

ARRETE PORTANT CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Identification	
Demande de Certificat d'urbanisme d'information (Cua) d'Information N° CU0771082500128@ Déposée le 03/03/2025	Demandeur AS CONSEILS GEOMETRE-EXPERT 12 Rue de la Grande Ile 77100 Meaux
Terrain objet de la demande : AVOVENTES <u>Adresse</u> : 14 Avenue Leverrier <u>Références cadastrales</u> : AD-0222, AD-0856 <u>Superficie</u> : 713 m²	

Le Maire,

Vu la demande en date du 03/03/2025 portant sur un certificat d'urbanisme d'information en application de l'article L 410-1-a du Code de l'Urbanisme.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 410-1 et suivants, R 410-1 et suivants et A 410-3 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 19 décembre 2017

ARRETE

Article 1 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Le présent certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ci-dessous mentionnées :

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 19 décembre 2017 Zone : UPc : Secteur d'habitat pavillonnaire traditionnel

Maire de Chelles
Parc du Souvenir Emile Fouchard 77505 Chelles cedex
Tel : 01 64 72 84 84 – www.chelles.fr



DROIT DE PREEMPTION

DPU : Le terrain d'assiette de la présente demande est concerné par un droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Commune

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PT2 : Le terrain d'assiette de la présente demande est situé dans le périmètre de protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles

T5 : Le terrain d'assiette de la présente demande est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome Chelles-Le Pin

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**

Au regard des éléments dont dispose la Ville, le terrain d'assiette de la présente demande serait desservi en eaux pluviales.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, autorité compétente en matière d'assainissement (01.60.37.24.24).

Au regard des éléments dont dispose la Ville, le terrain d'assiette de la présente demande serait desservi en eaux usées.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, autorité compétente en matière d'assainissement (01.60.37.24.24).

Domanialité et alignement des voies publiques : Voie communale. Alignement conservé au droit du terrain d'assiette de la présente demande.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2020, il a été décidé de prescrire une révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017.

Voir note d'informations générales

INFORMATIONS PARTICULIERES

Le terrain d'assiette de la présente demande :

■ n'est pas inclus à l'intérieur d'un périmètre de :

- rénovation urbaine
- restauration immobilière
- résorption de l'habitat insalubre

■ n'a pas fait l'objet :

- d'une déclaration d'insalubrité
- d'un arrêté de péril/mise en sécurité
- d'une interdiction d'habiter

■ est desservi en :

- eau potable
- électricité basse tension

TAXES ET CONTRIBUTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**Liste des taxes exigibles :**

Taxe d'Aménagement :

- Part communale, taux = 4%, porté à 20% sur certains secteurs délimités au plan joint à la délibération du 27 juin 2023
- Part départementale, taux = 2,2%
- Part régionale, taux = 1%

- **Redevance « bureaux »** au titre de l'article 31 de la loi n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010 du 29.12.2010, codifié aux articles L 520-1 et suivants, et R 520-1 et suivants du code de l'urbanisme, applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1^{er} janvier 2011

Liste des participations d'urbanisme qui peuvent être prescrites :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8)

Autre taxes et participations

- Redevance d'archéologie préventive, selon les dispositions de l'article 101 de la loi n°2012-1509 du 29.12.2012 de finances pour 2013 (taux : 0,4%)

- L'EPCI compétent en matière d'assainissement a institué une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) dont le fait générateur est la signature d'une autorisation de déversement.

Article 2 : NUMEROTAGE

Le terrain d'assiette de la présente demande est numéroté au 14 Avenue Leverrier.

Chelles, le **11 MARS 2025**

AVOVENTES

Le présent acte est exécutoire à compter de sa notification au demandeur.
ATTENTION : Informations à lire attentivement en page suivante.



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**- DUREE DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

- PROLONGATION DE VALIDITE

Selon l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Pour toute demande de renseignements, veuillez-vous adresser à la Mairie de Chelles – Parc du Souvenir Emile Fouchard – 77 500 CHELLES.



NOTE D'INFORMATIONS GENERALES

◆ Par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2020, il a été décidé de prescrire une révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017.

◆ Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Chelles a été approuvé le 19 décembre 2017.

◆ Par arrêtés successifs du 6 janvier 1997, 3 septembre 1998 puis du 3 août 2001 Monsieur le Préfet de Seine et Marne a prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondations (P.P.R.I.) sur le territoire de la Commune de Chelles, et chargé les services de la navigation de la Seine et de la Direction Départementale de l'Équipement de l'élaboration de ce document.

Le projet de P.P.R.I. a été soumis à enquête publique du 17 juin au 13 juillet 2002. Par transmission en date du 28 janvier 2003, le Préfet de Seine et Marne a adressé à Monsieur le Maire de Chelles l'arrêté 02 DAI 1 URB N°183, daté du 31 décembre 2002, ainsi que le dossier s'y rapportant, portant approbation d'un P.P.R.I. sur une partie du territoire communal.

L'arrêté Préfectoral du 31.12.2002 ayant été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Melun du 12 octobre 2006, le Plan des Surfaces Submersibles du 13 juillet 1994 ainsi que les dispositions du Projet d'Intérêt Général du 7 décembre 1994 redeviennent opposables.

Par arrêté préfectoral n°07/DAIDD/ENV n°006 du 5 février 2007, Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne a de nouveau prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations sur le territoire de la commune de Chelles.

◆ De même, par arrêté du 6 octobre 1999, Monsieur le Préfet de Seine et Marne a prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, sur le territoire de la Commune de Chelles, et a chargé ses services de la Direction Départementale de l'Équipement de l'instruction de ce dossier.

Dans ce cadre, le B.R.G.M. (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a été chargé de dresser un inventaire des carrières souterraines connues qui a permis de traduire une première approche cartographique, tant au niveau des cavités, de désordre en surface et de répartition des couches géologiques (présence de gypse), qu'au regard de l'importance de l'aléa qui pourrait en découler.

A l'issue de la procédure engagée, le plan de prévention des risques sera approuvé et s'imposera aux tiers. Il comprendra d'une part des documents graphiques qui délimiteront les zones directement ou non exposées aux risques, d'autre part, un règlement qui fixera les prescriptions d'urbanisation applicables à ces zones.

La carte du projet de PPRMT se trouve sur cette page : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-en-Seine-et-Marne/Mouvements-de-terrain/Le-risque-mouvement-de-terrain-lies-aux-cavites-souterraines>.

Enfin, par arrêté du 11 juillet 2001, le Préfet de Seine et Marne a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles sur le territoire de Chelles. La cartographie est accessible sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires.

◆ La Communauté d'Agglomération Paris-vallée de la Marne possède la compétence Assainissement (collecte et transport des eaux usées et collecte et transport des eaux pluviales) sur l'ensemble de son territoire. Par délibération du 30 septembre 2021, elle a décidé de déléguer le service public de l'assainissement à Suez Eau France et plus particulièrement à sa société dédiée "MamEauVal" à compter du 1er janvier 2022. Dans ce nouveau contrat, le délégataire doit réaliser un diagnostic en assainissement de tout bien immobilier avant sa vente. Cette vérification est engagée à partir de la transmission en Mairie de la Déclaration d'Intention d'Aliéner par le notaire, et ce dans le délai de deux mois dont dispose la collectivité pour l'exercice du droit de préemption urbain. Pour tout complément d'information, vous pouvez contacter le Pôle Cycle de l'eau et Géothermie au 01.72.84.62.40 ou par mail s.bouvier@agclo-pvm.fr ou le prestataire MamEauVal pour planifier la visite au 01.48.17.04.00.

◆ **Éléments concernant les termites, l'amiante et le plomb :**

→ La Commune de Chelles ne comporte pas de zone délimitée en application de l'article 3 de la loi du 8 Juin 1999, contre les termites et autres insectes xylophages.

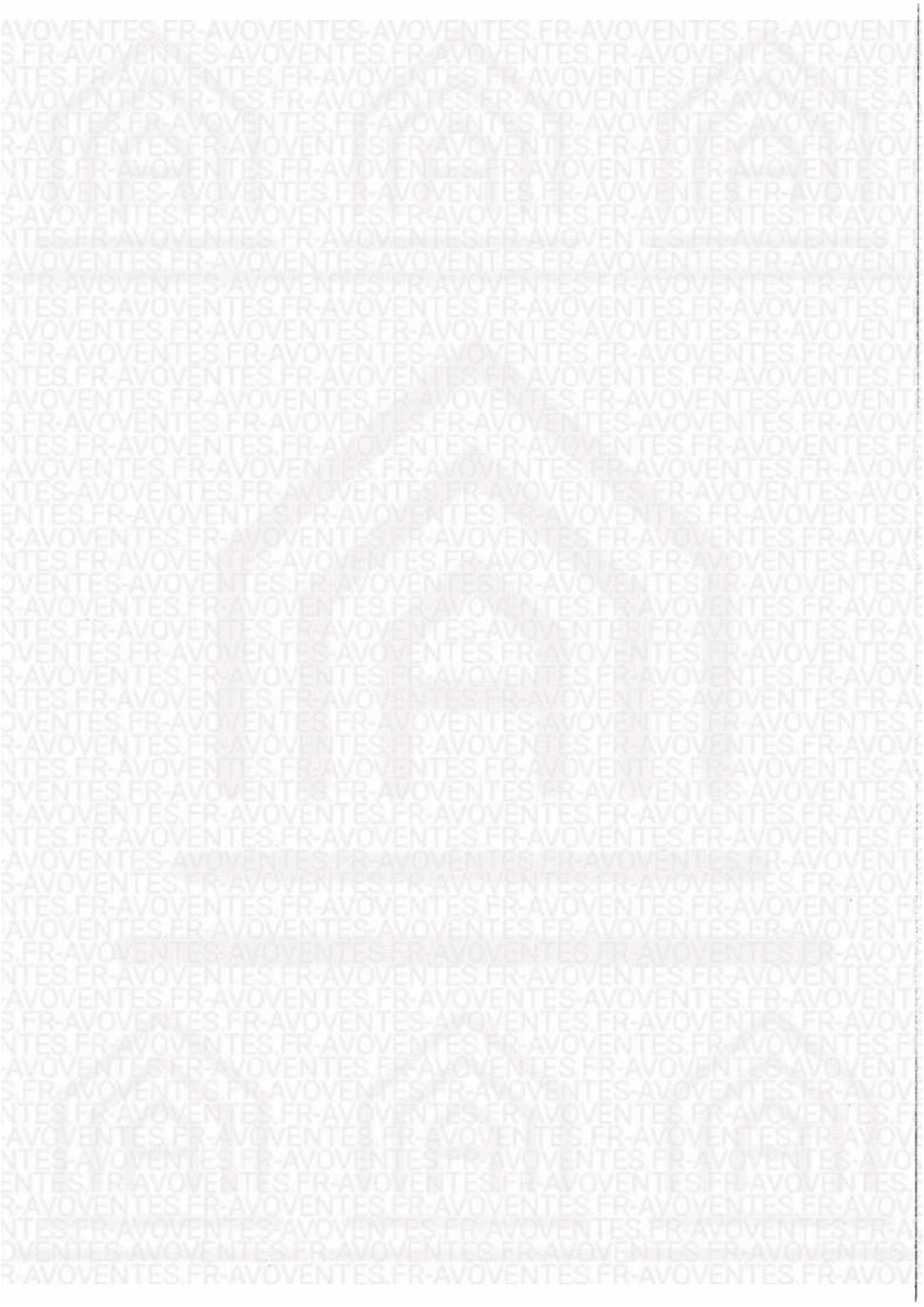
→ Il n'existe pas d'arrêté préfectoral « mériale » dans le département.

→ Elle ne dispose pas d'éléments de connaissance sur une éventuelle contamination par l'amiante du bien objet de la demande. Il convient donc de se rapprocher du propriétaire.

En effet, le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996, rend obligatoire à compter du 1^{er} septembre 2002, lors de toute vente d'immeuble la réalisation d'un constat de présence ou d'absence de produits contenant de l'amiante. Cette obligation concerne les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

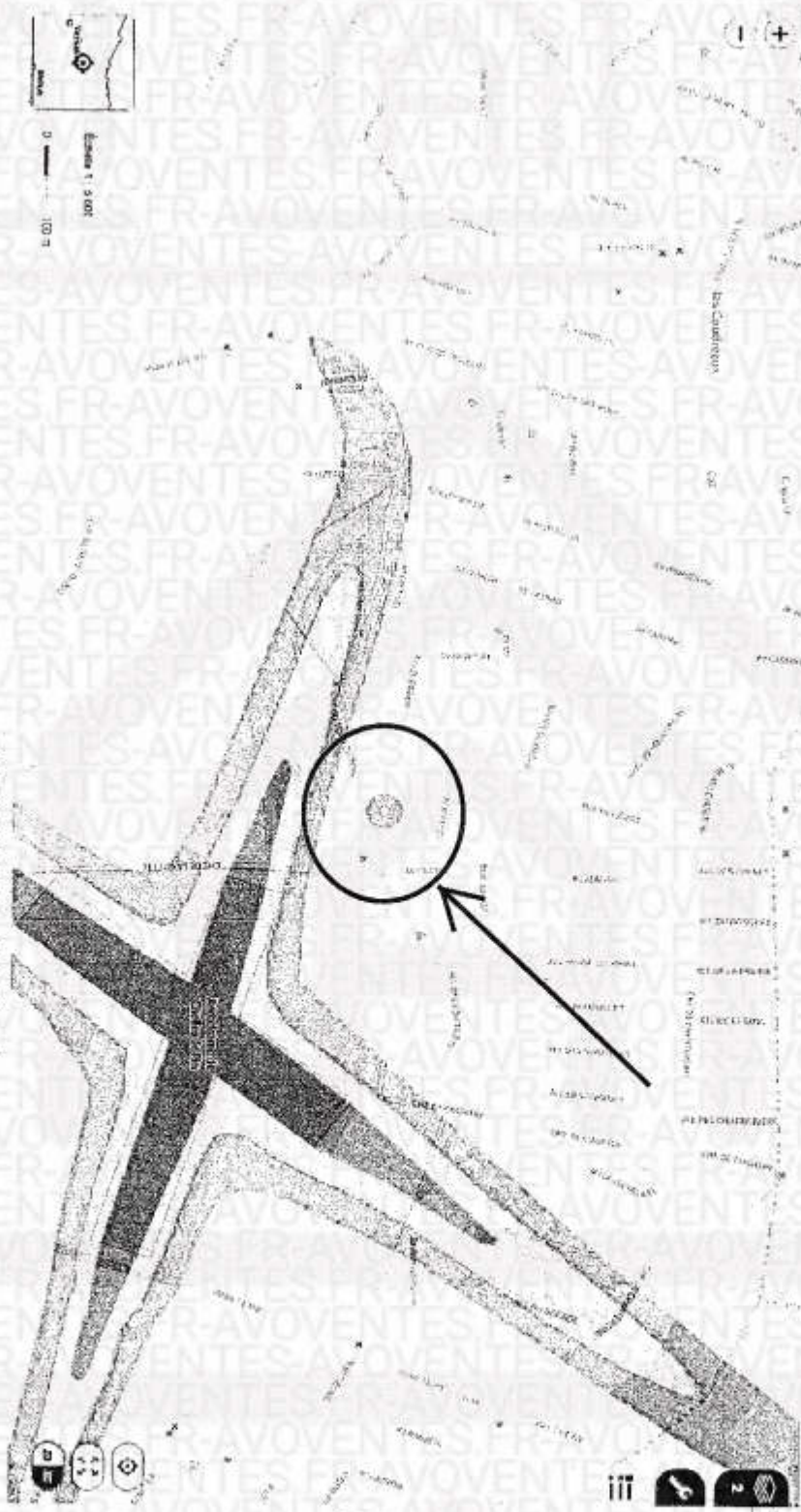
→ Enfin, pour ce qui concerne le plomb, un arrêté préfectoral n° 00 DDASS 06 SE, classant l'ensemble du département de Seine et Marne en zone à risque d'exposition au plomb et concernant l'habitat d'avant 1948, a été pris en date du 2 juin 2000.

Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire doit informer le Préfet en lui transmettant sans délai une copie de cet état.



14 AVENUE LEVERRIER 77500 CHELLES

14 Avenue Leverrier, 77500 Chelles



LÉGENDE

- Plan d'exposition au bruit (PEB)
- Zone A : zone de bruit fort
où Lden > 70 ou Lp > 96
 - Zone B : zone de bruit fort
où Lden < 70
 - Zone C : zone de bruit modéré
où Lden < 62 ou Lp < 89 et une limite
comprise entre la zone B
et la limite correspondant à
Lden 50
 - Zone D : zone de bruit
comprise entre la zone C
et la limite correspondant à
Lden 50
- Ref. Code de l'urbanisme
Article R112-3

Plan ISN personnalisable

Nos Réf.: NR_CU / 250052 - FEVRIER 2025





DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE CHELLES

Cadastre : **Section AD n° 222 (498 m²) - 856 (215 m²)**

pour une contenance totale de : **713 m²**

PROPRIETE SISE : **14, Avenue Leverrier**

PROPRIETAIRES

AVOVENTES



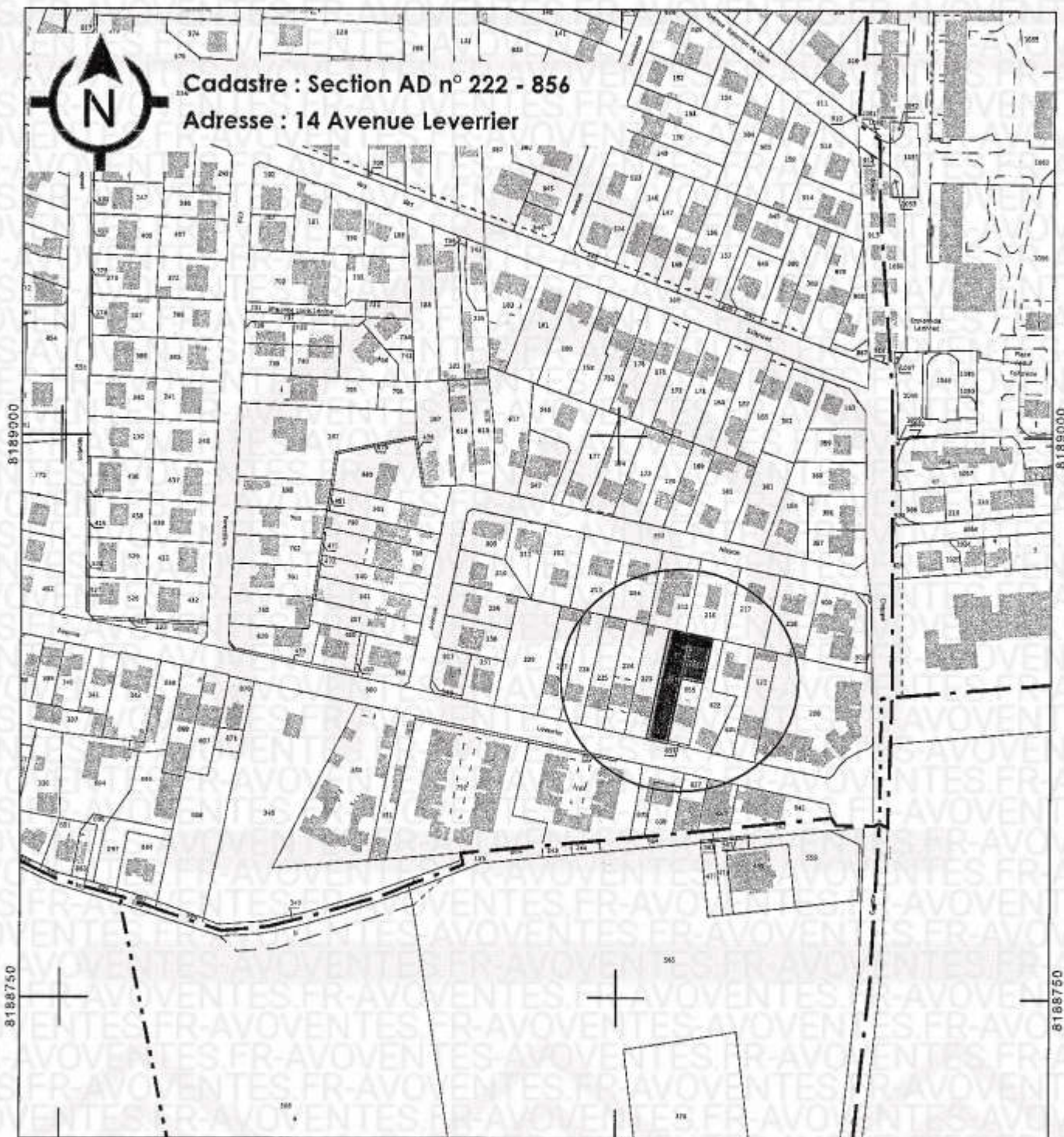
GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

DOSSIER : NR_CU / 250052

DATE : 27 FEVRIER 2025

VILLE DE CHELLES
DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
PLAN DE SITUATION



GE
GÉOMÈTRE-EXPERT

Géomètre-Expert
AS CONSEILS

SIÈGE SOCIAL : 77100 MEAUX

AVOVENTES

12, RUE DE LA GRANDE ÎLE

☎ 01 64 34 03 23

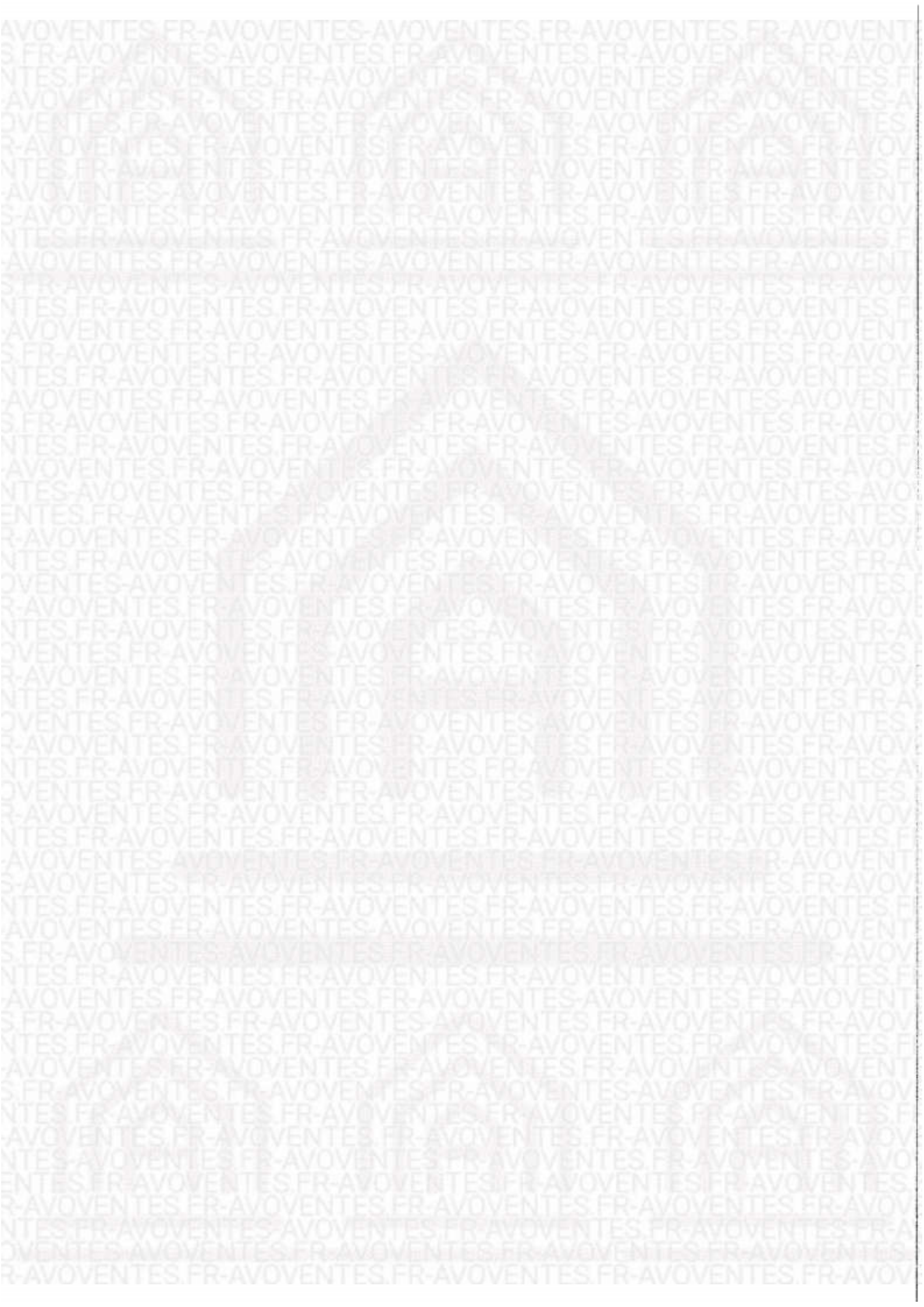
✉ contact@ASC-GE.fr

Date : 27/02/2025

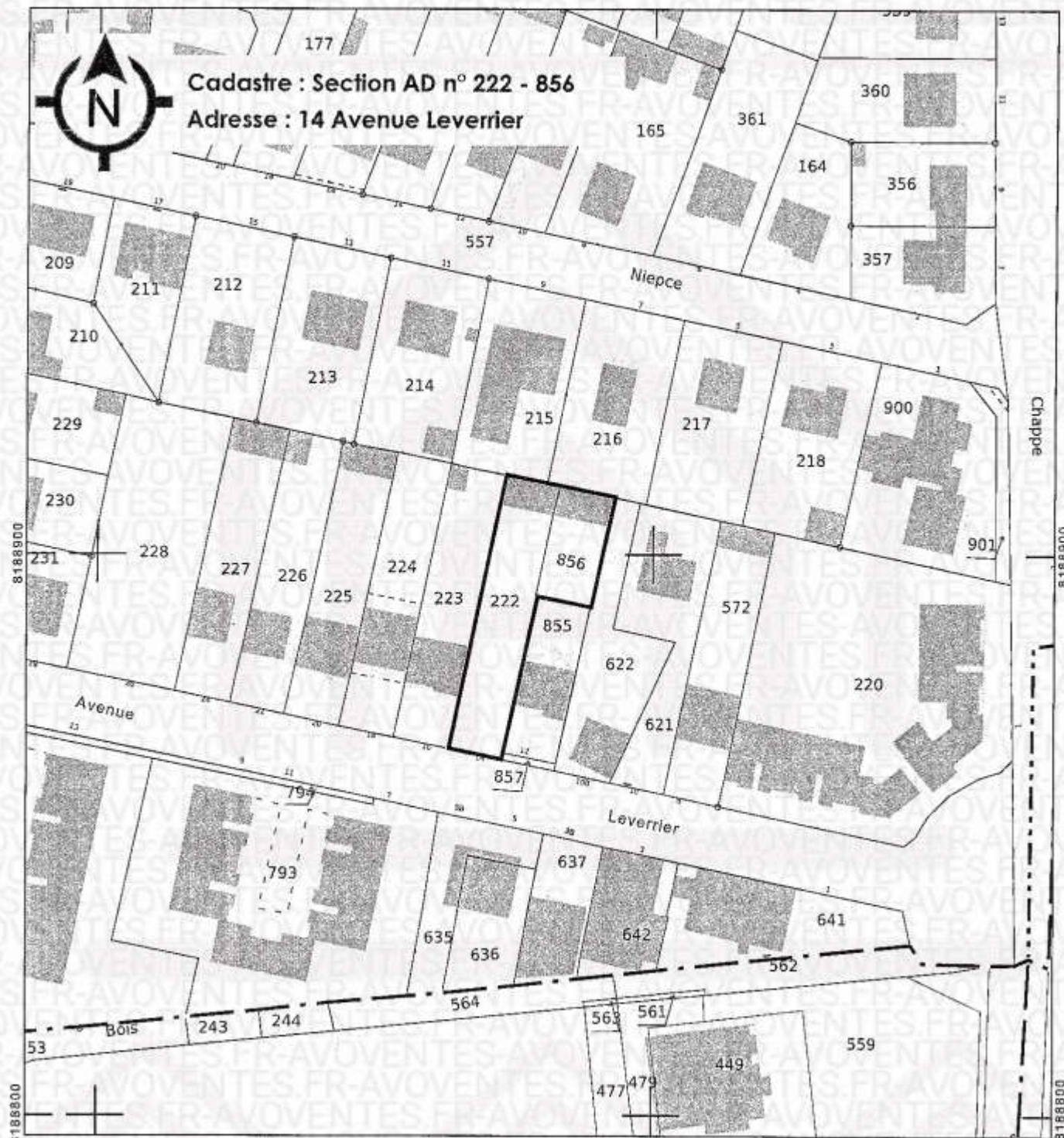
Dossier : NR_CU/250052

Echelle : 1/2500ème

AVOVENTES



VILLE DE CHELLES
DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
EXTRAIT CADASTRAL



GE
GÉOMÈTRE-EXPERT

Géomètre-Expert
AS CONSEILS

SIÈGE SOCIAL : 77100 MEAUX

AVOVENTES

12, RUE DE LA GRANDE ÎLE

01 64 34 03 23

contact@ASC-GE.fr

Date : 27/02/2025

Dossier : NR_CU/250052

Echelle : 1/1000ème

AVOVENTES



Dispositions applicables à la zone UP

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone UP

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

Elle comprend cinq secteurs :

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



Cette zone est concernée par :

- le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne, approuvé par le décret n°94-808 du 13 juillet 1994 valant Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994 modifié par l'arrêté 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995 ;
- le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2007 ;
- les servitudes acoustiques liées à l'aérodrome de Chelles le Pin ;
- des secteurs pouvant être concernés par l'existence d'un risque très élevé de mouvement de terrain dû à la présence à proximité d'anciennes carrières souterraines (secteurs classés en zone rouge au regard de la carte des aléas dressée par le BRGM dans le cadre de l'élaboration par l'Etat du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain carrières souterraines) ;
- la présence d'éléments du Patrimoine Chellois Remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 5b. Annexe relative au Patrimoine Chellois Remarquable) ;
- des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- la présence de Parcs Urbains Paysagers (PUP) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme ;
- une bande inconstructible liée à la présence de lignes haute tension au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone est également concernée par :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les logements ;
- La division de logements existants sous réserve que la surface de plancher respective de chaque logement créé soit au minimum de 50m² ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les garages destinés au stationnement des véhicules motorisés non contigus à la construction principale lorsqu'il n'en existe pas sur le terrain et/ou dans la construction principale destinée au logement à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension et/ou la surélévation des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

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

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

I.1.4. En UPp uniquement, en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées en UPp, et ce pour

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

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

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

I.1.6. Risques et nuisances

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

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

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

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

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

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

Paragraphe UP.I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 5 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2 500m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain est autorisé).

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 1) :

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

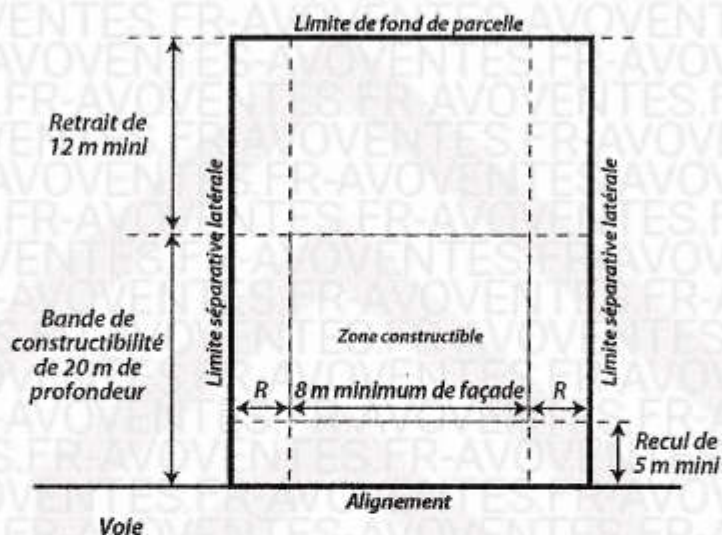
- ☐ **Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :**

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

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

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

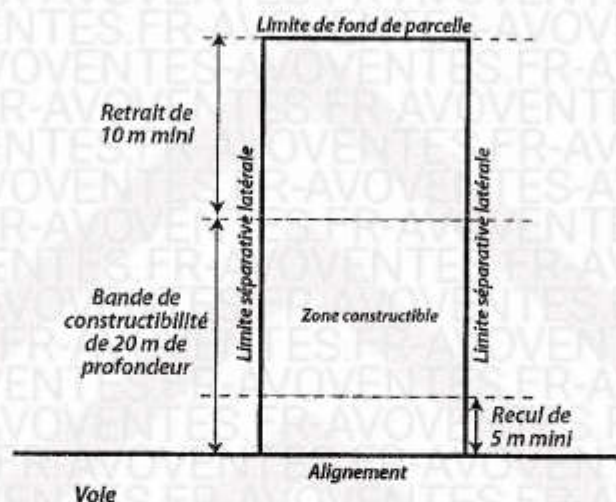
Dispositions applicables en UPc :
- aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU ;



$R = \text{retrait minimum de } 2 \text{ m}$

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

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



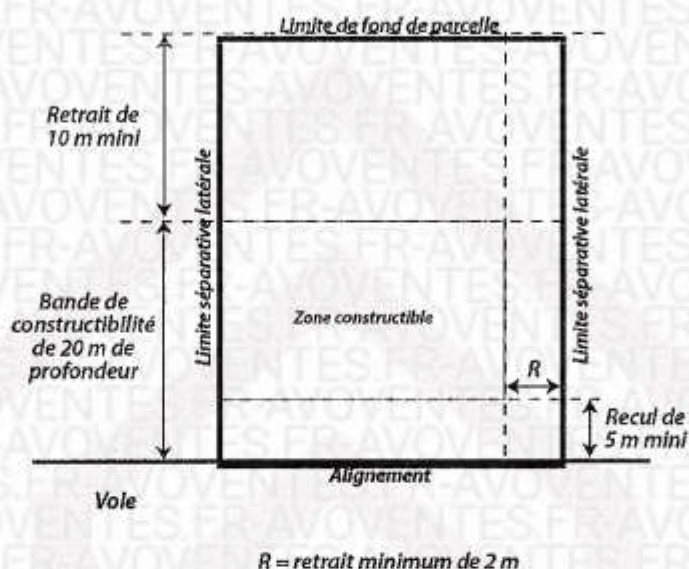
Terrains existants d'une largeur comprise entre 9m et 12m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :

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

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

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

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



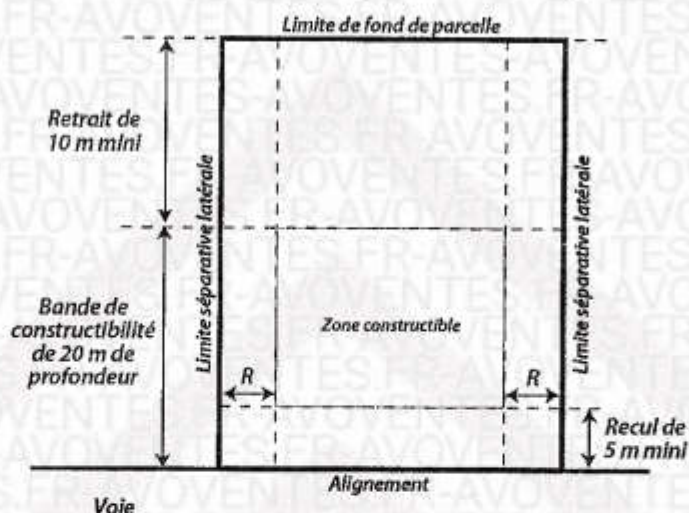
Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 12m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 20m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :

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

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

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

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



$R = \text{retrait minimum de 2 m}$

Dispositions particulières :

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

- pour les opérations de constructions groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 5 logements sur une assiette foncière totale minimale de 2 500m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain).

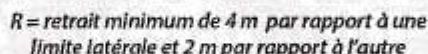
II-1-2-3. En UPp uniquement :

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

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 5) :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cas particuliers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ **Autres dispositions particulières**

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

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

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

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

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

II-1-3-1. En UPc et UPp uniquement :

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

	UPb	UPgr	UPm
Coefficient d'emprise au sol maximal	45%	50%	20%

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

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

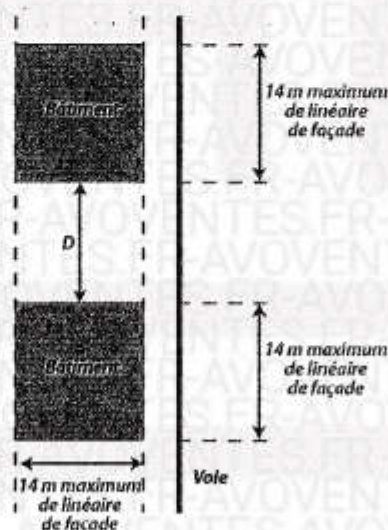
Les annexes ne peuvent dépasser une emprise au sol de 25m².

Les garages isolés autorisés au II-1-1-4, ne peuvent dépasser une surface intérieure de 20m².

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

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

Illustration 6 - Linéaire de façade autorisé



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

UP.II-1-6. Hauteur des constructions

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

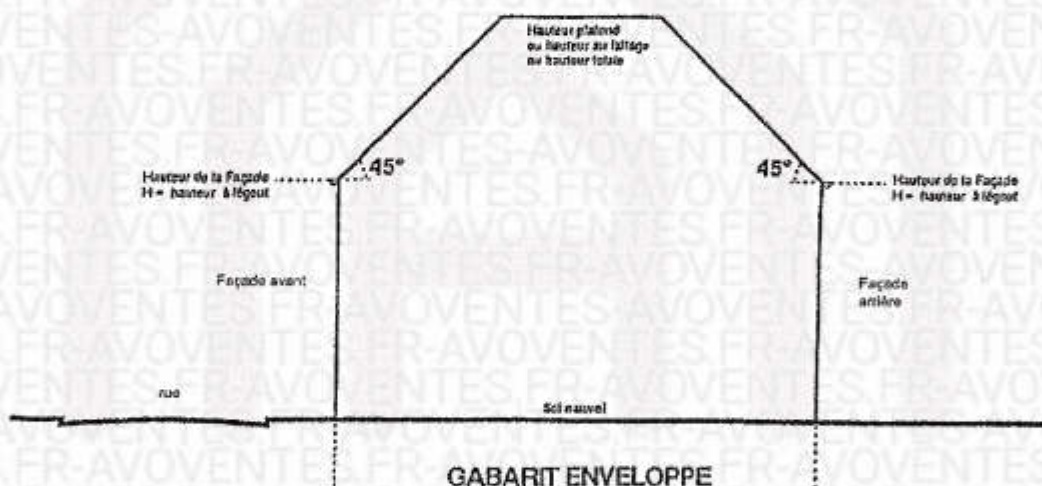
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

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

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

II-1-6-2. Gabarit enveloppe :

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



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

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

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

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

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

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

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

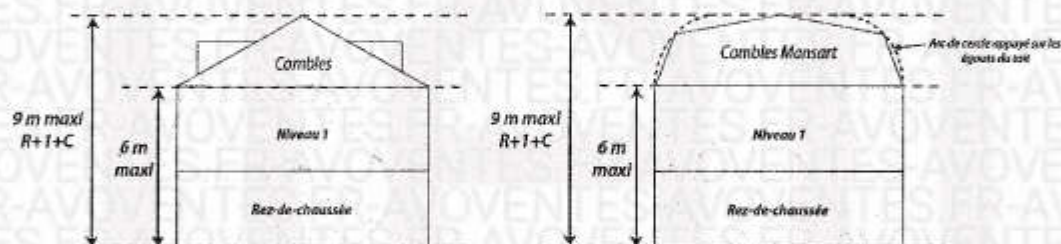
Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50% du linéaire des façades.

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

Illustration 7 - Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

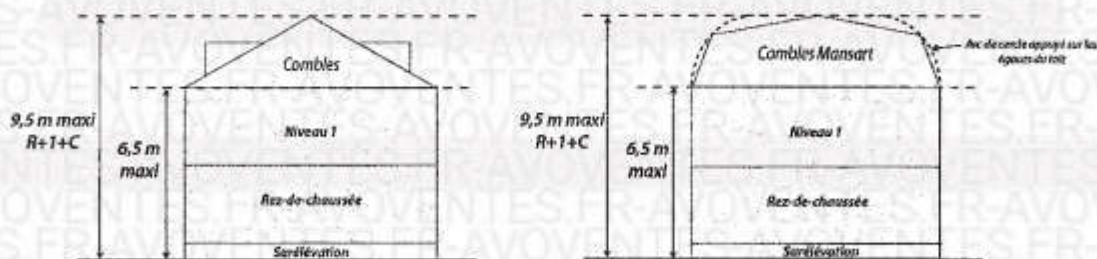
En dehors des secteurs concernés par le risque inondation tel que définis par le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

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



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

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



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

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

II-2-1-1. Dispositions générales :

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

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

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

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

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

II-2-1-2. Toitures :

a) Volumes :

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

b) Matériaux de toiture :

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

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;

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

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

II-2-1-3. Façades - Pignons :

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

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

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

II-2-1-4. Clôtures :

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

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elles doivent être constituées :

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

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

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

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

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

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

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

II-2-1-5. Dispositions diverses :

a) Locaux techniques

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

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

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

b) Annexes – Garages

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

Les carports sont interdits.

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

II-2-1-6. Dispositions particulières :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UP.II-3-1. Dispositions générales

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

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

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

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain.

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

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

UP.II-3-2. Coefficients de pleine terre

II-3-2-1. En UPc et UPp uniquement :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UPc	UPp
<300m ²	35%	35%
De 300m ² à 499m ²	35%	40%
De 500m ² à 749m ²	45%	50%
≥750m ²	55%	60%

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

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

	UPb	UPgr	UPm
Coefficient minimal de pleine terre	40%	30%	60%

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

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Paragraphe UP.II-4 : Stationnement

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

UP.II-4-1. Caractéristiques et généralités

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

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

UP.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

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

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements.

UP.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

CHAPITRE UP.3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UP.III-1-1. Accès

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

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

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

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

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

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

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

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

UP.III-1-3. Cheminements exclusivement piétonniers

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

Paragraphe UP.III-2 : Desserte par les réseaux

UP.III-2-1. Alimentation en eau potable

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

UP.III-2-2. Assainissement

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

III-2-2-1. Eaux usées domestiques

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

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

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

III-2-2-2. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UP.III-2-3. Réseaux divers

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

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

UP.III-2-4. Déchets

Toute construction ou installation nouvelle comportant 2 logements ou plus doit être pourvue d'un local destiné à entreposer les conteneurs de déchets ménagers d'une superficie minimale de 5m².

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

