...) »

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme relatives aux PLU

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les modalités d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées
- Définir (...) les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (...)
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords (...)
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer (...)
- Identifier et localiser les éléments de paysage (...) et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (...)

PREAMBULE

- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise (...)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les emplacements réservés par le PLU, la construction est interdite dès lors que le Plan est rendu public (sauf octroi d'un permis précaire, en application de l'article L.423.1 du Code de l'urbanisme). En application de l'article L.123.17 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition du terrain. Le bénéficiaire de la réserve dispose d'un an pour se prononcer à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. L'acquisition peut être faite par une collectivité ou un service autre que le bénéficiaire, dès lors que la destination de l'emplacement reste inchangée.

5.3 – TRANSPORT COLLECTIF

5.3.1 – RÉSEAU TRAIN ET RER

La ville de Chelles est desservie par le RER E, qui relie la ville aux gares de Magenta et de Haussmann-St Lazare à Paris en 25 minutes.

Le réseau SNCF communique Chelles à Paris (Gare de l'Est) en 12 minutes.

La gare d'interconnexion TGV à Chessy (Parc Disney) est à proximité (moins de 15 km par liaison routière ou TC).

En juin 2007, le TGV Est passera à Chelles sans y marquer d'arrêt pour autant. Le passage de la future ligne TGV Est implique de profonds réaménagements du secteur : le nombre de voies passe de quatre à six avec élargissement de la plateforme grâce à la construction d'un mur de soutènement d'environ 900m. A ce titre, RFF doit construire un écran anti-bruit de 640m côté nord de la gare de Chelles.

La refonte de l'ancien bâtiment voyageurs, dont la structure ne permettait pas de supporter une voie supplémentaire, a donc été indispensable. La ville de Chelles, RFF et la SNCF mènent une réflexion pour «faire du nouveau bâtiment un élément structurant du tissu urbain, qui permette l'amélioration du flux des circulations et la revitalisation du quartier».

5.3.2 – RÉSEAU DE BUS

Restructuré en 2005, le réseau des bus du bassin de Chelles a évolué d'un réseau principalement orienté sur le rabattement sur gare et la desserte des établissements scolaires vers un réseau urbain intercommunal.

Aujourd'hui, les 5 lignes du réseau de bus d'agglomération «Apolo 7», les lignes 113, 213, 312, 613, 642, 603, 602 et 211 des bus RATP, la ligne 23 du bus Noctilien, la ligne 13 du réseau CIF, la ligne 54-10 du réseau TVF, ainsi que la ligne 19 du réseau Seine et Marne Express permettent aux voyageurs des solutions de déplacement complètes et pratiques.

La gare de Chelles et le secteur Centre commercial Chelles 2 ont été identifiés comme points de connexion remarquables du réseau bus assurant les relations entre les communes de marne nord et les pôles d'emplois externes.

Chelles a récemment bénéficié de la création d'un réseau structurant régional de bus pour des liaisons de banlieue à banlieue de la part du STIF, de la mise aux normes «Mobiliens» de la ligne 613 de la RATP dans le cadre du PDU IdF et du développement du réseau «Noctilien» : une des huit nouvelles lignes ouvertes relie Paris à Méaux et dessert Chelles.

Le réseau local Apolo 7 :

Créé en 1997, placé sous l'égide du Syndicat Intercommunal de Transport du Bassin Chelais et des Communes Environnantes (SITBCCCE) regroupant les sept communes qu'il dessert, le réseau Apolo 7 dessert tout le secteur du bassin.

La ville de Chelles est desservi par les lignes A, B, C et E.

La fréquentation a augmenté de 10,4% entre 2003 et 2005 et, aujourd'hui, le réseau domine ses premiers signes de saturation notamment aux heures de pointe.

Côté usagers, d'après une enquête réalisée en mai et juin 2006, la satisfaction est bonne. Les points faibles qui en ressortent sont : la fréquence insuffisante, un manque de bus à certaines heures de la journée, les phénomènes de saturation en heure de pointe, l'insuffisance d'information et de communication particulièrement en cas de perturbation. 52,5% des personnes interrogées sont utilisatrices du pôle d'échange (à 93% pour se rendre à Paris).

Sur l'échantillon représentatif de la population du bassin de transport : 50% utilisent le réseau Apolo 7, 18% utilisent un autre réseau, 32% n'utilisent pas le bus. Le taux de captivité déclaré est de 64%.

Sur les 32% de non utilisateurs, la moitié ne connaît pas le réseau Apolo 7 et un quart pourrait l'utiliser si de nouvelles dessertes (16%) ou de nouveaux horaires (10%) étaient aménagés.

Le réseau RATP :

Ce réseau assure des liaisons de pôle à pôle.

La ligne 113 relie Nogent RER à Chelles 2, en passant par la gare de Chelles où se trouvent les terminus des lignes 213, 312, 613 et 642c reliées respectivement à Lognes, Noisy-Champs RER, Aulnay RER et Vaujours.

Les lignes suivantes passent aux Coudreaux (sur Montfermeil pour les 2 dernières) : 603 (Le Raincy/Villetombier/Montfermeil RER – Courtry), 602 (Le Raincy/Villetombier/Montfermeil RER – Courbron) et 642b (Hopital de Montfermeil – Villetombier RER).

La ligne 211 part de Chelles 2 pour rejoindre Torcy RER

Le réseau départemental Seine et Marne Express (SEME) :

Le réseau Seine-et-Marne Express est composé de 10 lignes assurant les liaisons de pôle à pôle sur des axes structurants du département dont une, la ligne 19, passant par Chelles, a été retenue comme ligne structurante régionale et a fait l'objet d'un développement massif. Ses arrêts sont : Torcy RER, Vaires gare SNCF, Brou, Chelles (3 arrêts dont Gare SNCF), Roissy CDG RER. La fréquence est de 8 bus par jour dans chaque sens du lundi au vendredi.

Le réseau CIF :

La ligne 13 de ce réseau relie la gare de Chelles avec Villeparisis en passant par Courtry. Elle a une vocation mixte de desserte de pôle à pôle et de desserte scolaire.

Le réseau TVF (Trans Val de France) :

La ligne 54-10 de ce réseau relie la gare de Chelles au centre commercial de Claye-Souilly en complémentarité avec la ligne E du réseau Apolo.

CHAPITRE 5- RESEAUX ET DEPLACEMENTS

5.3.3 – LES MODES ALTERNATIFS

Le covoiturage

Une plate-forme de covoiturage a été créée dans la ville. Elle permet aux particuliers, conducteurs ou passagers, de s'organiser par système d'annonces des covoiturages pour des trajets définis au préalable.

Le projet «pédibus» et «vélobus»

Ce mode d'accompagnement des enfants devrait commencer à fonctionner dans la ville autour des centres scolaires. Le bus pédestre (et le vélo-bus) consiste en un groupe d'enfants, conduits par des adultes, effectuant à pied (ou à vélo) le trajet des zones d'habitations vers les écoles avec un système de ramassage par porte à porte ou sur point de regroupement.

Une étude de faisabilité a été réalisée et l'école Jules Ferry a été retenue comme site pilote. Ce projet devrait être mis en œuvre – sous réserve de la participation active des parents – en janvier 2007.

ENJEUX ET PERSPECTIVES LIÉS AU TRANSPORT COLLECTIF

Le transport en commun dans la ville de Chelles ne peut pas être pensé d'une manière strictement local car le réseau fonctionne au niveau de l'agglomération. Pour cela, les enjeux et projets sont liés au PLD Marne Nord et au PDU d'Île de France.

- ▶ **Équilibrer les modes de transport en donnant priorité aux transports collectifs pour réduire le trafic automobile.**

Projets et actions envisagés :

- ▶ Des actions au niveau municipal sont envisagées en faveur du développement durable et de l'amélioration du cadre de vie des habitants, comme le renouvellement de la flotte de bus par des véhicules propres d'ici à 2008, le développement et la popularisation de la plate-forme Chelloise de covoiturage sur le site Internet de la ville.
- ▶ **Modifier la desserte locale à Chelles** : élargir l'accès en transport en commun au pôle d'emplois de la ZAC de la Tuilerie notamment depuis les communes de Brou-sur-Chantereine et Valreuil-sur-Marne ainsi que depuis les secteurs résidentiels Est de Chelles et les équipements comme les ASSEDIC, la Maison de l'Image et le conservatoire de musique situés au Sud de la voie ferrée.
- ▶ La mise en place de navettes fréquentes aux heures de pointe et d'un transport à la demande (TAD).
- ▶ Mieux relier la zone industrielle de la Trentaine par le réseau de lignes régulières et/ou le réseau (complémentaire) de TAD.
- ▶ Adopter des principes généraux d'aménagement de la voirie en faveur des transports collectifs : sites propres...

5.4 – CIRCULATIONS DOUCES

A l'heure actuelle, la commune de Chelles possède un maillage partiel en liaisons douces constituées de 8,46 km de pistes cyclables, 2,15 km de bandes cyclables et de 12,60 km de liaisons douces, principalement situées dans le Nord de la commune, autour du centre ville.

La ville de Chelles est dotée d'environ 150 écoles à vélos, d'une capacité de 2 vélos chacun, installés aux abords des structures municipales (Marché, Stade, Maurice Grouselle, Mairie, Centre Culturel, Cimetière, Bois des Coudreaux, Bords de Marne...)

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chelles

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008
Dernière révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014*

PREAMBULE

LES EFFETS DU PLU

Le PLU approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, arborescences ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Les modifications d'un Plan approuvé sont elles-mêmes opposables, dès qu'elles sont approuvées par le Conseil Municipal et qu'elles ont fait l'objet des publicités obligatoires.

Le respect des principes de l'article L.121.1 du Code de l'urbanisme

L'objectif du renouvellement urbain posé par l'article L.121.1 du Code de l'urbanisme, marque un tournant voulu par la loi SRU dans les objectifs des politiques d'urbanisme que l'on souhaite davantage orienter vers le développement durable et le renouvellement de la ville, sur elle-même. La ville de Chelles se positionne dans cet objectif d'un renouvellement de ses zones urbanisées et d'un développement rationnel de ses espaces libres.

- « (...) Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :
- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. (...) »

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme relatives aux PLU

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées
- Définir (...) les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (...)
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords (...)
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer (...)
- Identifier et localiser les éléments de paysage (...) et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (...)

PREAMBULE

- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise (...)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les emplacements réservés par le PLU, la construction est interdite dès lors que le Plan est rendu public (sauf octroi d'un permis précaire, en application de l'article L.423.1 du Code de l'urbanisme). En application de l'article L.123.17 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé, qu'il soit procédé à l'acquisition du terrain. Le bénéficiaire de la réserve dispose d'un an pour se prononcer à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. L'acquisition peut être faite par une collectivité ou un service autre que le bénéficiaire, dès lors que la destination de l'emplacement reste inchangée.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Le rapport de présentation a été modifié, pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs, fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette notice.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante.

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter, à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport.
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport.

PREAMBULE

- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface, en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés.
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet.
- L'article 12 afin de permettre pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris d'évaluer le nombre de places de stationnement créés pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction.
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

CHAPITRE 5- RESEAUX ET DEPLACEMENTS

5.3 – TRANSPORT COLLECTIF

5.3.1 – RÉSEAU TRAIN ET RER

La ville de Chelles est desservie par le RER E, qui relie la ville aux gares de Magenta et de Hausmann-St Lazare à Paris en 25 minutes.

Le réseau SNCF communique Chelles à Paris (Gare de l'Est) en 12 minutes.

La gare d'interconnexion TGV à Chessy (Parc Disney) est à proximité (moins de 15 km par liaison routière ou TC).

En juin 2007, le TGV Est passera à Chelles sans y marquer d'arrêt pour autant. Le passage de la future ligne TGV Est implique de profonds réaménagements du secteur : le nombre de voies passe de quatre à six avec élargissement de la plateforme grâce à la construction d'un mur de soutènement d'environ 900m. A ce titre, RIFF doit construire un écran anti-bruit de 640m coté nord de la gare de Chelles.

La refonte de l'ancien bâtiment voyageurs, dont la structure ne permettait pas de supporter une voie supplémentaire, a donc été indispensable. La ville de Chelles, RFF et la SNCF mènent une réflexion pour « faire du nouveau bâtiment un élément structurant du tissu urbain, qui permette l'amélioration du flux des circulations et la revitalisation du quartier ».

5.3.2 – RÉSEAU DE BUS

Restructuré en 2005, le réseau des bus du bassin de Chelles a évolué d'un réseau principalement orienté sur le rabattement sur gare et la desserte des établissements scolaires vers un réseau urbain intercommunal.

Aujourd'hui, les 5 lignes du réseau de bus d'agglomération «Apollo 7», les lignes 113, 213, 312, 613, 642, 603, 602 et 211 des bus RATP, la ligne 23 du bus Noctilien, la ligne 13 du réseau CIF, la ligne 54-10 du réseau TVF, ainsi que la ligne 19 du réseau Seine et Marne Express permettent aux voyageurs des solutions de déplacement complètes et pratiques.

La gare de Chelles et le secteur Centre commercial Chelles 2 ont été identifiés comme points de connexion remarquables du réseau bus assurant les relations entre les communes de marne nord et les pôles d'emplois externes.

Chelles a récemment bénéficié de la création d'un réseau structurant régional de bus pour des liaisons de banlieue à banlieue de la part du STIF, de la mise aux normes «Mobiliers» de la ligne 613 de la RATP dans le cadre du PDU IdF et du développement du réseau «Noctiliens» : une des huit nouvelles lignes ouvertes relie Paris à Meaux et dessert Chelles.

Le réseau local Apollo 7 :

Créé en 1997, placé sous l'égide du Syndicat Intercommunal de Transport du Bassin Chellois et des Communes Environnantes (SITBCCCE) regroupant les sept communes qu'il dessert, le réseau Apollo 7 dessert tout le secteur du bassin.

La ville de Chelles est desservi par les lignes A, B, C et E.

La fréquentation a augmenté de 10,4% entre 2003 et 2005 et, aujourd'hui, le réseau donne ses premiers signes de saturation notamment aux heures de pointe.

Côté usagers, d'après une enquête réalisée en mai et juin 2006, la satisfaction est bonne. Les points faibles qui en ressortent sont : la fréquence insuffisante, un manque de bus à certaines heures de la journée, les phénomènes de saturation en heure de pointe, l'insuffisance d'information et de communication particulièrement en cas de perturbation. 52,5% des personnes interrogées sont utilisatrices du pôle d'échange (à 93% pour se rendre à Paris).

Sur l'échantillon représentatif de la population du bassin de transport : 50% utilisent le réseau Apollo 7, 18% utilisent un autre réseau, 32% n'utilisent pas le bus. Le taux de captivité déclaré est de 64%.

Rapport de présentation du PLU de Chelles approuvé le 18.01.2008 et modifié les 21.09.2012, 31.05.2013 et 20.09.2013

Document mis en compatibilité

CHAPITRE 5- RESEAUX ET DEPLACEMENTS

Sur les 32% de non utilisateurs, la moitié ne connaît pas le réseau Apollo 7 et un quart pourrait l'utiliser si de nouvelles dessertes (16%) ou de nouveaux horaires (10%) étaient aménagés.

Le réseau RATP :

Ce réseau assure des liaisons de pôle à pôle.

La ligne 113 relie Nogent RER à Chelles 2 en passant par la gare de Chelles où se trouvent les terminus des lignes 213, 312, 613 et 642; relient respectivement à Lognes, Noisy-Champs RER, Aulnay RER et Vaujours.

Les lignes suivantes passent aux Coudreaux (sur Montfermeil pour les 2 dernières) : 603 (Le Raincy/Villeneuve/Montfermeil RER – Courtry), 602 (Le Raincy/Villeneuve/Montfermeil RER – Courtry), 602 (Le Raincy/Villeneuve/Montfermeil RER – Courtry) et 642b (Hopital de Montfermeil – Villepinte RER).

La ligne 211 part de Chelles 2 pour rejoindre Torcy RER

Le réseau départemental Seine et Marne Express (SEME) :

Le réseau Seine-et-Marne Express est composé de 10 lignes assurant les liaisons de pôle à pôle sur des axes structurants du département dont une, la ligne 19, passant par Chelles, a été retenue comme ligne structurante régionale et a fait l'objet d'un développement massif. Ses arrêts sont : Torcy RER, Vaires gare SNCF, Brou, Chelles (3 arrêts dont Gare SNCF), Roissy CDG RER. La fréquence est de 8 bus par jour dans chaque sens du lundi au vendredi.

Le réseau CIF :

La ligne 13 de ce réseau relie la gare de Chelles avec Villeparisis en passant par Courtry. Elle a une vocation mixte de desserte de pôle à pôle et de desserte scolaire.

Le réseau TVF (Trans Val de France) :

La ligne 54-10 de ce réseau relie la gare de Chelles au centre commercial de Clayes-Souilly en complémentarité avec la ligne E du réseau Apollo.

Rapport de présentation du PLU de Chelles approuvé le 18.01.2008 et modifié les 21.09.2012, 31.05.2013 et 20.09.2013

Document mis en compatibilité

5.3.3 – LES MODES ALTERNATIFS

Le covoiturage

Une plate-forme de covoiturage a été créée dans la ville. Elle permet aux particuliers, conducteurs ou passagers, de s'organiser par système d'annonces des covoitages pour des trajets définis au préalable.

Le projet «pédibus» et «vélobus»

Ce mode d'accompagnement des enfants devrait commencer à fonctionner dans la ville autour des centres scolaires. Le bus pédestre (et le vélo-bus) consiste en un groupe d'enfants, conduits par des adultes, effectuant à pied (ou à vélo) le trajet des zones d'habitations vers les écoles avec un système de ramassage par porte à porte ou sur point de regroupement.

Une étude de faisabilité a été réalisée et l'école Jules Ferry a été retenue comme site pilote. Ce projet devrait être mis en œuvre – sous réserve de la participation active des parents – en janvier 2007.

ENJEUX ET PERSPECTIVES LIÉS AU TRANSPORT COLLECTIF

Le transport en commun dans la ville de Chelles ne peut pas être pensé d'une manière strictement locale car le réseau fonctionne au niveau de l'agglomération. Pour cela, les enjeux et projets sont liés au PLD Marne Nord et au PDU d'Île de France.

- **Equilibrer les modes de transport en donnant priorité aux transports collectifs pour réduire le trafic automobile.**

Projets et actions envisagés :

- Des actions au niveau municipal sont envisagées en faveur du développement durable et de l'amélioration du cadre de vie des habitants, comme le renouvellement de la flotte de bus par des véhicules propres d'ici à 2008, le développement et la popularisation de la plate-forme Chelloise de **co-volturnage** sur le site internet de la ville.
- **Modifier la desserte locale à Chelles** : élargir l'accès en transport en commun au pôle d'emplois de la ZAC de la Tuilerie notamment depuis les communes de Brou-sur-Chantereine et Vaires-sur-Marne ainsi que depuis les secteurs résidentiels Est de Chelles et les équipements comme les ASSÉDIC, la Maison de l'Image et le conservatoire de musique situés au Sud de la voie ferrée.
- La mise en place de navettes fréquentes aux heures de pointe et d'un **transport à la demande** (TAD).
- Mieux relier la zone industrielle de la Tremaine par le réseau de lignes régulières et/ou le réseau (complémentaire) de TAD.
- Adopter des principes généraux d'aménagement de la voirie en faveur des transports collectifs : sites propres...

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare de « Chelles » du futur réseau « Grand Paris Express ». Chelles est appelée à faire évoluer sensiblement dans un proche avenir les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronne et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend la réalisation des nouvelles lignes de métro automatique 15, 16, 17 et 18, ainsi que les prolongements Nord et Sud de la Ligne 14.

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Île-de-France. Enrolement maillé avec les principales lignes urbaines et périurbaines existantes, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'à présent desservis et permet de repositionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire. Il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue. Pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de Chelles

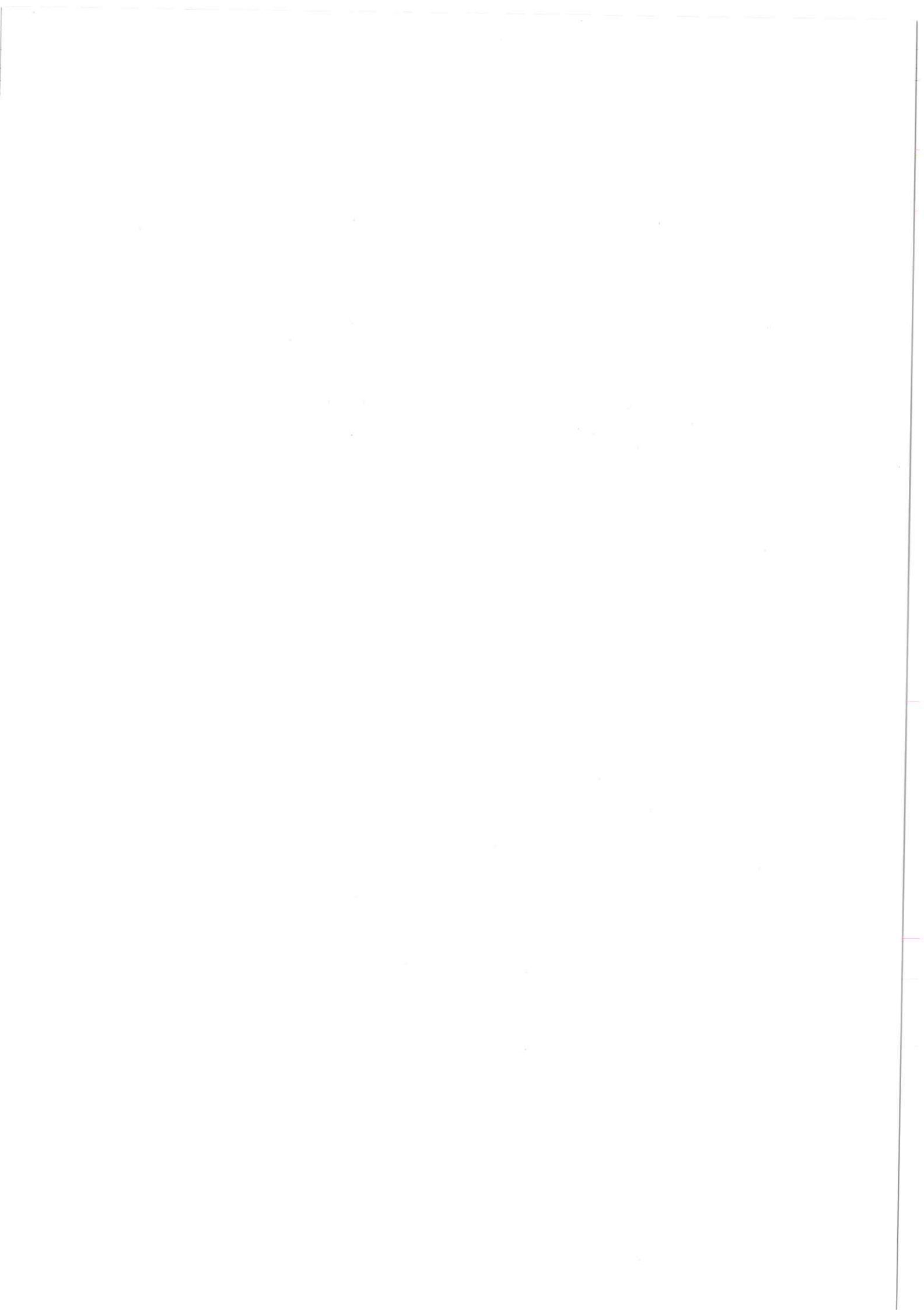
Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de Chelles, du Sud au Nord-Ouest, sur une longueur d'environ 3,4 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris.
- La gare de « Chelles » complétée par ses emprises en souterrain.
- L'implantation de quatre ouvrages techniques annexes.

5.4 – CIRCULATIONS DOUCES

A l'heure actuelle, la commune de Chelles possède un maillage partiel en liaisons douces constituées de 8,16 km de pistes cyclables, 2,15 km de bandes cyclables et de 12,60 km de liaisons douces, principalement situées dans le Nord de la commune, autour du centre ville.

La ville de Chelles est dotée d'environ 150 écoles à vélos, d'une capacité de 2 vélos chacun, installés aux abords des structures municipales (Marché, Stade Maurice Grouselle, Mairie, Centre Culturel, Cimetière, Bois des Coudreaux, Bords de Marne...)



B1.

**Règlement d'urbanisme
Document en vigueur**

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chelles

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008
Dernière révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014*

ZONE UA

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit du centre, aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et activités qui en sont le complément. Il présente une densité forte, et les constructions sont en règle générale édifiées en ordre continu. Ces caractères doivent être maintenus.
A l'intérieur de cette zone ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation des sols incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de telle zone, tels ceux énumérés à l'article UA 1.

Cette zone est divisée en 3 secteurs : UAa, UAb et UAc

- Le secteur UAa se développe principalement autour de la Mairie, du quartier Gambetta et de l'avenue de la Résistance. Il intègre le périmètre de la ZAC Centre-Gare.
- Le secteur UAb qui constitue le prolongement de la zone centrale le long des artères principales qui relient le centre ville.
- Le secteur UAc qui correspond aux entrées de ville pour lesquelles une qualification de l'urbanisation est recherchée ainsi que certains abords de la zone centrale.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1) Dans le secteur UAa :

Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (vente, réparations...)

1.2) Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole ou industriel
- d'entrepôts commerciaux s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443-1 et suivants et R.444-1 et suivants.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les aéroissements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- Les cases de voitures.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- La création d'installations classées nouvelles, liées à des activités existantes ou correspondant à des besoins liés à la vie et la commodité des habitants de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- Les équipements techniques liés aux réseaux urbains.

- Les groupes de garages, boxes, sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipements, de commerces ou d'activités autorisées.

- Les chaufferies, installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage

- Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

- les programmes comportant 40 logements et plus, dès lors que 30% au moins du nombre de logement est affecté à du logement locatif social.

Dans le cas de ZAC et de périmètres pris en application des articles L 123-1-11 et L 127-1, ce pourcentage minimum de 30% de logements sociaux sera globalisé sur l'ensemble de chaque périmètre et non comptabilisé par lot ou opération

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) 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 approuvée 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 fera 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.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

3.2) 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.

a) 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

b) La création de voies privées réservées exclusivement à la desserte d'un programme de plus de 9 logements ou 1000m² de SHON, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6m, si la longueur de voie est supérieure à 50m.
- largeur minimale d'emprise : 3,50m, si la longueur de voie est inférieure à 50m.

c) Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3.3) Les cheminement exclusivement piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable :

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

4.2) Assainissement :

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABVCVCP).

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.

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.35-3 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par le SMABVCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

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

Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoirs...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABVCVCP.

L'entretien 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 subissent 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 appareils devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement du SMABVCVCP.

- 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 du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Marne et Champagne et de La Pin, 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.

4.3) Géothermie :

Des dispositions spécifiques pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

Dans ce cadre, les dispositions prévues aux articles 9 et 11 des zones pourront être adaptées afin de permettre l'utilisation de procédé, matériel ou matériaux visant à l'utilisation de modes d'énergie basés sur la protection de l'environnement et le développement durable.

La ville de Chelles, au travers de son syndicat mixte de géothermie, développe un réseau de chaleur à base géothermique permettant de nouveaux raccordements de logements, d'équipements publics ou d'entreprises.

Pour les programmes collectifs d'habitation ou d'activité tertiaire, les constructions devront prioritairement être raccordées au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération peut être desservi par le réseau de chaleur.

4.4) Electricité – Téléphone – Télédistribution :

- Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.
- Et pour les lotissements ou constructions groupées :
 - Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
 - La possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).
 - L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

4.5) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résidentiels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Dans les secteurs UAa et UA b :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer. Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à un léger retrait des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade. Ce retrait ne pourra excéder 2,50m de l'alignement et ne pourra correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.

Dans le secteur UAa :

En cas d'emprise de voirie inférieure à 16m, les constructions devront s'implanter à une distance de 8m 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 structure urbaine le long de la voie, pourra 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, services ou stationnement.

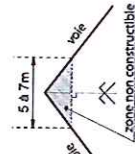
Dans le secteur UA b :

En cas d'emprise de voirie inférieure à 14m, les constructions devront s'implanter à une distance de 7m par rapport à l'axe de la voie.

6.2) Dans le secteur UA c :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie. Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à une légère avancée des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.

6.3) Dans l'ensemble de la zone :



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

Saillies :

- 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 du sol naturel.

Des implantations autres que celles définies aux différents paragraphes et aînées du présent article UA6 pourront être requises dans les cas suivants :

- Lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain.
- Dans le cas d'une surélévation ou extension d'un immeuble existant.
- Dans le cas de façade de construction dominant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier... ainsi que le long des voies à vocation principalement piétonne repérées au plan de zonage détaillé n°4,8a concernant la ZAC Centre Gare.
- 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 installations et équipement d'intérêt collectif.

6.4) L'ensemble de ces dispositions s'applique aux voies ainsi qu'aux emprises publiques

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait autorisé :

- Si un élément de façade comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, la distance comprise 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 un élément de façade comporte des baies secondaires, la distance comprise 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).
- Si l'élément de façade est aveugle, son retrait minimum sera de 3m.

7.2) Implantation par rapport aux limites latérales sur une profondeur de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UA.6

a) Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, et sous réserve d'une justification d'intégration, d'autres implantations pourront être requises pour tenir compte de la configuration particulière d'une parcelle ou de l'organisation du bâti environnant.

b) Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale

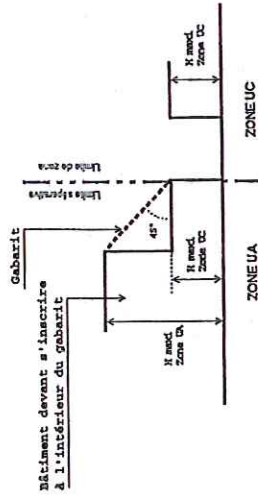
c) Dans le secteur UAa :

Les constructions pourront s'implanter sur au plus une limite séparative

d) Cas particuliers :

Lorsque la limite latérale de propriété jouxte la zone UC, les constructions pourront être implantées :

- Soit en retrait de ladite limite en observant les reculs précités (H= L ou H/2 = L suivant les vues).
- Soit en limite : les constructions devront alors s'inscrire dans un gabarit enveloppe formé par une verticale sur cette limite d'une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée en zone UC, et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale de la zone UA.



7.3) Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle, et par rapport aux limites latérales au-delà de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA.6 :

- Ne pourront être implantés en limites que :
 - 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 totale de 3m
- Les constructions s'adossant à un bâti existant en bon état, construit sur la limite séparative voisine de propriété, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration.

7.4) Equipements à caractère public :

Pour les équipements à caractère public, une implantation en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1m pourra être autorisée au regard des contraintes architecturales, fonctionnelles ou techniques des équipements ou de la nécessité d'une intégration urbaine particulière afin de permettre une diversité et une identité architecturales, urbaines ou paysagères justifiées

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- La hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 3m si l'une des façades des constructions comporte des bales principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

La demi-hauteur totale de la construction la plus basse, avec un minimum de 4m, si les façades des deux constructions ne comportent que des bales secondaires ou aveugles.

Lorsque les constructions sont réalisées sur dalle commune, les dispositions précitées prendront comme niveau de référence le niveau de la dalle finie après aménagement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Secteurs	UAa	UAb	UAc
Emprise au sol maximale	50%	40%	40%
Si activité à rez-de-chaussée	75%	75%	60%
Les parkings semi enterrés ou en RdC avec dalle supérieure en espace vert, dès lors que la hauteur hors sol de ces ouvrages n'excède pas 3m	100%	80%	60%

Les dalles autorisées à rez-de-chaussée seront obligatoirement végétalisées. D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public ainsi que pour les constructions utilisant des énergies locales et renouvelables.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

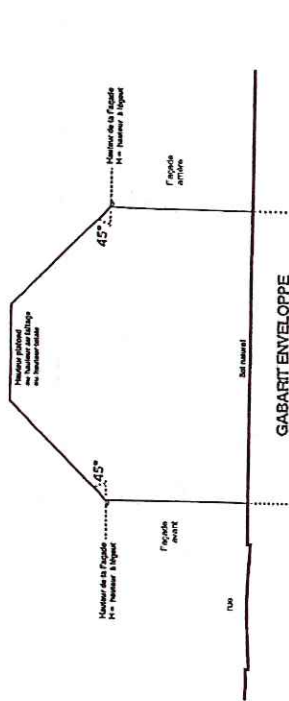
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fera 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.

10.1) Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction devra 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.



10.2) Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

Hauteur à l'épout	Secteurs		
	UAa	UAb	UAc
Hauteur plafond	15 m	12 m	12 m
Hauteur minimale de la façade sur rue des constructions	20 m	17 m	15 m
	10 m	8 m	---

10.3) Superstructures :

La hauteur plafond pourra être dépassée de 1,50m maximum par les superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaudières, ...) et les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3m en retrait de la façade du dernier étage.

10.4) Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit sans dépasser 20% du linéaire de façades.
- La hauteur plafond pourra être dépassée pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)
- Des dispositions autres en matière de hauteur des constructions pourront être requises :
- Dépassement des hauteurs : lorsque la construction s'implante en continuité d'une construction existante dépassant ces hauteurs plafond, afin de réaliser une meilleure intégration et pour l'aménagement des grands ensembles collectifs existants et dépassant la hauteur plafond autorisée.
- Limitation des hauteurs : lorsque les parcelles présentent une largeur sur rue inférieure à 20m et/ou afin de tenir compte du bâti environnant et/ou de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

11.1.) Toitures :

a) Volumes

- Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présenteront un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45°.
- L'éclairément éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou chassés de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les chassés oscillo-basculants devront 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

Les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles
- ardoises naturelles ou artificielles
- zinc
- cuivre
- le bac acier pourra être autorisé pour les annexes ou les constructions à usage d'activités en zone UAc

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

11.2) Façades - Plagions :

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 imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

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

11.3.) Clôtures :

a) Clôture sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- 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 pouvant excéder 2m.
- il pourra être en outre autorisé un grillage ou barreaudage de 2m de hauteur maximale, doublé d'une haie vivo qui s'y intégrera, sans excéder cette hauteur.

Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large.
Ces poteaux n'excéderont pas 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les différents portails seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.
On pourra autoriser une section de mur plein pour intégrer les coffrets techniques.

De même, des clôtures sur rues (ou parties de clôtures) pourront être autorisées en éléments pleins (murs, factonnages, lisses jointives...) pour des circonstances particulières générées par la présence au droit des propriétés :

- d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus...
 - de voies ou de carrefours routiers ayant un trafic de transit non négligeable, sous réserve d'une étude spécifique prenant en compte la situation particulière créatrice de nuisances envers les propriétés concernées, et l'intégration du projet dans son environnement.
- Les ouvrages en éléments pleins pourront aussi être autorisés le long des cheminements piétonniers ou des voies à vocation principalement piétonne.

b) Clôture sur limites séparatives 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.

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

11.4.) Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

a) Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.
Les locaux techniques devront 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.

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.

11.5.) Extensions :

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

11.6) D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructures ou de superstructures, ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

De même d'autres dispositions pourront être étudiées pour des activités commerciales et de services 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.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, automobiles, motos, bicyclettes 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 5 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.

12.1.) 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
 - décapotement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et décapotement compris.

12.2.) Nombre d'emplacements :

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).

a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Au moins 75% des emplacements de stationnement dans les secteurs UAa et UAb, et 50% pour le secteur UAc seront enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction.

- **Véhicules automobiles :** il devra être prévu 1,3 place par logement. Le nombre de places directement accessibles devra être au minimum égal au nombre de logements.

- **Cycles :** il devra être prévu une place minimum de stationnement par logement
- **Motocycles :** il devra être prévu une place minimum de stationnement pour 10 logements

b) Pour les constructions des résidences communautaires :

- Il sera créé 1 place de stationnement pour 3 logements ou 3 chambres.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, ou de services :

- Il sera créé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectée à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.
- Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il sera exigé 1 place pour 40m² de cette même SHON

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Dans l'ensemble de la zone :

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

Les sujets remarquables devront être conservés. Ces dispositions devront figurer dans le volet paysager.

Les superficies minimales suivantes d'espace libre en pleine terre par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées exception faite pour les constructions à usage d'activité ou de commerces, autorisées :

UAA	UAB	UAC
20%	20%	20%

Ces espaces libres seront paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

13.2) Dans le secteur UAA :

Les surfaces des dalles supérieures végétalisées des parkings semi enterrés ou en RdC mentionnés à l'article UAG pourront être pris en compte pour le calcul des 20% d'espaces libres minimum indiqués au paragraphe 13.1 ci-dessus.

13.3) Dans le secteur UAC :

Les marges de retrait mentionnées à l'article UAG doivent être obligatoirement paysagées et plantées.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UAA	UAB	UAC
Non réglementé	Non réglementé	1

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public

Rappel : Le Plafond Légal de Densité (PLD) applicable à la zone est fixé à 1,3.

d) Pour les constructions des établissements à usage commercial :

Il sera créé, par tranche de 100m² de SHON affectée à l'activité commerciale ouverte au public ou surface de vente :

- Véhicules automobiles : 3 places de stationnement jusqu'à 2000m², puis 8 places pour les surfaces supérieures à 2000m²
- Cycles : 3 places de stationnement

Pour les restaurants, salles de jeux, dancing sera créée 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m².

Pour les salles de spectacle sera créée 1 place de stationnement par 3 places de spectacles.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.

f) Pour les constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur. Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300m par une ligne de transport en commun à desserte intensive
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

g) Pour les constructions à usage d'établissement médical et paramédical

Il sera créé 1 place de stationnement pour 20m² de SHON de la construction affectée à cet usage.

h) Pour les constructions des établissements d'enseignement :

- pour les établissements du premier et du second degré : 2 places par classe
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes
- atelier d'art, musique : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

i) Pour les constructions des établissements artisanaux :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.

j) Adaptations :

- Pour les constructions non visées aux points a) à i), la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
- A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif. Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- Sur présentation d'un justificatif ou pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistante.

ZONE UB

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'appui du centre ville, de pôles d'animation des quartiers résidentiels ou de différents secteurs d'ensembles collectifs et d'équipements. L'affectation y est principalement l'habitat mais également les commerces, les services et les activités non nuisantes.

Les densités et les hauteurs y sont moins importantes qu'en centre ville. Une certaine continuité bâtie sera recherchée.

Cette zone est divisée en trois secteurs : **UBa**, **UBb** et **UBc** :

- Le secteur **UBa** se développe principalement entre le centre ville et la Montagne de Chelles, le long de l'avenue de Syville, en bordure de la rue du Tir, au Piémont du Fort, et concerne aussi l'ensemble collectif Schweizer du quartier des Courreaux.

- Le secteur **UBb** correspond aux zones d'animation liées aux équipements et commerces le long de certains axes, aux pôles d'animation de quartiers existants ou à renforcer, et à des secteurs de transition entre zones dense (UA) et pavillonnaires (UC).

- Le secteur **UBc** qui correspond au périmètre de la ZAC de la Madeleine - excepté la partie de lots libres de la ZAC, le long de la rue Robert Marcombe, classée en UCb.

Ce secteur, situé entre l'avenue de Claye, les serres municipales et l'aérodrome comporte un programme prévisionnel de construction figurant dans le dossier de création de la ZAC, et se décomposant de la manière suivante :

- un secteur d'activités au Nord, d'une superficie possible d'environ 2 hectares

- un secteur d'habitat d'une capacité d'environ 220 à 250 logements intermédiaires, maisons individuelles, pavillons groupés, maisons de ville et logements intermédiaires.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 2.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R. 443.1 et suivants et R.444.1 et suivants.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets à ciel ouvert.
- Les casses de voitures.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La création d'installations classées nouvelles, liées à des activités autorisées, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les équipements techniques liés aux réseaux urbains
- Les groupes de garages, boxes, sous réserves qui soient directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipements, de commerces ou d'activités autorisées.
- Les chaufferies, installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne sont pas compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage
- Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) : toutes nouvelles constructions devront tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

2.2) Zones soumises aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles-le-Pin :

- Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.147.5.
- Les constructions devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19/01/1988 relative à « l'Urbanisme au voisinage des aérodromes ».

a) Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

b) Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

- les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitats exposés aux nuisances.
- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes,

lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'habitats exposés aux nuisances.

les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone, et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) 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 fera directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé inaliénable par acte authentique ou d'une emprise publique ouverte à 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

3.2) 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.

a) 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

b) La création de voies privées réservées exclusivement à la desserte d'un programme de plus de 9 logements ou 1000m² de SHON, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6m, si la longueur de voie est supérieure à 50m,

- largeur minimale d'emprise : 3,50m, si la longueur de voie est inférieure à 50m.

c) Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3.3) Les cheminement exclusivement piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable :

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

4.2) Assainissement :

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP).

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.

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 le SMABCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositions (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnées en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABCVCP.

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.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UBc

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.
Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à une légère avancée d'1m maximum (retrait de 3m) des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.

- A l'angle de deux voies :

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



- Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être

étudiées dans les cas suivants :

- Lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration au site urbain.
- Dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant.
- Dans le cas d'extension d'équipements collectifs ou commerciaux constituant un pôle d'animation de quartier, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration au site urbain : les constructions pourront s'implanter à l'alignement.
- 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.).

6.2) En secteur UBc

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 4m (5m pour les garages).
Toutefois, certains retraits, ou certaines avancées, créant des séquences de façades pourront être autorisés pour des raisons architecturales et de composition d'ensemble.

6.3) Saillies :

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 du sol naturel.

6.4) L'ensemble de ces dispositions s'applique aux voies ainsi qu'aux emprises publiques.

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 du SMABCVCP.

- 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 du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Mame et Charentaine et de Le Pin, 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.

4.3) Géothermie :

Des dispositions spécifiques pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

Dans ce cadre, les dispositions prévues aux articles 9 et 11 des zones pourront être adaptées afin de permettre l'utilisation de procédé, matériel ou matériaux visant à l'utilisation de modes d'énergie basés sur la protection de l'environnement et le développement durable.

La ville de Chelles, au travers de son syndicat mixte de géothermie, développe un réseau de chaleur à base géothermique permettant de nouveaux raccordements de logements, d'équipements publics ou d'entreprises.

Pour les programmes collectifs d'habitation ou d'activité tertiaire, les constructions devront prioritairement être raccordées au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération peut être desservi par le réseau de chaleur.

4.4) Electricité – Téléphone – Télédistribution :

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

Et pour les lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé)
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

4.5) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les contenants de déchets résiduels et les contenants de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des contenants lors de la présentation à la collecte.

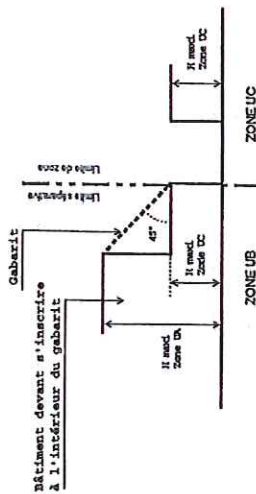
ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Z.1) Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait :

- Si un élément de façade comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, la distance comprise 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 un élément de façade comporte des baies secondaires, la distance comprise 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).
- Si l'élément de façade est aveugle, son retrait minimum sera de 3m.

Z.2) Implantation par rapport aux limites latérales sur une profondeur de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale. Toutefois, en secteur UBC les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1m.
- Cas particuliers :
 - Lorsque la limite latérale de propriété jouxte la zone UC, les constructions pourront être implantées :
 - Soit en retrait de ladite limite en observant les reculs précités
 - Soit en limite : les constructions devront alors s'inscrire dans un gabarit enveloppe formé par une verticale sur cette limite d'une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée en zone UC, et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale de la zone UB.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public.

Z.3) Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle, et par rapport aux limites latérales au-delà de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6

- Ne pourront être implantés en limite que :
- Les constructions en rez-de-chaussée n'exécédant pas une hauteur totale de 3m à usage d'activités ou de parkings couverts
 - les boxes n'exécédant pas une hauteur totale de 3m
 - les annexes type abris de jardin ou remises : en limite ou avec un retrait minimum de 1m.

Z.4) Equipements à caractère public.

Pour les équipements à caractère public, une implantation en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1m pourra être autorisée au regard des contraintes architecturales, fonctionnelles ou techniques des équipements ou de la nécessité d'une intégration urbaine particulière afin de permettre une diversité et une identité architecturales, urbaines ou paysagères justifiées

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 :

- La hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8m si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5m.
- La hauteur totale de la construction la plus basse, avec un minimum de 4m, si cette dernière est aveugle ou comportant des baies secondaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UBC pour les opérations de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Secteurs	UBa	UBb	UBc
Emprise au sol maximale	50%	50%	60%
Si activité à rez-de-chaussée	60%	60%	60%
Si parcelle d'angle	60%	60%	60%
Les garages/parkings couverts avec dalle en espace vert, d'une hauteur hors sol maximale de 3m	75%	75%	75%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

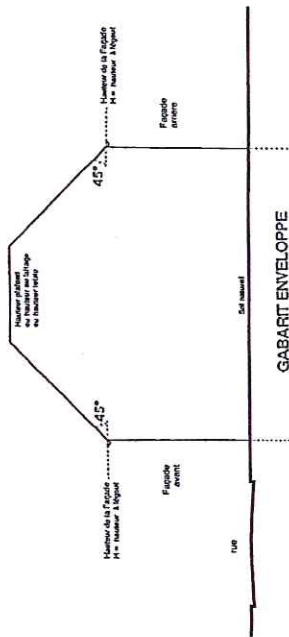
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fera 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.

10.1) Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction devra 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.



10.2) Hauteur maximale du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

Secteurs	UBa	UBb et UBc
Hauteur à l'égout	13 m	10 m
Hauteur au faîtage	16 m	13 m

10.3) Superstructures :

La hauteur plafond pourra être dépassée de 1,50m maximum par les superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chauffe-eau, ...) et les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3m en retrait de la façade du dernier étage.

10.4) Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit sans dépasser 20% du linéaire de façades.
- La hauteur plafond pourra être dépassée pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais horizons, ...)
- Des dispositions autres en matière de hauteur des constructions pourront être requises :

- Dépassement des hauteurs : lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante dépassant ces hauteurs plafond, afin de réaliser une meilleure intégration et pour l'aménagement des grands ensembles collectifs existants et dépassant la hauteur plafond autorisée.
- Limitation des hauteurs : lorsque les parcelles présentent une largeur sur rue inférieure à 20m édou afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'étude architecturale de ces bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

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

11.1) Toitures :

a) Volumes

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présenteront un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-bascuants devront 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

Les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles
- ardoises naturelles ou artificielles
- zinc
- cuivre
- le bac acier pourra être autorisé pour les annexes ou les constructions à usage d'activités

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

11.2) Facades - Plignons :

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 imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

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

11.3) Closures :

a) Closure sur rue

Les closures sur rue doivent être constituées 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 pouvant excéder 2 mètres.

Ces poteaux n'excéderont pas 0,40m de large.

Les portails seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la closure.

On pourra autoriser une section de mur plein pour intégrer les coffrets techniques.

De même, les closures sur rues (ou parties de closures) pourront être autorisées en éléments pleins (murs, festonnages, lisses jointives...) pour des circonstances particulières générées par la présence au droit des propriétés :

- d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus...
- de voies ou de carrefours routiers ayant un trafic de transit non négligeable, sous réserve d'une étude spécifique prenant en compte la situation particulière créatrice de nuisances envers les propriétés concernées, et l'intégration du projet dans son environnement.

b) Closure sur limites séparatives et de fonds de parcelle

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

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

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

11.4) Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

a) Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques devront 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.

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.

11.5) Extensions :

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

11.6) D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructures ou de superstructures, ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, automobiles, motos, 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 5 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.

12.1) 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
- dévatement : 0,6 ou 0,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dévatement compris.

12.2) Nombre d'emplacements :

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).

a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- La moitié au moins des emplacements de stationnement sera enterrée ou incluse dans le volume des programmes de construction

- *Véhicules automobiles* : au minimum 1,5 place par logement

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements en zones UBa et UBb, il devra être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements.

- *Cycles* : il est prévu une place minimum de stationnement par logement

- *Motocycles* : il devra être prévu une place minimum de stationnement pour 10 logements

b) Pour les constructions des résidences communales :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 3 logements ou 3 chambres

nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistant.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes devront si possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets remarquables devront être conservés.
Le projet de construction devra présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les superficies minimales suivantes d'espace libre en pleine terre par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées exception faite pour les constructions à usage d'activité ou de commerce autorisées :

UBa	30%	UBb	30%	UBc	30%
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ces espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

En zone UBa, les surfaces des dalles supérieures végétalisées des parkings tel que définies à l'article UB9 pourront être pris en compte pour le calcul des 30% d'espaces libres minimum indiqués au paragraphe ci-dessus.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs	UBa	UBb	UBc
Coefficient d'Occupation des Sois	0,80	0,7	Néant

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public

c) Pour les constructions à usage de bureaux, ou de services :

- Il sera créé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectée à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.
- Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER, pris à partir des quatre accès, il sera exigé 1 place pour 40m² de cette même SHON

d) Pour les constructions des établissements à usage commercial :

Il sera créé, par tranche de 100m² de SHON affectée à l'activité commerciale ou surface de vente ouverte au public :

- Véhicules automobiles :
 - 3 places de stationnement jusqu'à 2000m²,
 - puis 8 places pour les surfaces supérieures à 2000m²
- Cycles :
 - 3 places de stationnement

Pour les restaurants, salles de jeux, dancing sera créée 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m².

Pour les salles de spectacle sera créée 1 place de stationnement par 3 places de spectateurs.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.

f) Pour les constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300m par une ligne de transport en commun à desserte intensive
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

g) Pour les constructions à usage d'établissement médical et paramédical

Il sera créé 1 place de stationnement pour 20m² de SHON de la construction affectée à cet usage.

h) Pour les constructions des établissements d'enseignement :

- pour les établissements du premier et du second degré : 2 places par classe
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes
- atelier d'art, musique : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

i) Pour les constructions des établissements artisanaux :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.

J) Adaptations :

- Pour les constructions non visées aux points a) à i), la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
 - A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif
- Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface

ZONE UC

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

C'est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat résidentiel dominant, qui englobe la plupart des opérations pavillonnaires (de la fin du 19^{ème} siècle à nos jours). Cette zone peut néanmoins accueillir des activités de services commerciales, voire artisanales, non nuisantes. Cette zone comprend les quatre secteurs suivants :

- **UCa** : secteur sensible, à stabiliser soit par son intérêt patrimonial (quartier résidentiel Sud Gare) soit par sa localisation stratégique dont l'évolution à terme n'est pas fixée (abords du parc de la Prairie).
 - **UCb** : secteur pavillonnaire « classique » englobant les opérations anciennes du type Abbesses, plus récentes, telles que Coudreaux ou Chanteraine et contemporaines telles que Fontaine, Plain-Champ...
 - Ces secteurs sont stables mais doivent pouvoir évoluer (agrandissements modérés, annexes...).
 - **UCc** : secteur pavillonnaire spécifique correspondant au secteur Bréguet, du Mont-Chalans (1975) dont les caractéristiques sont à maintenir.
 - **UCd** : secteurs pavillonnaires récents construits principalement des différentes opérations groupées qui ont été réalisées dans le cadre des ZAC Plain Champ, La Fontaine et Plain Champ II.
- Ces secteurs comportent généralement une structure parcellaire et une organisation bâtie plus resserrée. La densité y est donc un peu plus élevée que pour le tissu pavillonnaire traditionnel.

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux.
- les constructions de commerces et d'activités artisanales non autorisées à l'article UC 2.
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 2.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les stations-service nouvelles.
- les casses de voitures, dépôts d'épaves.
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts nouveaux de matériaux, de démolition, de déchets (matériels à l'air libre).

Dans le secteur UCc :

Sont interdites toutes les occupations qui ne sont pas mentionnées à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1. Sont admises les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 1.

Dans le secteur UCc, seules sont autorisées les occupations suivantes :

- les annexes de type abri-bois ;

- les aménagements des constructions existantes dans le volume initial.

2.2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions des commerces, services ou activités existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas de nuisances ou de pollutions pour les constructions riveraines ;
 - les constructions à usage d'activité artisanale liées directement à une construction à usage d'habitation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances envers les constructions ou milieux naturels environnants ;
 - l'extension des installations classées existantes sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - Les équipements techniques liés aux réseaux urbains.
 - Les commerces de moins de 100m² de surface de vente
 - Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
 - En zone UCd du périmètre de la ZAC Plain-Champ II, les dispositions constructives particulières citées en annexe du règlement devront être respectées. Elles concernent la stabilité des constructions futures au regard de la présence de gypse dans le sous-sol.
 - Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) ; toutes nouvelles constructions devront tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.
- 2.3) Zones soumises aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pip :**
- les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.147.5 ;
 - les constructions devront 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 ».

a) Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

publique d'une longueur supérieure à 50m, autour une largeur minimale de 8m d'emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files ou à sens unique avec stationnement longitudinal.

3.3) Les cheminements exclusivement piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1) Alimentation en eau potable :

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

4.2) Assainissement :

Les modalités de traitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABVC/CP).

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.

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.33-8 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par le SMABVC/CP 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 rayon générale à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABVC/CP.

b) Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

- les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics des lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'habitants exposés aux nuisances.

- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone, et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1) 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 privés 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 fera directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique ouverte à 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.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

3.2) 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.

a) 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

b) La création de voies privées réservées exclusivement à la desserte d'un programme de plus de 9 logements ou 1000m² de SHON, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6m, si la longueur de voie est supérieure à 50m.

- largeur minimale d'emprise : 3,50m, si la longueur de voie est inférieure à 50m.

c) Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

d) Les terrains en zone UC4 de la ZAC Plain Champ II ne pourront pas avoir un accès automobile direct sur le chemin du Clos Roger. Les voies créées publiques ou privées ouvertes à la circulation

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 appareils devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement du SNAABC/CP.
- 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 du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Marne et Charentaine et de Le Pin, 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.

4.3) Géothermie :

Des dispositions spécifiques pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

Dans ce cadre, les dispositions prévues aux articles 9 et 11 des zones pourront être adaptées afin de permettre l'utilisation de procédé, matériel ou matériaux visant à l'utilisation de modes d'énergie basés sur la protection de l'environnement et le développement durable.

La ville de Chelles, au travers de son syndicat mixte de géothermie, développe un réseau de chaleur à base géothermique permettant de nouveaux raccordements de logements, d'équipements publics ou d'entreprises.

Pour les programmes collectifs d'habitation ou d'activité tertiaire, les constructions devront prioritairement être raccordées au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération peut être desservi par le réseau de chaleur.

4.4) Electricité – Téléphonie – Télédiffusion :

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti. Et pour les lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé)
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

4.5) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les contenants de déchets résiduels et les contenants de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des contenants lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1) Division de terrain, regroupement de parcelle, détachement et lotissement :

Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des différents secteurs pavillonnaires de la zone, les caractéristiques des surfaces minimales de terrain pour être constructible sont les suivantes :

Secteurs	UCa et UCc	UCb et UCd
Surface minimale du terrain	800m ²	400m ²

5.2) Il n'est pas fixé de caractéristiques pour :

- les parcelles existantes à la date d'approbation du présent règlement
- les parcelles issues d'une division de plus de 10 ans
- les terrains destinés à la construction des équipements à caractère public
- l'amélioration des constructions existantes

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 4m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, et à 5m pour les garages.

Aucune construction principale à usage d'habitation, exceptée l'extension d'un bâtiment existant, ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25m complétée à partir des emprises de voies publiques ou privées existantes.

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte le terrain occupé par un immeuble de bonne qualité, ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants de qualité de bâti reconnue ;
- en UCd (ZAC Plain-Champ II), le long des voies piétonnes et des placettes de retournement, les constructions pourront s'implanter en retrait ou en limite.

6.2) Les dispositions des points précédents s'appliquent aux voies ainsi qu'aux emprises publiques.

6.3) Les dispositions des points précédents ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public ainsi qu'aux opérations de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au moins 8 logements sur une assiette foncière totale minimale de 1500m².

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait :

- si la **facade** comporte des **baies principales** situées en regard de la limite séparative, la distance comprise perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 5m ;
- si la **facade** comporte des **baies secondaires** ou **mur aveugle**, la distance comprise perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies ou du mur aveugle au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

7.2) Implantation par rapport aux limites latérales sur une profondeur de 30m à partir des aménagements des voies définies à l'article UC 6 :

- Si la largeur du terrain en limite de voie est inférieure ou égale à 12m :
 - les constructions pourront être édifiées d'une limite à l'autre ou en retrait tel que défini ci-avant
- Si la largeur du terrain en limite de voie est comprise entre 12 et 17m :
 - sur au plus une limite latérale en respectant de l'autre côté une marge latérale telle que définie ci-avant
- Si la largeur du terrain en limite de voie est supérieure à 17m :
 - les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des deux limites exceptées les annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,50m.
- Dépendant, il pourra être autorisé une implantation sur au plus une limite séparative dans le cas de terrains d'angle

7.3) Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de 30m et de fond de parcelles :

Seuls les annexes et bâtiments d'activité peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur totale soit inférieure à 3,50m.

7.4) Cas particulier :

- En cas d'extension (ou de surélévation) d'un bâtiment mal implanté, la marge des 2,50m pourra être réduite sans être inférieure à la distance entre le bâtiment existant et la limite séparative, étant entendu que la longueur de façade de la partie prolongée (ou la hauteur de la partie surélevée) ne pourra excéder 5m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public.
- En zone UCd (ZAC Plain-Champ II), un chemin piétonnier de 3m permet l'accès à tout point du feeder-gaz traversant cette zone. Le long de ce cheminement, une bande d'une largeur de 5m est grevée d'une servitude d'accès pour intervention. Cette bande est inconstructible. (Voir document graphique 3e 1)
- Les annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, etc.) pourront être implantées sur les limites séparatives ébou de fond de parcelles, ou avec un retrait minimum de 1m. La hauteur totale ne pourra pas excéder 3,50m.

Toutefois, en zone UCd (ZAC Plain-Champ II), l'implantation des annexes ne sera pas autorisée sur les limites de fond de parcelles des lots jouxtant la liaison verte piétonnière (dénommée « espace vert » au plan de zonage n° 4.5 située en frange de la zone naturelle du Mont-Guilchet.

- En zone UCb et UCd de la ZAC de la Fontaine, le long des avenues de Liauban et E. Guerry, les annexes devront respecter un retrait minimum de 2m par rapport à la limite de propriété de manière à conserver ou permettre la clôture végétale.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

La distance entre bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4m, en cas de baies principales et 2,5m pour les baies secondaires ou murs aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public ainsi qu'aux opérations de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au moins 8 logements sur une assiette foncière totale minimale de 1500m².

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Secteurs	UCa - UCc	UCb	UCd
Emprise au sol maximale	40 %	45%	50%

L'emprise au sol des annexes isolées qui ne sont pas destinées au stationnement de véhicules ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

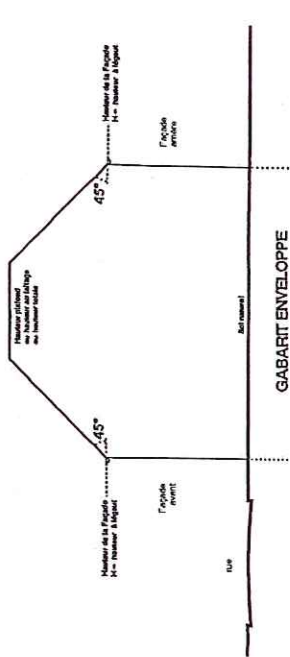
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fera 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

10.1) Gabarit enveloppes :

La construction devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppes 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.



10.2) Hauteur maximale du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire

Secteurs	UCa - UCb - UCd	UCc
Hauteur à l'écart ou acrotère	7 m	5 m
Hauteur au toitage	10 m	9 m

10.3) Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit enveloppe sans dépasser la moitié du linéaire de façades.
- La hauteur plafond pourra être dépassée pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais horizons, ...)

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Les projets contemporains utilisant les technologies nouvelles (notamment énergétiques) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.1) Toitures :

a) Volumes :

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présenteront un angle, mesuré par rapport à

l'horizontale, au plus égal à 45°. Cependant, cette pente pourra être portée à 55° pour l'avancée de la toiture, dans le cas de constructions en « L ».

Les débords de toiture ne devront pas excéder 0,40m.

b) Ouvertures en toiture :

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

c) Matériaux de couverture :

Les matériaux de couverture des toitures à pente seront :

- tuiles,
- ardoises naturelles ou artificielles,
- zinc,
- cuivre,
- bardeaux bitumineux (type shingle),
- le bac acier.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

11.2) 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.

Les murs d'immité liés aux terrasses implantés en limites séparatives devront s'intégrer à la volumétrie générale du bâtiment.

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

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

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

11.3) Clôtures :

d) Clôture sur rue :

Les murs hauts de qualité pourront être conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la hauteur doit être comprise entre 0,40 et 0,85m, surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, lisse, ...) la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2m
- soit d'un grillage ou barreaudage de 2m de hauteur maximale, doublé d'une haie vive qui s'y intégrera, sans excéder cette hauteur. Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large. Ces poteaux n'excéderont pas 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé. Les portails devront s'harmoniser avec l'ensemble des éléments composant la clôture. On pourra autoriser une section de mur plein pour intégrer les coffrets techniques.

De même, les clôtures sur rues (ou parties de clôtures) pourront être autorisées en éléments pleins (murs, festonnages, lisses jointives...) pour des circonstances particulières générées par la présence au droit des propriétés :

- d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus...
- de voies ou de carrefours routiers ayant un trafic de transit non négligeable,
- sous réserve d'une étude spécifique prenant en compte la situation particulière créatrice de nuisances envers les propriétés concernées, et l'intégration du projet dans son environnement.

g) Clôture sur limites séparatives et de fond de parcelle.

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2m de hauteur. Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

f) Clôture sur rue d'un terrain situé à l'angle de deux voies.

En façade principale : respect des dispositions ci-dessus. En façade latérale : la clôture pourra être constituée sur une largeur de 10m maximum, d'un mur en pierre ou maçonnerie, s'intégrant dans le paysage de même aspect et de couleur que la construction et identique à celle à laquelle elle se raccorde. Il ne pourra être construit sur un pan coupé. D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public.

g) Dispositions propres à la zone UCd de la ZAC Plain Champ II en matière de clôture

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

Elles doivent être constituées :

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

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

Les coffrets techniques seront encadrés dans les façades des maisons, ou dans des murs prévus strictement à cet effet n'excédant pas 1,20m de hauteur. Ils devront être accessibles à tout moment aux agents EDF et GDF ou services habilités. Pour cela, les éventuelles clôtures, portails ou portillons ne devront en aucun cas s'interposer entre les coffrets techniques et la voie publique.

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

Elles seront constituées d'un grillage à mailles soudées, plastifié vert, d'une hauteur de 1,20m maximum. Cette clôture sera doublée inférieurement d'une haie végétale.

Les murs et mursets sont interdits entre parcelles.

Il sera autorisé un grillage tel que décrit précédemment, d'une hauteur de 2m maximum, sur les limites de fonds de parcelles des lots jouxtant la clôture verte pédonnière (dénommée « espace vert » au plan de zonage n° 4.5, située en hangar naturel du Mont-Gouchet).

h) Dispositions propres aux zones UCb et UCd de la ZAC de la Fontaine en matière de clôture

- Le long des avenues de Liaubon et E. Guéry, les clôtures seront obligatoirement végétales accompagnées ou non d'une grille d'une hauteur de 2m maximum.
- Le long de la rue Marcel Bergerat, les clôtures sur rue seront implantées à l'intérieur des lots avec un retrait de 0,60m par rapport à l'alignement.

11.4) Extensions :

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes. En particulier, les extensions des pavillons anciens de qualité devront respecter l'intégrité des façades et volumes. Les événements de façade sont interdits. Les volumes et proportions du bâtiment d'origine devront être préservés après extension. Les corniches filantes (hautes et basses), bandeaux, devront être reprises (compositions horizontales et verticales).

11.5) Annexes :

i) Annexes – Garages – Boxes – Vérandas :

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.

j) Locaux techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques devront 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.

11.6) Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructures ou de superstructures, ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocyclettes 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 5 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.

12.1) 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
- soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagement compris.

12.2). Nombre d'emplacements :

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).

- a) **Pour les constructions neuves à usage d'habitation :**
 - 2 places par logement dont une au moins couverte
 - Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif
- b) **Pour les constructions des résidences communales :**
 - il sera créé 1 place de stationnement pour 3 logements ou 3 chambres
- c) **Pour les constructions à usage de bureaux, ou de services :**
 - il sera créé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectée à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.
 - Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il sera exigé 1 place pour 40m² de cette même SHON
- d) **Pour les constructions des établissements à usage commercial :**
 - il sera créé 1 place par tranche de 50m² de surface de vente.

Pour les restaurants, salles de jeux, dancing sera créée 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m².

Pour les salles de spectacle sera créée 1 place de stationnement par 3 places de spectateurs.

- e) **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**
 - Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.
- f) **Pour les constructions à usage d'hôpital ou de clinique :**
 - Il doit être aménagé 50 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur. Ce chiffre peut être ramené à :
 - 40 si l'établissement est desservi à moins de 300m par une ligne de transport en commun à desserte intensive
 - 15 pour les hôpitaux, psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

g) **Pour les constructions à usage d'établissement médical et paramédical**
Il sera créé 1 place de stationnement pour 20m² de SHON de la construction affectée à cet usage.

- b) **Pour les constructions des établissements d'enseignement :**
 - pour les établissements du premier et du second degré : 2 places par classe
 - pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes
 - atelier d'art, musique : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

f) **Pour les constructions des établissements artisanaux :**
Il sera créé 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.

l) Adaptations :

- Pour les constructions non visées aux points a) à i), la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
- A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif.
- Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- Sur présentation d'un justificatif du pédonnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistant.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie totale du terrain doivent être aménagées pour les constructions à usage de logement :

Secteurs	UCa – UJc	UCb	UCd
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface du terrain	40%	35%	30%

Les plantations existantes devront être si possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les sujets remarquables devront être conservés. Ces dispositions devront apparaître dans le volet paysager.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront aménagés en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 places.

Dans les opérations d'ensemble, ces plantations pourront être localisées différemment selon un plan général paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

Secteurs	UCa	UCb - UCc	UCd
Coefficient d'Occupation des Sois	0,50	0,40	0,60

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements à caractère public.

ZONE N

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE ET VOCACTION DE LA ZONE

C'est une zone de protection paysagère soit pour la qualité des sites, soit pour objectifs d'aménagement, d'espace paysager et de loisirs

Elle comporte trois sous-secteurs :

- Na : secteur à vocation dominante forestière et agricole (Mont Guichet, Bois des Coudreaux, Plaine de Chelles)
- Nb : secteur à vocation dominante récréative, espace vert ouvert (Sempin, Fort de Chelles, secteur Guette)
- Ng : Secteur situé en frange de la zone Na du Mont Guichet et de la zone urbanisée de l'extrémité Nord de la Route de Montfermeil, destiné à l'aménagement d'un équipement public à vocation d'accueil des gens du voyage prévu par application du Schéma Départemental.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Nb :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'activité sportive et de loisirs ou éducative.
- Les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées ci-dessus, et notamment le logement des personnes dont la présence est nécessaire sur le site.

Les extensions des constructions existantes avec une surface maximale de 10% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration au site naturel et ne mettant pas en cause la préservation des espaces naturels.

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

Dans le secteur Ng :

L'implantation d'équipements publics à vocation d'accueil des gens du voyage prévus par application du Schéma Départemental.

2.2) Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination ni de création de logements supplémentaires.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux ou agricoles, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.
- La Zone N peut être concernée, pour partie, par des risques d'inondation liés à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter par conséquent les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondations soit :
 - o Plan des Surfaces submersibles de la Vallée de la Marne (PSS), Décret n° 94-608 du 13 Juillet 1994.
 - o Disposition du Projet d'intérêt Général (PIG), du 7 décembre 1994 modifié le 18 mai 1995.

- Les travaux d'affouillement et exhaussement des sols nécessaires à l'aménagement d'infrastructures publiques

2.3) Zones soumises aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.147.5 ;
- les constructions devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19 janvier 1989 relative à « l'urbanisme au voisinage des aérodromes ».

a) Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

b) Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Accès :

Toute autorisation peut être refusée 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 si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

3.2) Voirie :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, est soumise aux conditions suivantes :

- Les caractéristiques techniques des voies doivent répondre aux besoins de la zone.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules et doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour assurer fonction.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement d'un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N.1, sont interdits.

Les réseaux secondaires et tertiaires doivent être calibrés pour permettre la lutte contre l'incendie.

4.2) Assainissement :

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP).

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.

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.33-5 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par le SMABCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABCVCP.

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 déboussage 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 du SMABCVCP.

- Les eaux chaudes (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 prétraitement, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Marne et Charteraine et de Le Pin, 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.

4.3) Electricité – Téléphonie – Télédistribution:

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

4.4) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Nb :

Les constructions seront implantées avec un retrait supérieur à 10m de l'alignement.

- Des implantations autres sont possibles (en limite ou à 1m minimum de retrait) dans les cas suivants :
- lorsque le projet de construction jouxte un terrain occupé par une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

Ces dispositions s'appliquent aux voies ainsi qu'aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, en respectant une marge latérale au moins égale à 10 m.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière, que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans être inférieure à 8m.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Zone	Nb
Emprise au sol maximale	2%

Cette emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements à caractère public.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments en bordure de voie, le calcul de la hauteur se fera dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe.

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

Hauteur maximale et gabarits :

A l'intérieur des limites précitées ci-dessus, les constructions ne pourront dépasser les hauteurs suivantes:

Secteur	Nb
Hauteur totale (façage ou acrotère)	10m

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments ou installations à caractère public.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants 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.

L'étude architecturale de ces bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisnants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

L'emploi de clôture en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

Locaux techniques :

Les locaux techniques devront 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.

Annexes :

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

Les annexes d'une superficie supérieure à 6m² doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront plantées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront aménagés en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50m² de terrain.

Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur	Nb
Coefficient d'Occupation des Sois	0,02

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public

ZONE NZ

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone NZ est la zone à dominante naturelle d'exploitation des infrastructures fluviales et aéronautiques.

- Elle comporte deux secteurs :
- NZa : emprise des pistes et leurs abords immédiats utilisés pour l'exploitation de l'aérodrome Chelles - Le Pin et correspondant aux grands espaces non bâtis du site de l'aérodrome.
 - NZb : emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles

Les constructions et aménagements situés sur les parcelles concernées par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par décret du 13 Juillet 1994 devront respecter les dispositions réglementaires du Projet d'Intérêt Général (PIG) approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 1994 et modifié par arrêté préfectoral du 19 mai 1995.

ARTICLE NZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article NZ 2.

ARTICLE NZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après :

- Dans le secteur NZa :**
- Les ouvrages nécessaires aux besoins de la navigation et de la sécurité aérienne.
- Dans le secteur NZb :**
- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du canal de Chelles.
 - Les constructions, installations nécessaires aux activités portuaires.
 - La Zone NZb peut être concernée, pour partie, par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondations soit :
 - o Plan des Surfaces submersibles de la Vallée de la Marne (PSS), Décret n° 94-608 du 13 Juillet 1994.
 - o Disposition du Projet d'Intérêt Général (PIG), du 7 décembre 1994 modifié le 18 mai 1995.

ARTICLE NZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

ARTICLE NZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE NZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m
Ces dispositions s'appliquent aux voies ainsi qu'aux emprises publiques

ARTICLE NZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m

ARTICLE NZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Zone	NZa	NZb
Emprise au sol maximale	2%	10%

ARTICLE NZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 12m. Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations.

ARTICLE NZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE NZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur	Nza	Nzb
Coefficient d'Occupation des Sols	0.02	0.1

B2.

Règlement d'urbanisme

Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chelles

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008
Dernière révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014*

ZONE UA

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et activités qui en sont le complément. Il présente une densité forte, et les constructions sont en règle générale édifiées en ordre continu. Ces caractères doivent être maintenus. A l'intérieur de cette zone ne peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation des sols incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de telle zone, tels ceux énumérés à l'article UA 1.

Cette zone est divisée en 3 secteurs : UAa, UAb et UAc

- Le secteur UAa se développe principalement autour de la Mairie, du quartier Gambetta et de l'avenue de la Résistance. Il intègre le périmètre de la ZAC Centre-Gare.
- Le secteur UAb qui constitue le prolongement de la zone centrale le long des artères principales qui relient le centre ville.
- Le secteur UAc qui correspond aux entrées de ville pour lesquelles une qualification de l'urbanisation est recherchée ainsi que certains abords de la zone centrale.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1) Dans le secteur UAa :

Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (vente, réparations...)

1.2) Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage agricole ou industriel
- d'entrepôts commerciaux s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA 2.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443-1 et suivants et R.444-1 et suivants.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement
- Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- Les casses de voitures.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- La création d'installations classées nouvelles, liées à des activités existantes ou correspondant à des besoins liés à la vie et la commodité des habitants de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les équipements techniques liés aux réseaux urbains.
- Les groupes de garages, boxes, sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipements, de commerces ou d'activités autorisées.
- Les chaufferies, installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage
- Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- Les programmes comportant 40 logements et plus, dès lors que 30% au moins du nombre de logement est affecté à du logement locatif social. Dans le cas de ZAC et de périmètres pris en application des articles L 123-1-11 et L 127-1, ce pourcentage minimum de 30% de logements sociaux sera globalisé sur l'ensemble de chaque périmètre et non comptabilisé par lot ou opération

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) 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 fera directement ou par l'intermédiaire, d'un passage privé institué par acte public concerné.

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.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

3.2) 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.

- a) 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
- b) La création de voies privées réservées exclusivement à la desserte d'un programme de plus de 9 logements ou 1000m² de SHON, est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale d'emprise : 6m, si la longueur de voie est supérieure à 50m.
 - largeur minimale d'emprise : 3,50m, si la longueur de voie est inférieure à 50m.
- c) Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3.3) Les cheminement, exclusivement piétonniers, doivent être aménagés, pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

ARTICLE UA 4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable :

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

4.2) Assainissement :

Les modalités de traitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées doivent répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune. Le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP).

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, bassés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdit.

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.

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.35-3 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par le SMABCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABCVCP.

- 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 subissent 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 appareils doivent être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement du SMABCVCP.

- 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 prétraitement, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Marne et Charteraine et de Le Pin, 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.

4.3) Géothermie :

Des dispositions spécifiques pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

Dans ce cadre, les dispositions prévues aux articles 9 et 11 des zones pourront être adaptées afin de permettre l'utilisation de procédé, matériel ou matériaux visant à l'utilisation de modes d'énergie basés sur la protection de l'environnement et le développement durable.

La ville de Chelles, au travers de son syndicat mixte de géothermie, développe un réseau de chaleur à base géothermique permettant de nouveaux raccordements de logements, d'équipements publics ou d'entreprises.

Pour les programmes collectifs d'habitation ou d'activité tertiaire, les constructions devront préalablement être raccordées au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération peut être desservi par le réseau de chaleur.

4.4) Electricité – Téléphone – Télédistribution :

- Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti. Et pour les lotissements ou constructions groupées :
- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
 - La possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).
 - L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

4.5) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Dans les secteurs UAa et UA b :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer. Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à un léger retrait des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade. Ce retrait ne pourra excéder 2,50m de l'alignement et ne pourra correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.

Dans le secteur UAa :

En cas d'emprise de voirie inférieure à 16m, les constructions devront s'implanter à une distance de 8m 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 structure urbaine le long de la voie, pourra être autorisée une avancée des constructions sur la parcelle uniquement pour les rade-chaussée d'une hauteur maximum de 4m à usage de commerces, services ou stationnement.

Dans le secteur UA b :

En cas d'emprise de voirie inférieure à 14m, les constructions devront s'implanter à une distance de 7m par rapport à l'axe de la voie.

6.2) Dans le secteur UA c :

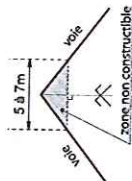
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à une légère avancée des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.

6.3) Dans l'ensemble de la zone.

A l'angle de deux voies :

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



Saillies :

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

Des implantations autres que celles définies aux différents paragraphes et alinéas du présent article UA6 pourront être requises dans les cas suivants :

- Lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain.
- Dans le cas d'une surélévation ou extension d'un immeuble existant.
- Dans le cas de façade de construction dominant sur les emprises ou espaces publics tels que square, parc, place et placette, parvis et cheminement piétonnier... ainsi que le long des voies à vocation principalement piétonne repérées au plan de zonage détaillé n°4.8a concernant la ZAC Centre Gare.
- 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 installations et équipement d'intérêt collectif.

6.4) L'ensemble de ces dispositions s'applique aux voies ainsi qu'aux emprises publiques

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait autorisé :

- Si un élément de façade comporte des baies principales 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 un élément de façade comporte des baies secondaires, 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).
- Si l'élément de façade est aveugle, son retrait minimum sera de 3m.

7.2) Implantation par rapport aux limites latérales sur une profondeur de 20m à partir de la limite de recul défini à l'article UA 6

a) Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre Toutefois, et sous réserve d'une justification d'intégration, d'autres implantations pourront être requises pour tenir compte de la configuration particulière d'une parcelle ou de l'organisation du bâti environnement.

b) Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale

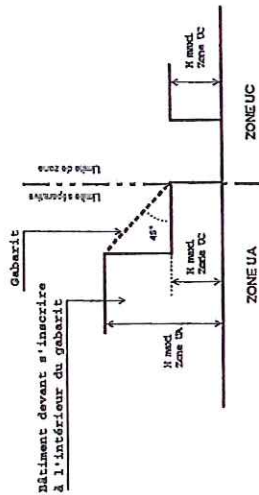
c) Dans le secteur UAc :

Les constructions pourront s'implanter sur au plus une limite séparative

d) Cas particuliers :

Lorsque la limite latérale de propriété jouxte la zone UC, les constructions pourront être implantées :

- les vues),
- Soit en retrait de ladite limite en observant les reculs précités ($H = L$ ou $H/2 = L$ suivant formé par une verticale sur cette limite d'une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée en zone UC, et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale de la zone UA.



7.3) Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle, et par rapport aux limites latérales au-delà de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA6 :

- Ne pourront être implantées en limites que :
- 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 totale de 3m
 - Les constructions s'adossant à un bâti existant en bon état, construit sur la limite séparative voisine de propriété, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration.

7.4) Equipements à caractère public :

Pour les équipements à caractère public, une implantation en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1m pourra être autorisée au regard des contraintes architecturales, fonctionnelles ou techniques des équipements ou de la nécessité d'une intégration urbaine particulière afin de permettre une diversité et une identité architecturales, urbaines ou paysagères justifiées

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- La hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8m si l'une des façades des constructions comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- La demi-hauteur totale de la construction la plus basse, avec un minimum de 4m, si les façades des deux constructions ne comportent que des baies secondaires ou aveugles.

Lorsque les constructions sont réalisées sur dalle commune, les dispositions précitées prendront comme niveau de référence le niveau de la dalle finale après aménagement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Secteurs	UAa	UAb	UAc
Emprise au sol maximale	50%	40%	40%
Si activité à rez-de-chaussée	75%	75%	80%
Les parkings semi enterrés ou en RDC avec dalle supérieure en espace vert, dès lors que la hauteur hors sol de ces ouvrages n'excède pas 3m	100%	80%	60%

Les dalles autorisées à rez-de-chaussée seront obligatoirement végétalisées. D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public ainsi que pour les constructions utilisant des énergies locales et renouvelables.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 fera 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.

10.1) Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction devra 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.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

11.1) Toitures :

a) Volumes

- Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présenteront un angle, mesure par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45°.
- L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les châssis oscillo-basculants devront 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, sorte de secours,.... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

b) Matériaux de toiture

Les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles
- ardoises naturelles ou artificielles
- zinc
- cuivre
- le bac acier pourra être autorisé pour les annexes ou les constructions à usage d'activités en zone UAc

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

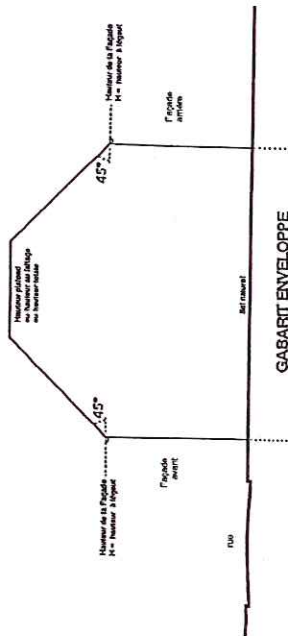
11.2) Facades - Plignons :

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 imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

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



10.2) Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

Secteurs	UAa	UAAb	UAc
Hauteur à l'épout	15 m	12 m	12 m
Hauteur plafond	20 m	17 m	15 m
Hauteur minimale de la façade sur rue des constructions	10 m	8 m	—

10.3) Superstructures :

La hauteur plafond pourra être dépassée de 1,50m maximum par les superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaudières, ...) et les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3m en retrait de la façade du dernier étage.

10.4) Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit sans dépasser 20% du linéaire de façades.
- La hauteur plafond pourra être dépassée pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)
- Des dispositions autres en matière de hauteur des constructions pourront être requises :
- Dépassement des hauteurs : lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante dépassant ces hauteurs plafond, afin de réaliser une meilleure intégration et pour l'aménagement des grands ensembles collectifs existants et dépassant la hauteur plafond autorisée.
- Limitation des hauteurs : lorsque les parcelles présentent une largeur sur rue inférieure à 20m et/ou afin de tenir compte du bâti environnant et/ou de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de limite de hauteur minimale de la façade sur rue des constructions telle que définie au 10.2.

11.3) Clôtures :

a) Clôture sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- d'un mur bâché 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 pouvant excéder 2m.
- il pourra être en outre autorisé un grillage ou barreaudage de 2m de hauteur maximale, doublé d'une haie vive qui s'y intégrera, sans excéder cette hauteur.

Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large.

Ces poteaux n'excéderont pas 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les différents portails seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

On pourra autoriser une section de mur plein pour intégrer les coffrets techniques.

De même, des clôtures sur rues (ou parties de clôtures) pourront être autorisées en éléments pleins (murs, festonnages, lisses jointives...) pour des circonstances particulières générées par la présence au droit des propriétés :

- d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus...
 - de voies ou de carrefours routiers ayant un trafic de transit non négligeable, sous réserve d'une étude spécifique prenant en compte la situation particulière créatrice de nuisances envers les propriétés concernées, et l'intégration du projet dans son environnement.
- Les ouvrages en éléments pleins pourront aussi être autorisés le long des cheminements piétonniers ou des voies à vocation principalement piétonne.

b) Clôture sur limites séparatives 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.

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

11.4) Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle

manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées.

a) Locaux techniques

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

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure

harmonie avec les constructions existantes.

Les locaux techniques devront 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.

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.

11.5) Extensions :

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure

harmonie avec les constructions existantes.

11.6) D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructures ou de superstructures, ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

De même d'autres dispositions pourront être étudiées pour des activités commerciales et de services 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.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, automobiles, motos, 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 5 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.

12.1) 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
 - dénivelé : 0 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagement compris.

12.2) Nombre d'emplacements :

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).

a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Au moins 75% des emplacements de stationnement dans les secteurs Uaa et UAb, et 50% pour le secteur UAc seront enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction.

- *Véhicules automobiles* : il devra être prévu 1,3 place par logement. Le nombre de places directement accessibles devra être au minimum égal au nombre de logements.

- *Cycles* : il devra être prévu une place minimum de stationnement par logement

- *Motocycles* : il devra être prévu une place minimum de stationnement pour 10 logements

b) Pour les constructions des résidences communautaires :

- Il sera créé 1 place de stationnement pour 3 logements ou 3 chambres.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, ou de services :

- Il sera créé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectés à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.

- Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il sera exigé 1 place pour 40m² de cette même SHON

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1) Dans l'ensemble de la zone :

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

Les sujets remarquables devront être conservés. Ces dispositions devront figurer dans le volet paysager.

Les superficies minimales suivantes d'espace libre en pleine terre par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées exception faite pour les constructions à usage d'activité ou de commerce, autorisées :

UAa	UAb	UAc
20%	20%	20%

Ces espaces libres seront paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au rétrocu de transport public du Grand Paris.

13.2) Dans le secteur UAa :

Les surfaces des dalles supérieures végétalisées des parkings semi enterrés ou en RdC mentionnés à l'article UA9 pourront être pris en compte pour le calcul des 20% d'espaces libres minimum indiqués au paragraphe 13.1 ci-dessus.

13.3) Dans le secteur UAc :

Les marges de retrait mentionnées à l'article UAb devront être obligatoirement paysagées et plantées.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UAa	UAb	UAc
Non réglementé	Non réglementé	1

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public

Rappel : Le Plafond Légal de Densité (PLD) applicable à la zone est fixé à 1,3.

d) Pour les constructions des établissements à usage commercial :

Il sera créé, par tranche de 100m² de SHON affectée à l'activité commerciale ouverte au public ou surface de vente :

- Véhicules automobiles : 3 places de stationnement jusqu'à 2000m², puis 8 places pour les surfaces supérieures à 2000m²
- Cyclés : 3 places de stationnement

Pour les restaurants, salles de jeux, dancing sera créée, 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m².

Pour les salles de spectacle sera créée 1 place de stationnement par 3 places de spectateurs.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.

f) Pour les constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur. Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300m par une ligne de transport en commun à desserte intensive
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

g) Pour les constructions à usage d'établissement médical et paramédical

Il sera créé 1 place de stationnement pour 20m² de SHON de la construction affectée à cet usage.

h) Pour les constructions des établissements d'enseignement :

- pour les établissements du premier et du second degré : 2 places par classe
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes
- atelier d'art, musique : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

i) Pour les constructions des établissements artisanaux :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.

J) Adaptations :

- Pour les constructions non visées aux points a) à i), la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif. Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistante.

ZONE UB

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Il s'agit de la zone d'appui du centre ville, de pôles d'animation des quartiers résidentiels ou de différents secteurs d'ensembles collectifs et d'équipements. L'affectation y est principalement l'habitat mais également les commerces, les services et les activités non nuisantes.

Les densités et les hauteurs y sont moins importantes qu'en centre ville. Une certaine continuité bâtie sera recherchée.

Cette zone est divisée en trois secteurs : **UBa**, **UBb** et **UBc**.

- Le secteur **UBa** se développe principalement entre le centre ville et la Montagne de Chelles, le long de l'avenue de Sylve, en bordure de la rue du Tir, au Piémont du Fort, et concerne aussi l'ensemble collectif Schweitzer du quartier des Courtaux.

- Le secteur **UBb** correspond aux zones d'animation liées aux équipements et commerces le long de certains axes, aux pôles d'animation de quartiers existants ou à renforcer, et à des secteurs de transition entre zones denses (UA) et pavillonnaires (UC).

- Le secteur **UBc** qui correspond au périmètre de la ZAC de la Madeleine – excepté la partie de lots libres de la ZAC, le long de la rue Robert Marcombe, classée en UCB.

Ce secteur, situé entre l'avenue de Claye, les serres municipales et l'aérodrome comporte un programme prévisionnel de construction figurant dans le dossier de création de la ZAC, et se décomposant de la manière suivante :

- un secteur d'activités au Nord, d'une superficie cessible d'environ 2 hectares

- un secteur d'habitat d'une capacité d'environ 220 à 250 logements constitué de maisons individuelles, pavillons groupés, maisons de ville et logements intermédiaires.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB 2.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets à ciel ouvert.
- Les casses de voitures.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux, environnements et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- La création d'installations classées nouvelles, liées à des activités autorisées, correspondant à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux, environnements et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- Les équipements techniques liés aux réseaux urbains.

- Les groupes de garages, boxes, sous réserves qui soient directement liés à une opération à usage d'habitation, d'équipements, de commerces ou d'activités autorisées.

- Les chaufferies, installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect ne sont pas compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage

- Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

- Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) :

Toutes nouvelles constructions devront tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance de sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

2.2) Zones soumises aux servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles-le-Pin :

- Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.147.5.

- Les constructions devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions, conforme aux dispositions de la circulaire du 19/01/1998 relative à « l'Urbanisme au voisinage des aérodromes ».

a) Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

- les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée sur la reconstruction des constructions existantes ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitats exposés aux nuisances.

- les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

b) Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

- les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservies par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitats exposés aux nuisances.

- les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée sur la reconstruction des constructions existantes,

lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'habitats exposés aux nuisances, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone, et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) 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 fera directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique ouverte à 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.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

3.2) 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.

a) 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

b) La création de voies privées réservées exclusivement à la desserte d'un programme de plus de 9 logements ou 1000m² de SHON, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 6m, si la longueur de voie est supérieure à 50m,
 - largeur minimale d'emprise : 3,50m, si la longueur de voie est inférieure à 50m.
- c) Les voies en impasse de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

3.3) Les cheminement exclusivement piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

ARTICLE UB 4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable :

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

4.2) Assainissement :

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP).

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.

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 le SMABCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejetés dans le réseau. Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABCVCP.

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 canal 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.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1) Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UBc

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.
Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à une légère avancée d'1m maximum (retrait de 3m) des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade.



- A l'angle de deux voies :

Les constructions situées à l'angle de 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.

- Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être

étudiées dans les cas suivants :

- Lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration au site urbain.
- Dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant.
- Dans le cas d'extension d'équipements collectifs ou commerciaux constituant un pôle d'animation de quartier, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration au site urbain : les constructions pourront s'implanter à l'alignement.
- 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.)
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

5.2) En secteur UBc

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 4m (5m pour les garages).
Toutefois, certains retraits, ou certaines avancées, créant des séquences de façades pourront être autorisés pour des raisons architecturales et de composition d'ensemble.

5.3) Saillies :

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 du sol naturel.

6.4) L'ensemble de ces dispositions s'applique aux voies ainsi qu'aux emprises publiques.

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 appareils devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement du SMABCVCP.

- 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 prétraitement, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Marne et Charentaine et de Le Pin, 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.

4.3) Géothermie :

Des dispositions spécifiques pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

Dans ce cadre, les dispositions prévues aux articles 9 et 11 des zones pourront être adaptées afin de permettre l'utilisation de procédé, matériel ou matériaux visant à l'utilisation de modes d'énergie basés sur la protection de l'environnement et le développement durable.

La ville de Chelles, au travers de son syndicat mixte de géothermie, développe un réseau de chaleur à base géothermique permettant de nouveaux raccordements de logements, d'équipements publics ou d'entreprises.

Pour les programmes collectifs d'habitation ou d'activité tertiaire, les constructions devront prioritairement être raccordées au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération peut être desservi par le réseau de chaleur.

4.4) Electricité – Téléphone – Télédistribution :

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

Et pour les lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.
- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de bâtir (ou de permis groupé)
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de bâtir (ou de permis groupé).

4.5) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

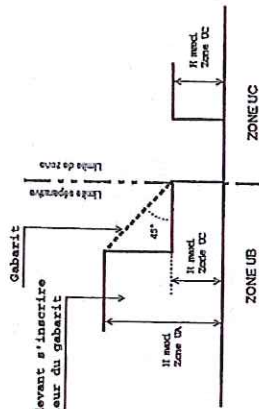
Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Z.1) Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait :**
- Si un élément de façade comporte des baies principales 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 un élément de façade comporte des baies secondaires, 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).
 - Si l'élément de façade est aveugle, son retrait minimum sera de 3m.

Z.2) Implantation par rapport aux limites latérales sur une profondeur de 20m à partir de la limite de recul définie à l'article UB 5

- a) Les constructions doivent être édifées sur au moins une limite latérale. Toutefois, en secteur UBc les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1m.
- b) **Cas particuliers :**
Lorsque la limite latérale de propriété jouxte la zone UC, les constructions pourront être implantées :
- Soit en retrait de ladite limite en observant les reculs précités
 - Soit en limite : les constructions devront alors s'inscrire dans un gabarit enveloppe formé par une verticale sur cette limite d'une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée en zone UC, et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale de la zone UB.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public.

Z.3) Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle, et par rapport aux limites latérales au-delà de 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UB 6

- Ne pourront être implantés en limite que :
- Les constructions en rez-de-chaussée n'excédant pas une hauteur totale de 3m à usage d'activités ou de parkings couverts
 - les boxes n'excédant pas une hauteur totale de 3m
 - les annexes type abris de jardin ou remises : en limite ou avec un retrait minimum de 1m.

Z.4) Equipements à caractère public :

Pour les équipements à caractère public, une implantation en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1m pourra être autorisée au regard des contraintes architecturales, fonctionnelles ou techniques des équipements ou de la nécessité d'une intégration urbaine particulière afin de permettre une diversité et une identité architecturales, urbaines ou paysagères justifiées

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 :

- La hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 8m si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5m.
- La hauteur totale de la construction la plus basse, avec un minimum de 4m, si cette dernière est aveugle ou comportant des baies secondaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UBc pour les opérations de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Secteurs	UBa	UBb	UBc
Emprise au sol maximale	50%	50%	60%
Si activité à rez-de-chaussée	60%	60%	60%
Si parcelle d'angle	60%	60%	60%
Les garages/parkings couverts avec dalle en espace vert d'une hauteur hors sol maximale de 3m	75%	75%	75%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- Dépassement des hauteurs : lorsque la construction s'implante en contiguïté d'une construction existante dépassant ces hauteurs plafond, afin de réaliser une meilleure intégration et pour l'aménagement des grands ensembles collectifs existants et dépassant la hauteur plafond autorisée.
- Limitation des hauteurs : lorsque les parcelles présentent une largeur sur rue inférieure à 20m et/ou afin de tenir compte du bâti environnant et/ou de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

L'étude architecturale de ces bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

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

11.1) Toitures :

a) Volumes

Les combles devront présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présenteront un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants devront 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

Les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles
- ardoises naturelles ou artificielles
- zinc
- cuivre
- le bac acier pourra être autorisé pour les annexes ou les constructions à usage d'activités

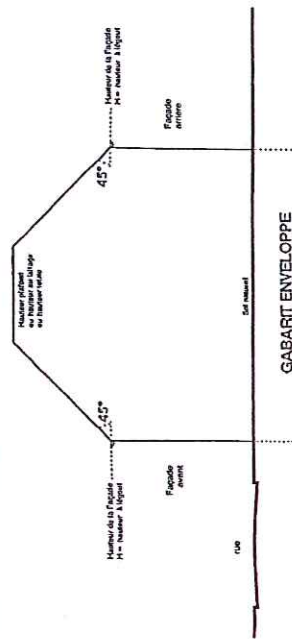
D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type Eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Pour les bâtiments implantés le long des voies on dénivelé, le calcul de la hauteur se fera 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.

10.1) Gabarit enveloppe :

Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction devra 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.



10.2) Hauteur maximale du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire

Secteurs	UBa	UBb et UBc
Hauteur à l'égout	13 m	10 m
Hauteur au faîtage	16 m	13 m

10.3) Superstructures :

La hauteur plafond pourra être dépassée de 1,50m maximum par les superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement, chauffage, ...) et les souches de conduits à condition que ceux-ci soient implantés à plus de 3m en retrait de la façade du dernier étage.

10.4) Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit sans dépasser 20% du linéaire de façades.
- La hauteur plafond pourra être dépassée pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)
- Des dispositions autres en matière de hauteur des constructions pourront être requises :

11.2) Escadés – Planiens :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveuglés 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 limitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

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

11.3) Clôtures :

a) Clôture sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées 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 pouvant excéder 2 mètres.

Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large.

Ces poteaux n'excéderont pas 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

On pourra autoriser une section de mur plein pour intégrer les coffrets techniques.

De même, les clôtures sur rues (ou parties de clôtures) pourront être autorisées en éléments pleins (murs, festonnages, lisses jointives...) pour des circonstances particulières générées par la présence au droit des propriétés :

- d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus...
- de voies ou de carrefours routiers ayant un trafic de transit non négligeable, sous réserve d'une étude spécifique prenant en compte la situation particulière créatrice de nuisances envers les propriétés concernées, et l'intégration du projet dans son environnement.

b) Clôture sur limites séparatives 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.

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

11.4) Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, Les sites à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et devront être masquées.

a) Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques devront 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.

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.

11.5) Extensions :

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

11.6) D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructure ou de superstructures, ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, automobiles, motos, cycles et vélos 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 5 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.

12.1) 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
 - dévatement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dévatement compris.

12.2) Nombre d'emplacements :

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).

a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- La moitié au moins des emplacements de stationnement sera enterrée ou incluse dans le volume des programmes de construction
- **Véhicules automobiles :** au minimum 1,5 place par logement
Dans les ensembles comportant plus de 10 logements en zones UBa et UBb, il devra être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements.
- **Cycles :** il est prévu une place minimum de stationnement par logement
- **Motocycles :** il devra être prévu une place minimum de stationnement pour 10 logements

b) Pour les constructions des résidences communales :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 3 logements ou 3 chambres

c) Pour les constructions à usage de bureaux, ou de services :

- Il sera créé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectée à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.
- Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il sera exigé 1 place pour 40m² de cette même SHON

d) Pour les constructions des établissements à usage commercial :

- Il sera créé, par tranche de 100m² de SHON affectée à l'activité commerciale ou surface de vente ouverte au public :
- Véhicules automobiles :
 - 3 places de stationnement jusqu'à 2000m².
 - plus 8 places pour les surfaces supérieures à 2000m²
 - Cycles :
 - 3 places de stationnement

Pour les restaurants, salles de jeux, dancing sera créée 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m².

Pour les salles de spectacle sera créée 1 place de stationnement par 3 places de spectateurs.

e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.

f) Pour les constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300m par une ligne de transport en commun à desserte intensive
- 15 pour les hôpitaux psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

g) Pour les constructions à usage d'établissement médical et paramédical

Il sera créé 1 place de stationnement pour 20m² de SHON de la construction affectée à cet usage.

h) Pour les constructions des établissements d'enseignement :

- pour les établissements du premier et du second degré : 2 places par classe
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes
- atelier d'art, musique : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

i) Pour les constructions des établissements artisanaux :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.

J) Adaptations :

- Pour les constructions non visées aux points a) à i), la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
 - A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif.
- Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface

nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistant.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes devront si possible être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets remarquables devront être conservés.

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

Les superficies minimales suivantes d'espace libre en pleine terre par rapport à la superficie du terrain devront être aménagées exception faite pour les constructions à usage d'activité ou de commerce autorisées :

UBa	UBb	UBc
30%	30%	30%

Ces espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

En zone UBa, les surfaces des dalles supérieures végétalisées des parkings tel que définies à l'article UB9 pourront être pris en compte pour le calcul des 30% d'espaces libres minimum indiqués au paragraphe ci-dessus.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs	UBa	UBb	UBc
Coefficient d'Occupations des Sols	0,90	0,7	Néant

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public

ZONE UC

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

C'est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat résidentiel dominant, qui englobe la plupart des opérations pavillonnaires (de la fin du 19^{ème} siècle à nos jours). Cette zone peut néanmoins accueillir des activités de service commerciales, voire artisanales, non nuisantes. Cette zone comprend les quatre secteurs suivants :

- **UCa** : secteur sensible, à stabiliser soit par son intérêt patrimonial (quartier résidentiel Sud Gare) soit par sa localisation stratégique dont l'évolution à terme n'est pas fixée (abords du parc de la Mairie).
 - **UCb** : secteur pavillonnaire « classique » englobant les opérations anciennes du type Abbesses, plus récentes, telles que Coudreaux ou Chanteraine et contemporaines telles que Fontaine, Plain-Champ..
 - Ces secteurs sont stables mais doivent évoluer (agrandissements modérés, annexes...).
 - **UCc** : secteur pavillonnaire spécifique correspondant au secteur Bréquet, du Mont-Chalats (1975) dont les caractéristiques sont à maintenir.
 - **UCd** : secteurs pavillonnaires récents constitués principalement des différentes opérations groupées qui ont été réalisées dans le cadre des ZAC Plain Champ, La Fontaine et Plain Champ II.
- Ces secteurs comportent généralement une structure parcellaire et une organisation bâtie plus resserrée. La densité y est donc un peu plus élevée que pour le tissu pavillonnaire traditionnel.

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole, industrie, d'entrepôts commerciaux.
- les constructions de commerces et d'activités artisanales non autorisées à l'article UC 2.
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC 2.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes ou d'habitation légère de loisirs, pour plus de 3 mois, conformément aux dispositions des articles R.443.1 et suivants et R.444.1 et suivants.
- les terrains de camping et de caravannage.
- les stations-service nouvelles.
- les casses de voitures, dépôts d'épaves.
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- les dépôts nouveaux de matériaux, de démolition, de déchets (matériels à l'air libre).

Dans le secteur UCc :

Sont interdites toutes les occupations qui ne sont pas mentionnées à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1) Sont admises les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 1.

Dans le secteur UCc, seules sont autorisées les occupations suivantes :

- les annexes de type abri-bois ;

Ville de Chelles - Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.01.2008 modifié les 21.09.2012, 31.05.2013 et 20.09.2013

Règlement

Document mis en compatibilité

Ville de Chelles - Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18.01.2008 modifié les 21.09.2012, 31.05.2013 et 20.09.2013

Règlement

Document mis en compatibilité

- les aménagements des constructions existantes dans le volume initial.

2.2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions des commerces, services ou activités existantes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent ou n'aggravent pas de nuisances ou de pollutions pour les constructions riveraines ;
 - les constructions à usage d'activité artisanale liées directement à une construction à usage d'habitation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances envers les constructions ou milieux naturels environnants ;
 - l'extension des installations classées existantes, ainsi que l'implantation des installations classées liées aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté, et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - Les équipements techniques liés aux réseaux urbains.
 - les commerces de moins de 100m² de surface de vente
 - Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension de surélévation ou de modification de bâtiments existants sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
 - En zone UCd du périmètre de la ZAC Plain-Champ II, les dispositions constructives particulières citées en annexe du règlement doivent être respectées. Elles concernent la stabilité des constructions futures au regard de la présence de gypse dans le sous-sol.
 - Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) ; Toutes nouvelles constructions devront tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définiront les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.
- 2.3) Zones soumises 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 l'article L.147.5 ;
 - les constructions devront 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 ».

a) Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

- b) **Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisées que :**
- les constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitats exposés aux nuisances.
 - les opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'habitats exposés aux nuisances.
 - les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone, et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1) 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 approchée 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 fera directement, ou par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique ouverte à 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.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

3.2) Voie, 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.

- a) 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
- b) La création de voies privées réservées exclusivement à la desserte d'un programme de plus de 9 logements ou 1000m² de SHON, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale d'emprise : 6m, si la longueur de voie est supérieure à 50m.
 - largeur minimale d'emprise : 3,50m, si la longueur de voie est inférieure à 50m.
- c) Les voies de plus de 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- d) Les terrains en zone UCd de la ZAC Plain Champ II ne pourront pas avoir un accès automobile direct sur le chemin du Clos Roger. Les voies créées publiques ou privées ouvertes à la circulation

publique d'une longueur supérieure à 50m, auront une largeur minimale de 8m d'emprise avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files ou à sens unique avec stationnement longitudinal.

- 3.3) Les cheminement exclusivement piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés, et être adaptés à leur fonction.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1) Alimentation en eau potable :

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

4.2) Assainissement :

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP).

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.

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 le SMABCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABCVCP.

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 appareils devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement du SIAABCVCF.

- 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 du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Marne et Charteraine et de Le Pin, 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.

4.3) Géothermie :

Des dispositions spécifiques pourront être retenues pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

Dans ce cadre, les dispositions prévues aux articles 9 et 11 des zones pourront être adaptées afin de permettre l'utilisation de procédé, matériel ou matériaux visant à l'utilisation de modes d'énergie basés sur la protection de l'environnement et le développement durable.

La ville de Chelles, au travers de son syndicat mixte de géothermie, développe un réseau de chaleur à base géothermique permettant de nouveaux raccordements de logements, d'équipements publics ou d'entreprises.

Pour les programmes collectifs d'habitation ou d'activité tertiaire, les constructions devront prioritairement être raccordées au réseau public de chauffage urbain de géothermie, dès lors que le terrain d'assiette de l'opération peut être desservi par le réseau de chaleur.

4.4) Electricité – Téléphone – Télédistribution :

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti. Et pour les lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

- La possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de lotir (ou de permis groupé).

4.5) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1) Division de terrain, regroupement de parcelle, détachement et lotissement :

Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des différents secteurs pavillonnaires de la zone, les caractéristiques des surfaces minimales de terrain pour être constructible sont les suivantes :

Secteurs	UCa et UCc	UCb et UCd
Surface minimale du terrain	800m²	400m²

5.2) Il n'est pas fixé de caractéristiques pour :

- les parcelles existantes à la date d'approbation du présent règlement
- les parcelles issues d'une division de plus de 10 ans
- les terrains destinés à la construction des équipements à caractère public
- l'amélioration des constructions existantes

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1) Les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 4m de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, et à 5m pour les garages.

Aucune construction principale à usage d'habitation, exceptée l'extension d'un bâtiment existant, ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 25m comprise à partir des emprises de voies publiques ou privées existantes.

Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte le terrain occupé par un immeuble de bonne qualité, ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;

- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les immeubles voisins existants de qualité de bâti reconnue ;
- en UCd (ZAC Plain-Champ II), le long des voies piétonnes et des placettes de retournement, les constructions pourront s'implanter en retrait ou en limite.

6.2) Les dispositions des points précédents s'appliquent aux voies ainsi qu'aux emprises publiques.

6.3) Les dispositions des points précédents ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public ainsi qu'aux opérations de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au moins 8 logements sur une assiette foncière totale minimale de 1500m².

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1) Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait :

- si la façade comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, la distance comprise perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 8m ;
- si la façade comporte des baies secondaires ou mur aveugle, la distance comprise perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies ou du mur aveugle au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 2,50m.

7.2) Implantation par rapport aux limites latérales sur une profondeur de 30m à partir des emprises des voies définies à l'article UC 6 :

- a) Si la largeur du terrain en limite de voie est inférieure ou égale à 12m :
 - les constructions pourront être édifiées d'une limite à l'autre ou en retrait tel que défini ci-avant
- b) Si la largeur du terrain en limite de voie est comprise entre 12 et 17m :
 - sur au plus une limite latérale en respectant de l'autre côté une marge latérale telle que définie ci-avant
- c) Si la largeur du terrain en limite de voie est supérieure à 17m :
 - les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des deux limites exceptées les annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,50m.
- d) Cependant, il pourra être autorisé une implantation sur au plus une limite séparative dans le cas de terrains d'angle

7.3) Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de 30m et de fond de parcelles :

Seuls les annexes et bâtiments d'activité peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur totale soit inférieure à 3,50m.

7.4) Cas particulier :

- En cas d'extension (ou de surélévation) d'un bâtiment mal implanté, la marge des 2,50m pourra être réduite sans être inférieure à la distance entre le bâtiment existant et la limite séparative, étant entendu que la longueur de façade de la partie prolongée (ou la hauteur de la partie surélevée) ne pourra excéder 5m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public.
- En zone UCd (ZAC Plain-Champ II), un chemin piétonnier de 3m permet l'accès à tout point du feeder-gaz traversant cette zone. Le long de ce cheminement, une bande d'une largeur de 5m est grevée d'une servitude d'accès pour intervention. Cette bande est inconstructible. (Voir document graphique 3e 1)
- Les annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, etc.) pourront être implantées sur les limites séparatives et/ou de fond de parcelles, ou avec un retrait minimum de 1m. La hauteur totale ne pourra pas excéder 3,50m.

Toutefois, en zone UCd (ZAC Plain-Champ II), l'implantation des annexes ne sera pas autorisée sur les limites de fond de parcelles des lots jouxtant la liaison verte piétonnière (dénommée « espace vert » au plan de zonage n° 4.5 située en frange de la zone naturelle du Mont-Gulchet.

- En zone UCb et UCd de la ZAC de la Fontaine, le long des avenues de Laubon et E. Guerry, les annexes devront respecter un retrait minimum de 2m par rapport à la limite de propriété de manière à conserver ou permettre la culture végétale.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

La distance entre bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4m, en cas de baies principales et 2,5m pour les baies secondaires ou murs aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public ainsi qu'aux opérations de constructions groupées à usage d'habitation faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au moins 9 logements sur une assiette foncière totale minimale de 1500m².

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Secteurs	UCa - UCc	UCb	UCd
Emprise au sol maximale	40 %	45%	50%

L'emprise au sol des annexes isolées qui ne sont pas destinées au stationnement de véhicules ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

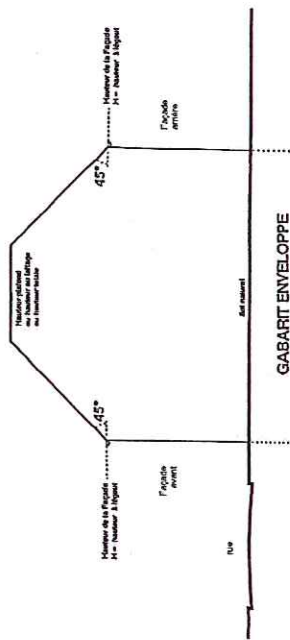
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fera 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.

10.1) Gabarit enveloppe :

La construction devra 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 plati-fond.



10.2) Hauteur maximale du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire

Secteurs	UCa - UCb - UCd	UCe
Hauteur à l'épave ou acrotère	7 m	5 m
Hauteur au ranga	10 m	9 m

10.3) Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit enveloppe sans dépasser la moitié du linéaire de façades.
- La hauteur plafond pourra être dépassée pour les ouvrages élevés d'intérêt ou de caractère public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais horizons, ...)
- Les dispositions des alignés 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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
- L'étude architecturale de ces ouvrages devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture pourront être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
- Les projets contemporains utilisant les technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.1) Toitures :

a) **Volumes :**

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comportera une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présenteront un angle, mesuré par rapport à

l'horizontale, au plus égal à 45°. Cependant, cette pente pourra être portée à 55° pour l'avancée de toiture, dans le cas de constructions en « L ».

Les débords de toiture ne devront pas excéder 0,40m.

b) Ouvertures en toiture :

L'éclairément éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le plan de la toiture.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machines d'ascenseurs, de réfrigération, sorte de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

c) Matériaux de couverture :

Les matériaux de couverture des toitures à pente seront :

- tuiles,
- ardoises naturelles ou artificielles,
- zinc,
- cuivre,
- bardeaux bitumineux (type shingle),
- le bac acier.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

11.2) Façades – Plignons :

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.

Les murs d'immité liés aux terrasses implantés en limites séparatives devront s'intégrer à la volumétrie générale du bâtiment.

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

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

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

11.3) Clôtures :

d) **Clôture sur rue :**

Les murs hauts de qualité pourront être conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la hauteur doit être comprise entre 0,40 et 0,85m, surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, lisse, ...) la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2m
- soit d'un grillage ou barreaudage de 2m de hauteur maximale, doublé d'une haie vive qui s'y intégrera, sans excéder cette hauteur. Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large. Ces poteaux n'excéderont pas 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé. Les portails devront s'harmoniser avec l'ensemble des éléments composant la clôture. On pourra autoriser une section de mur plein pour intégrer les coffrets techniques.

De même, les clôtures sur rues (ou parties de clôtures) pourront être autorisées en éléments pleins (murs, ferronneries, lisses jointives...) pour des circonstances particulières générées par la présence au droit des propriétés :

- d'équipements collectifs tels que mobilier urbain, abris bus,
- de voies ou de carrefours routiers ayant un trafic non négligeable,
- sous réserve d'une étude spécifique prenant en compte la situation particulière créatrice de nuisances envers les propriétés concernées, et l'intégration du projet dans son environnement.

e) Clôture sur limites séparatives et de fond de parcelle.

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2m de hauteur. Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

f) Clôture sur rue d'un terrain situé à l'angle de deux voies.

En façade principale ; respect des dispositions ci-dessus. En façade latérale : la clôture pourra être constituée sur une largeur de 10m maximum, d'un mur en pierre ou maçonné, s'intégrant dans le paysage, de même aspect et de couleur que la construction et identique à celle à laquelle elle se raccorde. Il ne devra pas être construit sur un pan coupé. D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public.

g) Dispositions propres à la zone Ucd de la ZAC Plain Champ II en matière de clôture

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

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage à mailles soudées plaqué de couleur vert foncé ou barreaudage, d'une hauteur maximum de 2m, posés sur des supports métalliques plaqués de couleur identique. Ces grillages ou barreaudages seront doubles intérieurement d'une halo végétale. Les poteaux n'excéderont pas 0,40m de large, ils n'excéderont pas 2m de hauteur, mesurés du sol naturel au point le plus élevé.
- soit d'un mur bâtir dont la hauteur soit de moins de 0,40m et 0,85m surmontés d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage, lisse, ...). La hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2m.

Sous réserve des dispositions prévues ci-après, les portails et portillons devront s'harmoniser avec l'ensemble des éléments composant la clôture et respecter une hauteur maximum de 2m. Les coffrets techniques seront encadrés dans les façades des maisons, ou dans des murs strictement à cet effet n'excédant pas 1,20m de hauteur. Ils devront être accessibles à tout moment aux agents EDF et GDF ou services habilités. Pour cela, les éventuelles clôtures, portails ou portillons ne devront en aucun cas s'interposer entre les coffrets techniques et la voie publique.

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

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

Il sera autorisé un grillage tel que décrit précédemment, d'une hauteur de 2m maximum, sur les limites de fond de parcelles des lots jouxtant la liaison verte piétonnière (dénommée « espace vert » au plan de zonage n° 4.5, située en frange naturelle du Mont-Guichard).

h) Dispositions propres aux zones Ucb et Ucd de la ZAC de la Fontaine en matière de clôture

- Le long des avenues de Liaubon et E. Guery, les clôtures seront obligatoirement végétales accompagnées ou non d'une grille d'une hauteur de 2m maximum.
- Le long de la rue Marcel Bergerat, les clôtures sur rue seront implantées à l'intérieur des lots avec un retrait de 0,60m par rapport à l'alignement.

11.4) Extensions :

En cas d'extension, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes. En particulier, les extensions des pavillons anciens de qualité devront respecter l'intégrité des façades et volumes. Les événements de façade sont interdits. Les volumes et proportions du bâtiment d'origine devront être préservés après extension. Les corniches filantes (hautes et basses), bandeaux, devront être reprises (compositions horizontales et verticale).

11.5) Annexes :

i) Annexes – Garages – Boxes – Vérandas :

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

j) Locaux techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction. Les locaux techniques devront 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.

11.6) Dispositions diverses :

Dans les opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

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

D'autres dispositions pourront être retenues pour les équipements à caractère public d'infrastructures ou de superstructures, ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables.

ARTICLE UC 12 – STATONNEMENT

Le stationnement des véhicules, automobiles, motos, 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 5 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.

12.1) 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
 - dévatement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dévatement compris.

12.2) Nombre d'emplacements :

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).

- a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation :**
- 2 places par logement dont une au moins couverte
 - Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif
- b) Pour les constructions des résidences communautaires :**
- il sera créé 1 place de stationnement pour 3 logements ou 3 chambres

- c) Pour les constructions à usage de bureaux, ou de services :**
- il sera créé 2 places de stationnement pour 40m² de SHON de planchers affectée à l'usage de bureaux ou d'espace ouvert au public.
 - Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il sera exigé 1 place pour 40m² de cette même SHON

- d) Pour les constructions des établissements à usage commercial :**
- Il sera créé 1 place par tranche de 50m² de surface de vente.

Pour les restaurants, salles de jeux, dancing sera créée 1 place de stationnement par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m².

Pour les salles de spectacle sera créée 1 place de stationnement par 3 places de spectacles.

- e) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**
- Il doit être aménagé 1 place de stationnement par chambre.

f) Pour les constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300m par une ligne de transport en commun à desserte intensive
- 15 pour les hôpitaux, psychiatriques et pour les hospices ou maisons de retraite.

- g) Pour les constructions à usage d'établissement médical et paramédical :**
- Il sera créé 1 place de stationnement pour 20m² de SHON de la construction affectée à cet usage.

- h) Pour les constructions des établissements d'enseignement :**
- pour les établissements du premier et du second degré : 2 places par classe
 - pour les établissements d'enseignement supérieur : 25 places pour 100 personnes
 - atelier d'art, musique : 2 places par classe

Ces établissements doivent en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

- i) Pour les constructions des établissements artisanaux :**
- Il sera créé 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.

J) Adaptations :

- Pour les constructions non visées aux points a) à i), la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
 - A l'exception de ceux mentionnés plus haut, il n'est pas fixé de règle pour les équipements à caractère public ou d'intérêt collectif.
- Cependant, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) pourra être déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.
- Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle, et pour le réaménagement d'un commerce ou d'une activité préexistante.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les superficies minimales suivantes d'espace vert par rapport à la superficie totale du terrain devront être aménagées pour les constructions à usage de logement :

Secteurs	UCa - UCe	UCb	UCd
Coefficient d'espace vert par rapport à la surface du terrain	40%	35%	30%

Les plantations existantes devront être si possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les sujets remarquables devront être conservés. Ces dispositions devront apparaître dans le volet paysager.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront aménagés en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 places.

Dans les opérations d'ensemble, ces plantations pourront être localisées différemment selon un plan général paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

Secteurs	UCa	UCb - UCc	UCd
Coefficient d'Occupation des Sols	0,50	0,40	0,60

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements à caractère public.

ZONE N

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

C'est une zone de protection paysagère soit pour la qualité des sites, soit pour objectifs d'aménagement, d'espace paysager et de loisirs.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- Na : secteur à vocation dominante forestière et agricole (Mont Guichet, Bois des Coudreaux, Plaine de Chelles). Le sous-secteur Na est également concerné par le tracé en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris, ainsi que par un ouvrage technique annexe de faible superficie.
- Nb : secteur à vocation dominante récréative, espace vert ouvert (Sempin, Fort de Chelles, secteur Guette).
- Nc : Secteur situé en frange de la zone Na du Mont Guichet et de la zone urbanisée de l'extrémité Nord de la Route de Montfermeil, destiné à l'aménagement d'un équipement public à vocation d'accueil des gens du voyage prévu par application du Schéma Départemental.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N.2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dans le secteur Nb :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'activité sportive et de loisirs ou éducative.
- Les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées ci-dessus, et notamment le logement des personnes dont la présence est nécessaire sur le site.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les extensions des constructions existantes avec une surface maximale de 10% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve d'une étude spécifique d'intégration au site naturel et ne mettant pas en cause la préservation des espaces naturels.
- Dans les secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des alicés dressée par le BRGM dans l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) : Toutes nouvelles constructions devront tenir compte de ce facteur de risque notamment par la réalisation d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique qui définira les dispositions techniques permettant de garantir leur stabilité. En outre des dispositions techniques pourront être requises pour la gestion des écoulements des eaux pluviales.

Dans le secteur Ng :

L'implantation d'équipements publics à vocation d'accueil des gens du voyage prévus par application du Schéma Départemental.

2.2) Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, sans changement de destination ni de création de logements supplémentaires.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux ou agricoles, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.
- La Zone N peut être concernée, pour partie, 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'inondations soit :
 - o Plan des Surfaces submersibles de la Vallée de la Marne (PSS), Décret n° 94-608 du 13 Juillet 1994,
 - o Disposition du Projet d'Intérêt Général (PIG), du 7 décembre 1994 modifié le 18 mai 1995.

- Les travaux d'effeuillage et exhaussement des sols nécessaires à l'aménagement d'infrastructures publiques

2.3) Zones soumises aux contraintes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin :

- les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.147.5 ;
- les constructions devront 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 ».

a) Dans les zones de bruit « B » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « B » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

b) Dans les zones de bruit « C » du Plan d'exposition aux bruits correspondant aux secteurs hachurés « C » du plan de zonage, ne sont autorisées que :

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

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1) Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

3.2) Voirie :

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, est soumise aux conditions suivantes :

- Les caractéristiques techniques des voies doivent répondre aux besoins de la zone.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétons doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules et doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour assurer fonction.

Rappel : une demande d'autorisation préalable du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) Alimentation en eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Tous travaux de branchement d'un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article N 1, sont interdits.

Les réseaux secondaires et tertiaires doivent être calibrés pour permettre la lutte contre l'incendie.

4.2) Assainissement :

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux pluviales et des eaux usées devront répondre aux prescriptions du service d'assainissement compétent sur la commune : le Syndicat Mixte d'Assainissement (SMABCVCP).

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.

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.35-3 du Code de la santé publique.

Toutefois ceux-ci peuvent être autorisés par le SMABCVCP 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.

Eaux pluviales

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

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

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

- Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejetés dans le réseau. Ces dispositifs (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite imposé par le SMABCVCP.

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 du SMABCVCP.

- 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 de dépollution.

- 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 du syndicat mixte d'assainissement de la Communauté de Communes Mèrme et Charente et de Le Pin, 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 barbacans 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.

4.3) Electricité – Téléphone – Télédistribution :

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

4.4) Déchets :

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

Cet espace aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif bi flux.

Il devra être aménagé conformément au règlement sanitaire départemental, et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Na :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris doivent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

Dans le secteur Nb :

Les constructions seront implantées avec un retrait supérieur à 10m de l'alignement.

Des implantations autres sont possibles (en limite ou à 1m minimum de retrait) dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte un terrain occupé par une construction de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.

Ces dispositions s'appliquent aux voies ainsi qu'aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à caractère public.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, en respectant une marge latérale au moins égale à 10 m.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris doivent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière, que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans être inférieure à 8m.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Zone	Nb
Emprise au sol maximale	2%

Cette emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements à caractère public.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les bâtiments en bordure de voie, le calcul de la hauteur se fera dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe.

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

Hauteur maximale et gabarits :

A l'intérieur des limites précitées ci-dessus, les constructions ne pourront dépasser les hauteurs suivantes:

Secteur	Nb
Hauteur totale (façage ou acrotère)	10m

Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments ou installations à caractère public.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants 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.

L'étude architecturale de ces bâtiments devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisnants. Les projets contemporains de qualité sont autorisés.

L'emploi de clôture en béton moulé est interdit.

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

Locaux techniques :

Les locaux techniques devront 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.

Annexes :

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

Les annexes d'une superficie supérieure à 6m² doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux de la construction principale.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront plantées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles des locaux autorisés, seront aménagés en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50m² de terrain.

Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur	Nb
Coefficient d'Occupation des Soils	0,02

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements à caractère public

ZONE NZ

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone. Différents termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 11 du titre 1 des dispositions générales.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone NZ est la zone à dominante naturelle d'exploitation des infrastructures fluviales et aéronautiques.

- Elle comporte deux secteurs :
- NZa : emprise des pistes et leurs abords immédiats utilisés pour l'exploitation de l'aérodrome Chelles - Le Pin et correspondant aux grands espaces non bâtis du site de l'aérodrome.
 - NZb : emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles

Les constructions et aménagements situés sur les parcelles concernées par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé par décret du 13 Juillet 1994 devront respecter les dispositions réglementaires du Projet d'Intérêt Général (PIG) approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 1994 et modifié par arrêté préfectoral du 18 mai 1995.

ARTICLE NZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article NZ 2.

ARTICLE NZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après :

- Dans le secteur NZa :**
- Les ouvrages nécessaires aux besoins de la navigation et de la sécurité aérienne.
- Dans le secteur NZb :**
- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du canal de Chelles.
 - Les constructions, installations nécessaires aux activités portuaires.
 - ~~Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.~~
 - La Zone NZb peut être concernée, pour partie, par des risques d'inondation liée à la présence de la Marne. Les travaux et constructions devront respecter les dispositions réglementaires des documents applicables en matière d'inondations soit :
 - o Plan des Surfaces submersibles de la Vallée de la Marne (PSS), Décret n° 94-608 du 13 Juillet 1994.
 - o Disposition du Projet d'Intérêt Général (PIG), du 7 décembre 1994 modifié le 18 mai 1995.

ARTICLE NZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Rappel : une demande d'autorisation préalable, du gestionnaire (commune ou département) sera nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le réseau public communal et départemental.

ARTICLE NZ 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE NZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m
Ces dispositions s'appliquent aux voies ainsi qu'aux emprises publiques

ARTICLE NZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1m

ARTICLE NZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les emprises suivantes par rapport à la superficie du terrain.

Zone	NZa	NZb
Emprise au sol maximale	2%	10%

ARTICLE NZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 12m. Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'exploitation des installations.

ARTICLE NZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE NZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE NZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur	NZa	NZb
Coefficient d'Occupation des Sois	0,02	0,1

C1.

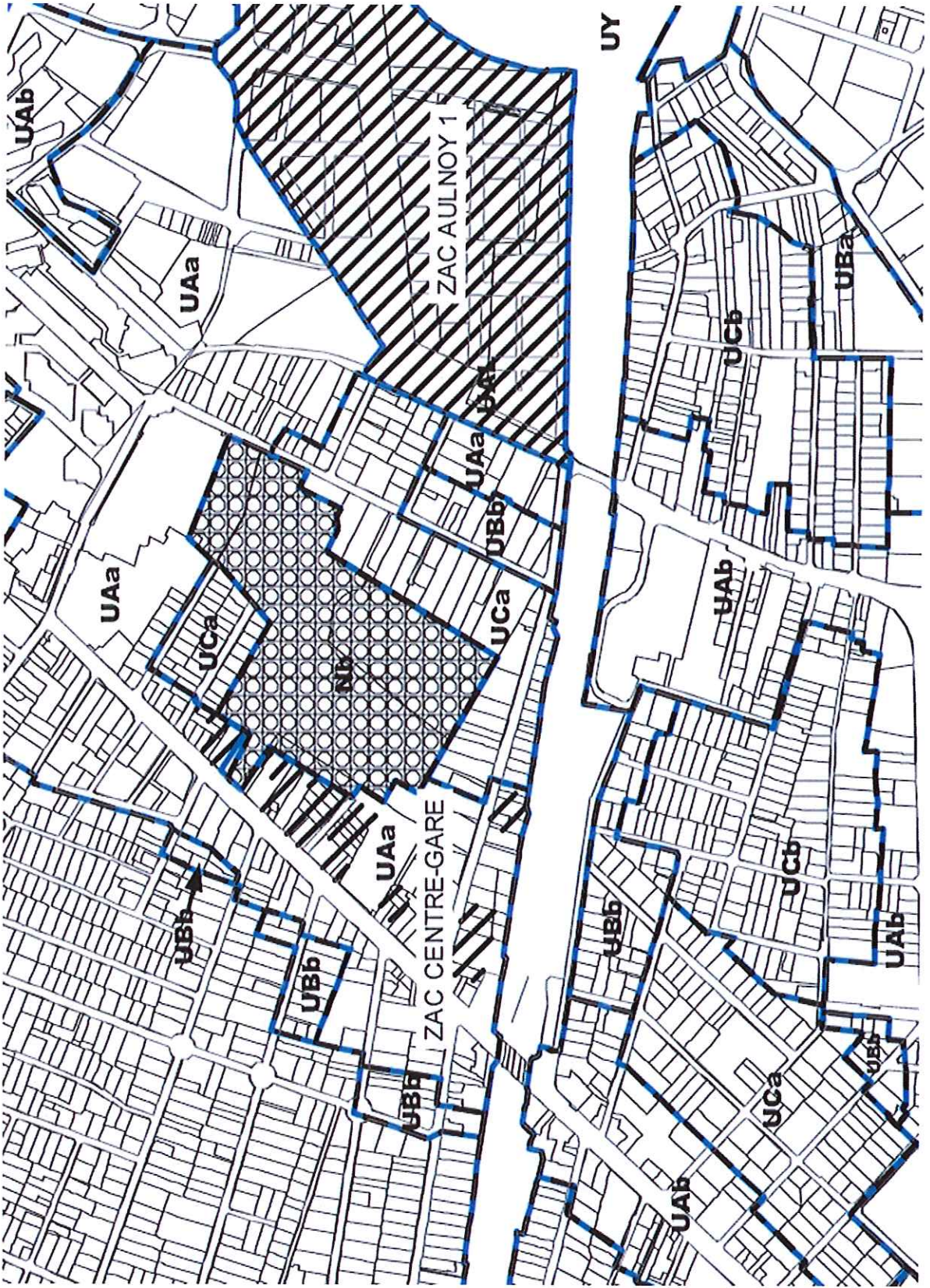
**Zonage
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chelles

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008
Dernière révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014*



C2.

Zonage

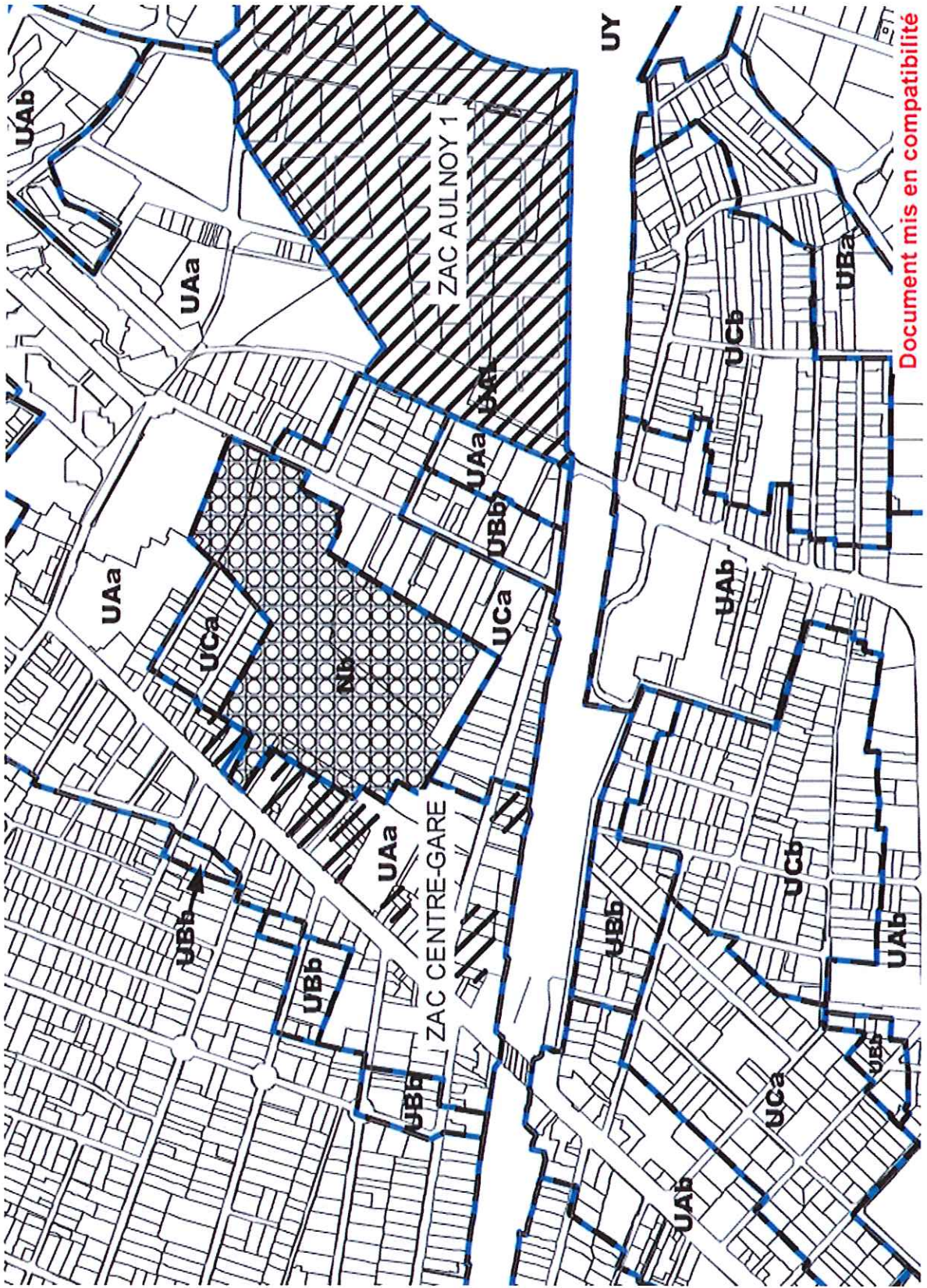
Document mis en compatibilité

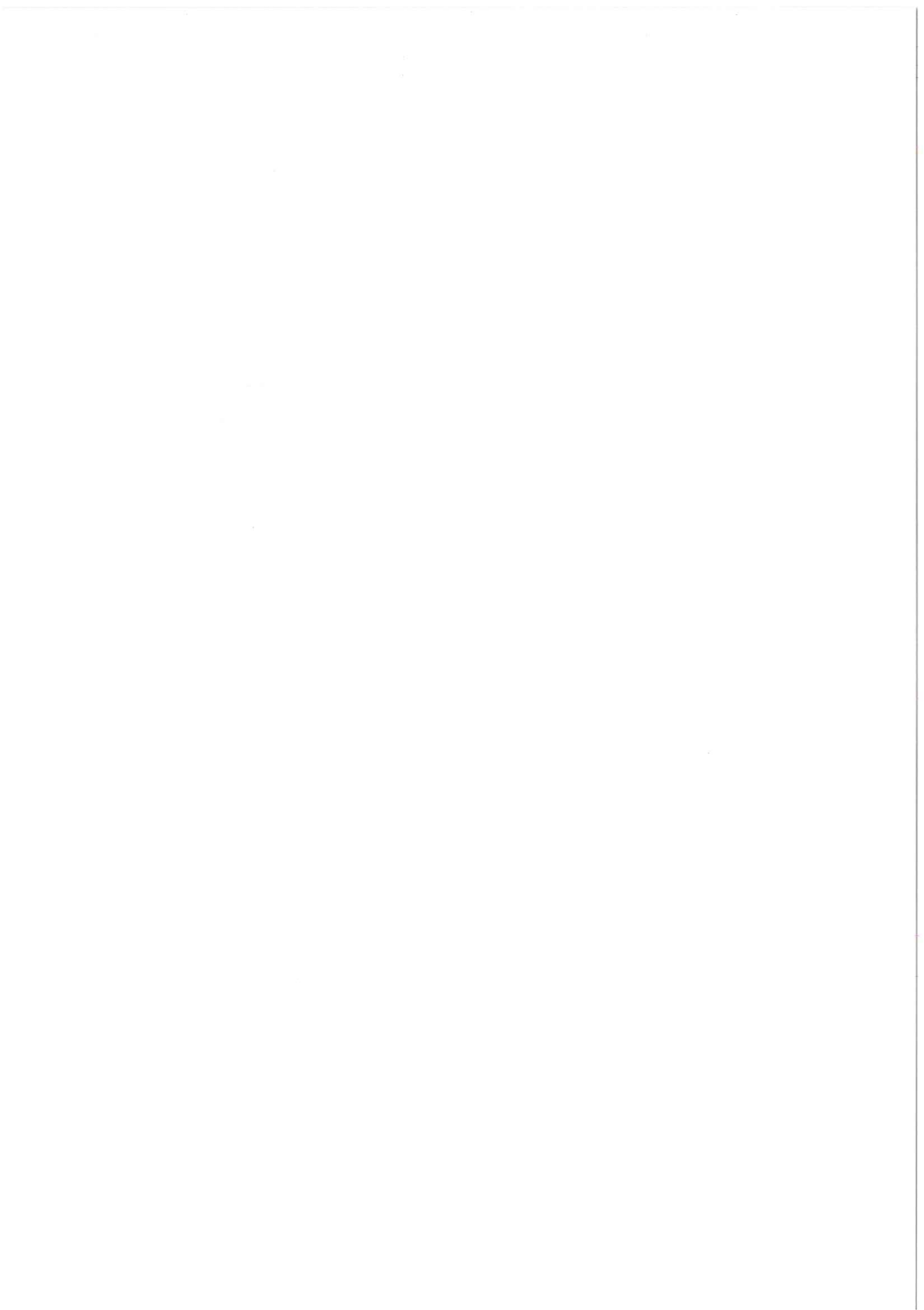
Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chelles

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2008

Dernière révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2014







Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitières
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr

DIRECTION DE LA COORDINATION DES SERVICES DE L'ÉTAT (DCSE)

version du 1^{er} mars 2016

Tél : 01 64 71 77 00
 Fax : 01 64 71 77 06
 Courriels : prenom.nom@seine-et-marne.gouv.fr

Directrice
Elisabeth ROLLAN-LAUNAY
 77 00

Assistante de direction - secrétariat des actes domaniaux et de la commission départementale de sélection des commissaires-enquêteurs : Nathalie LAURENT 77 01
 Vaguemestre : Joëlle CAMUS 77 63

POLE DE LA COORDINATION DE L'ADMINISTRATION DEPARTEMENTALE (PCAD)

77 50
 77 52
 Chef de pôle : Josiane EICHSTADT
 Adjointe : Muriel BADREDDINE

- secrétariat du Comité de l'Administration Départementale
 - préparation des dossiers d'entretiens et visites du Préfet

Animation des services

- suivi des projets stratégiques d'aménagement structurant
 - suivi des politiques publiques territorialisées
 - préparation des dossiers PRECAR, CAR et réunions des préfets

Muriel BADREDDINE 77 52

Economie et emploi

- suivi des politiques publiques à dominante économique
 - suivi des entreprises en difficulté
 - secrétariat des instances socio-économiques (COSAE, SPED, SPEP, Observatoire de l'Economie)
 - interface avec l'UT DIRECCTE, Pôle Emploi, la DDFIP, la Banque de France et le SGAR
 - préparation des dossiers d'audiences et visites du préfet

Luc MEURICE 77 15

Coordination et fonction réglementaire

- délégations de signature
 - délégations de gestion, créations de régie
 - suivi des courtiers réservés des DDI et des UT

Fonds structurels européens (FEDER) / Contrôle budgétaire et interface avec la Chambre d'Agriculture

Danielle VESVRE 77 58

Aménagement commercial

- secrétariat de la CDAC
 - classement des offices de tourisme
 - délivrance du titre de maître- restaurateur

Philippe RÉGEN 77 94
 Brigitte MAURY 77 05

POLE DU PILOTAGE DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE (PPPUP)

77 20
 77 61
 Chef de pôle : Brigitte CAMUS
 Adjointe : Stéphanie LESOURD

- veille et appui juridique
 - chef des sections Ressources et DUP

Ressources minières et énergétiques

- organisation des enquêtes publiques et suivi des dossiers de ressources minières et énergétiques (carrières, hydrocarbures géothermie, éolien, photovoltaïque, loi sur l'eau)
 - secrétariat de la Commission Départementale Nature Paysage et Sites dans sa formation « carrières » (CDNPS carrières)

- interface avec la DRREE

Sylvie LAVIEC 77 28
 Katia CAFÉ 77 26

Déclarations d'Utilité Publique - DUP -

- organisation et suivi des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
 - organisation des enquêtes publiques SAGE, PPRN
 - secrétariat de la commission départementale de sélection des commissaires-enquêteurs
 - interface avec la DDT et le TA

Alexandra RODRIGUES 77 21
 Catherine KENZOUA 77 18

Prévention des risques industriels

77 22
 Chef de section : Martine ANGRAND
 - organisation des enquêtes publiques et suivi des dossiers ICPE
 - suivi des PPRt
 - secrétariat du CODERST, des CSS de l'arrondissement de Melun et de la CDNPS (hors formation « carrières »)
 - interface avec l'UT DRREE

Sabrina POTISK 77 13
 Marie-Jeanne IANNUZZELLI 77 16
 Cathy CHARRIE 77 14

POLE JURIDIQUE INTERMINISTRIEL ET DE DOCUMENTATION

76 50
 75 27
 Chef de pôle : Régine PAYEN
 Adjointe : Aurélie FLEURY

Assistant : Didier DANTAL 76 98

Appui juridique auprès des services :

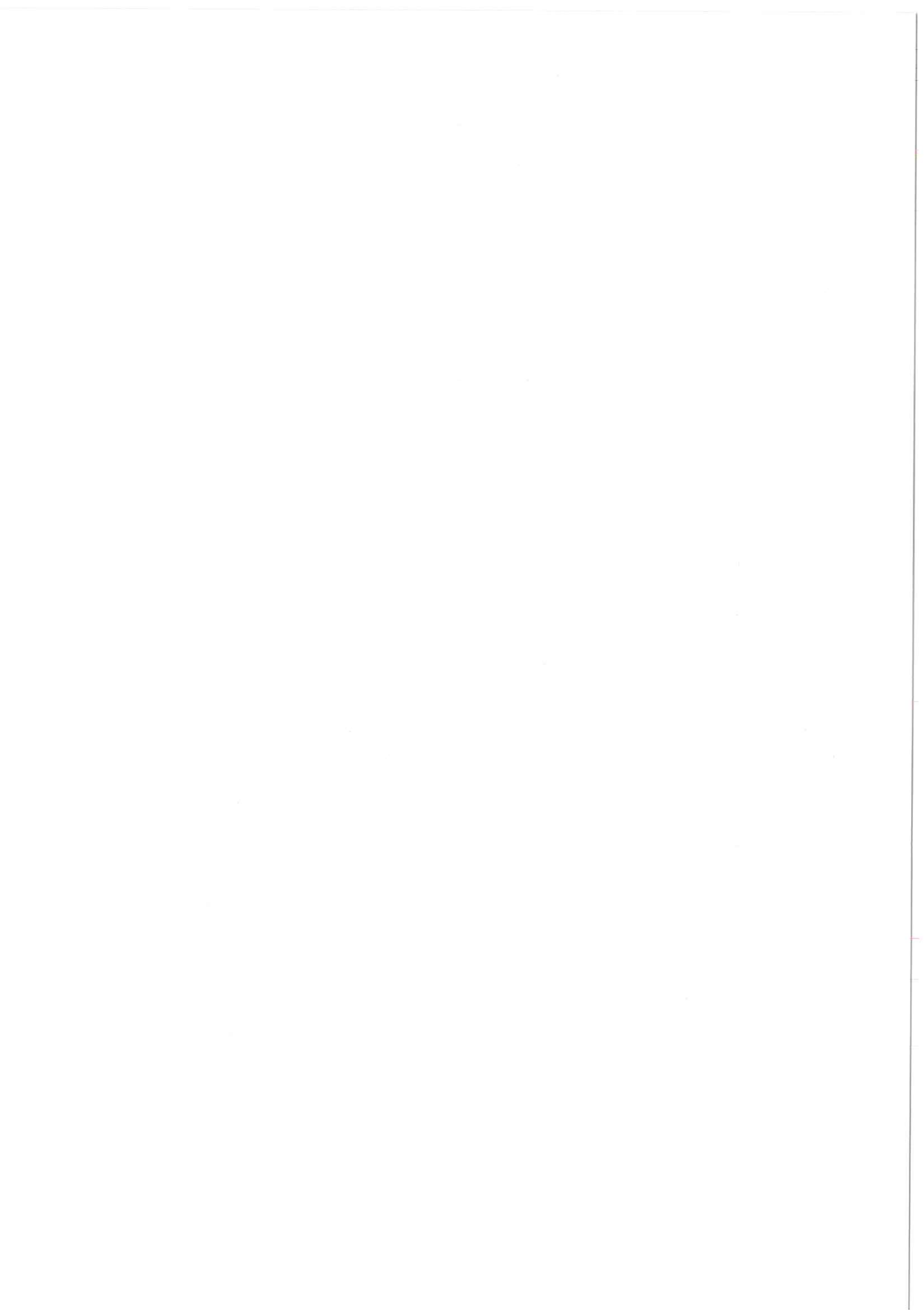
- Animation du pôle juridique interministériel local
 - Conseils sur la rédaction des actes administratifs
 - Conseils relatifs aux réponses aux pré-contentieux et contentieux
 - Formations de sensibilisation juridique

Défense de l'État au contentieux :

- Superviseur de Télé recours pour les services de l'État (hors étrangers)
 - Représentation du Préfet devant les TA, CAA et TGI
 - Demandes d'indemnisation pour violences en attroupement
 - Protocoles transactionnels d'indemnisation

Missions spécifiques :

- Membre du pôle juridique interministériel régional
 - Contraventions de grande voirie
 - Personne responsable de l'accès aux documents administratifs (PRADA)
 - Relations avec les délégués du défenseur des Droits
 - Gestion de la documentation juridique



PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Sous-préfecture de Torcy



MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Gérard BRANLY
sous-préfet
01 60 95 59 63

Pierre CHARCOSSET
secrétaire général
01 60 95 59 82

Secrétaire particulière
Pascale RAVAT
01 60 95 59 63
Chauffeur
Julien MARCELLE
06 72 10 78 45

Déléguées du Préfet
Nadine JRSULET - 5971
Myriam MIEVILLY - 5972

Fonctions logistiques

Catherine POUMELLEC,
responsable budget/RH
01 60 95 59 60
Pierrick GORVEL, gardien
06 85 16 31 61
Stéfan MELIX, ouvrier polyvalent

Bureau des actions interministérielles et des relations avec les collectivités locales

Magali BARBIER,
chef de bureau
01 60 95 59 40

Grégory MESBAH, adjoint
01 60 95 59 47

Affaires interministérielles
Christine CROISET
01 60 95 59 44

Affaires juridiques et relations avec les collectivités locales

Françoise BERNARDI
01 60 95 59 50
Charlotte PIGEOT
01 60 95 59 59
Lucienne LAVOL
01 60 95 59 51

Bureau de la réglementation générale

Marie-Laëtitia ROSATI,
chef de bureau
01 60 95 59 30

Réglementation générale
Laurence DALLÉ, adjointe
01 60 95 59 36

CNI
Fanny PERRUSSEL
01 60 95 59 31

Marie-Carmen DE CASTRO
Fabienne DESOTEUX
Leïla LAWSON-BODY
Marie-Berlonne SYLVESTRE
Nathalie TUFFERY
01 60 95 59 32/35/37

Bureau des étrangers

Stéphanie PETIT,
chef de bureau
01 60 95 59 20

Virginie LAMBOURG, adjointe
(décisions et procédures postales)
01 60 95 59 21
Elisabeth PEREIRA, adjointe
(organisation et accueil du public)
01 60 95 59 25
Carole MARIE-LUCE
(Coordinatrice)
01 60 95 59 24

Michèle ALLARD
Rosalie ALVES
Chantal ASSOR
Carole BECOUARN
Karima BICHAOUI
Marie-Françoise DROUET
Thérèse FERRET
Séverine LEDRECK
Yves PERROTET
Sandra PETILLON
Elodie VALERE
Mohamed ZOUGAGH
Mahdi LARINOUNA
01 60 95 59 19
(ou 22/28/38)

Bureau de l'accès à la nationalité française

Claudine FAGOUR,
chef de bureau
01 60 95 59 00

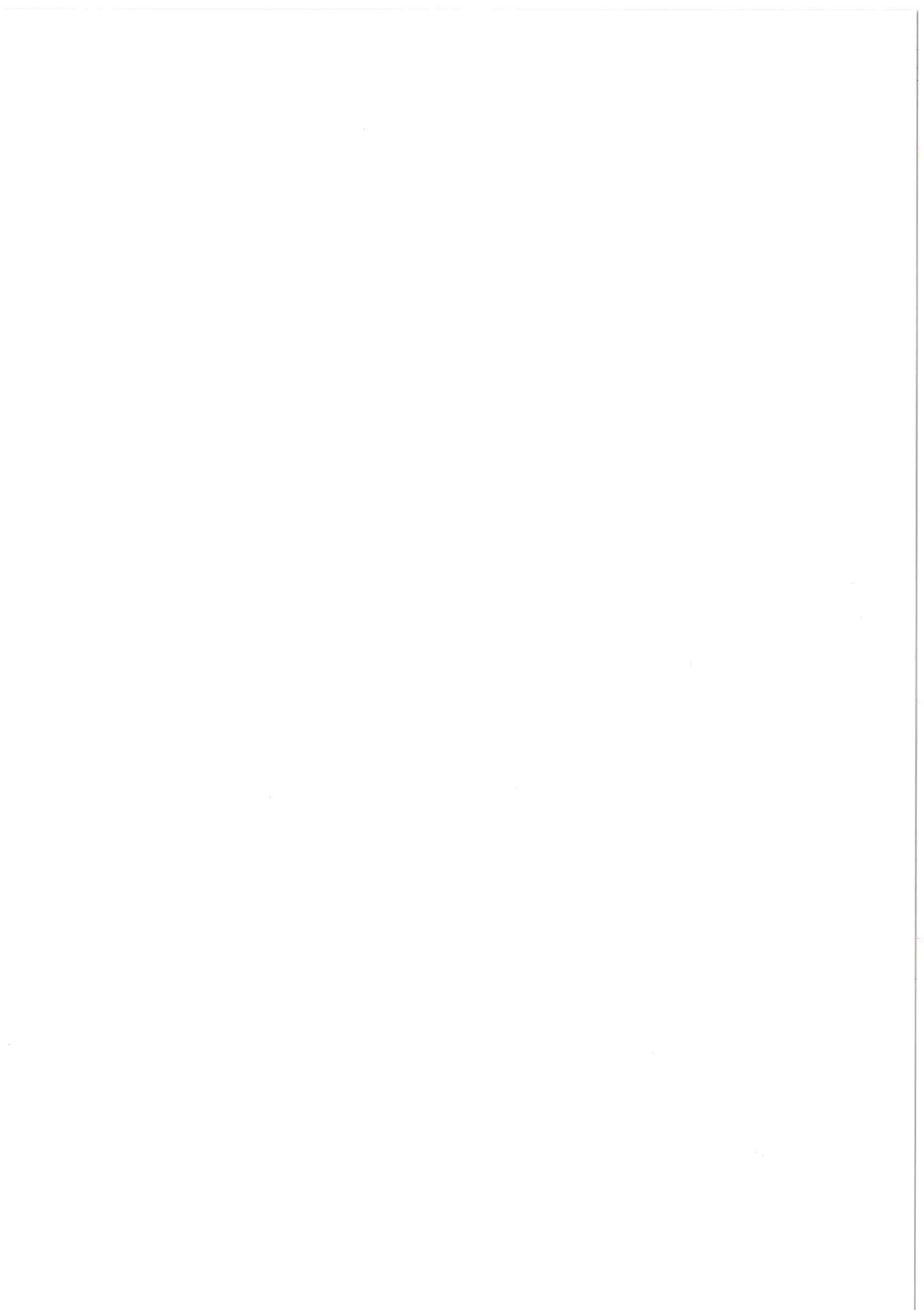
Betty DUBUS, adjointe
01 60 95 59 01

Françoise MARTY-FROBERT,
(coordinatrice)
01 60 95 59 07

Saadya AMAROUCHE
Françoise BONNAUDOT
France DAST
Elodie HARI
Malika MEHDAOUI
Chantal NERVI
Stéphanie OUGIER-LEITA
Marthe PIPEROL
Delphine ROUX
Karine SANDAROM
01 60 95 59 27

Assistante de service social

Muriel GISSON
01 60 95 59 49





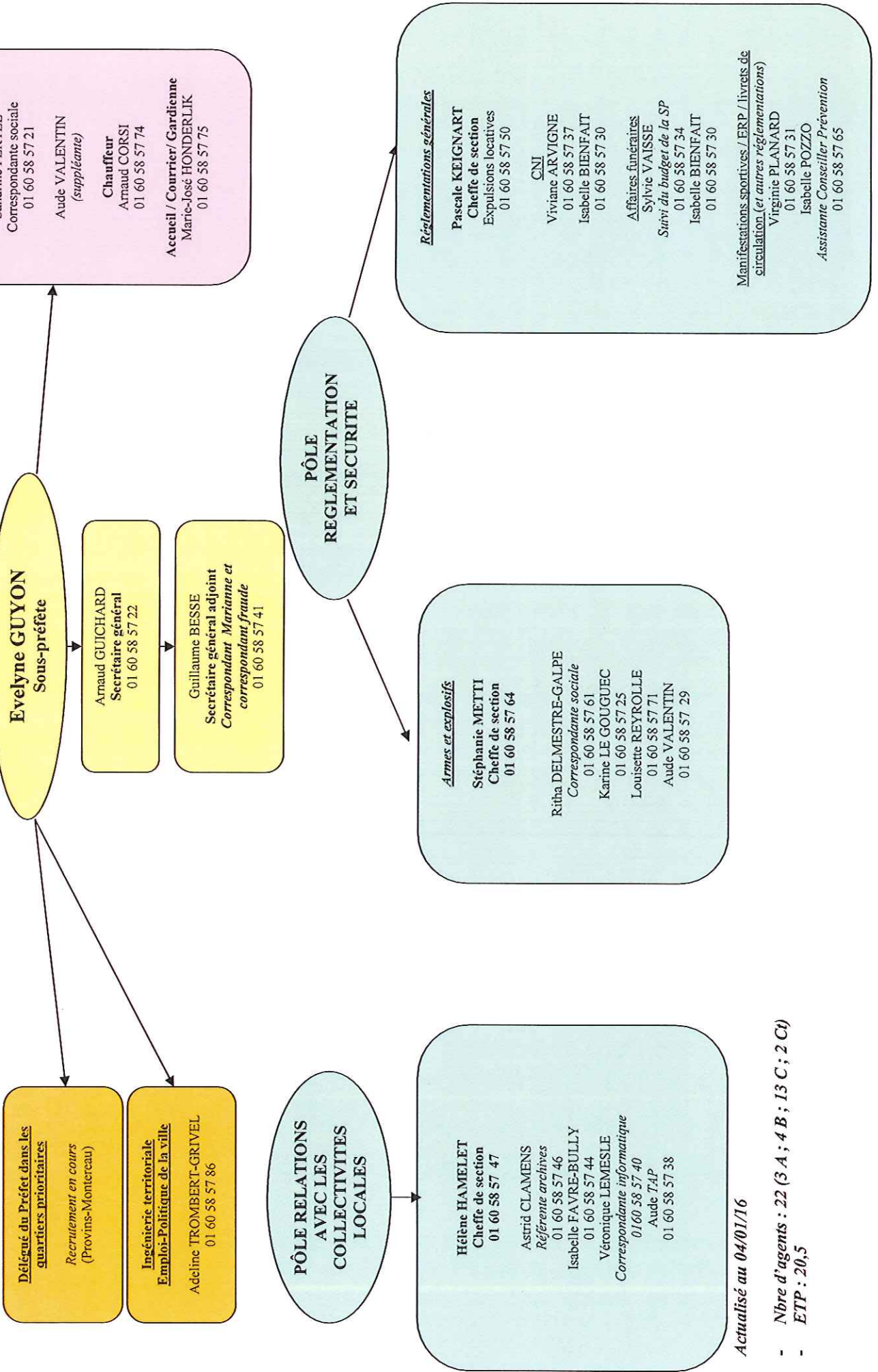
17 rue Sainte Croix 77160 PROVINS

☎ 01 60 58 57 77

☎ 01 60 58 57 70

sp-provins@seine-et-marne.gouv.fr

SOUS-PREFECTURE DE PROVINS



Actualisé au 04/01/16

- Nbre d'agents : 22 (3 A ; 4 B ; 13 C ; 2 Ct)
- ETP : 20,5

