

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHELLES

Zonage et règlement

Synthèse des évolutions  
par rapport au PLU en vigueur

**Document préparatoire à la réunion PPA du 15.12.2016**

## Objet de la réunion

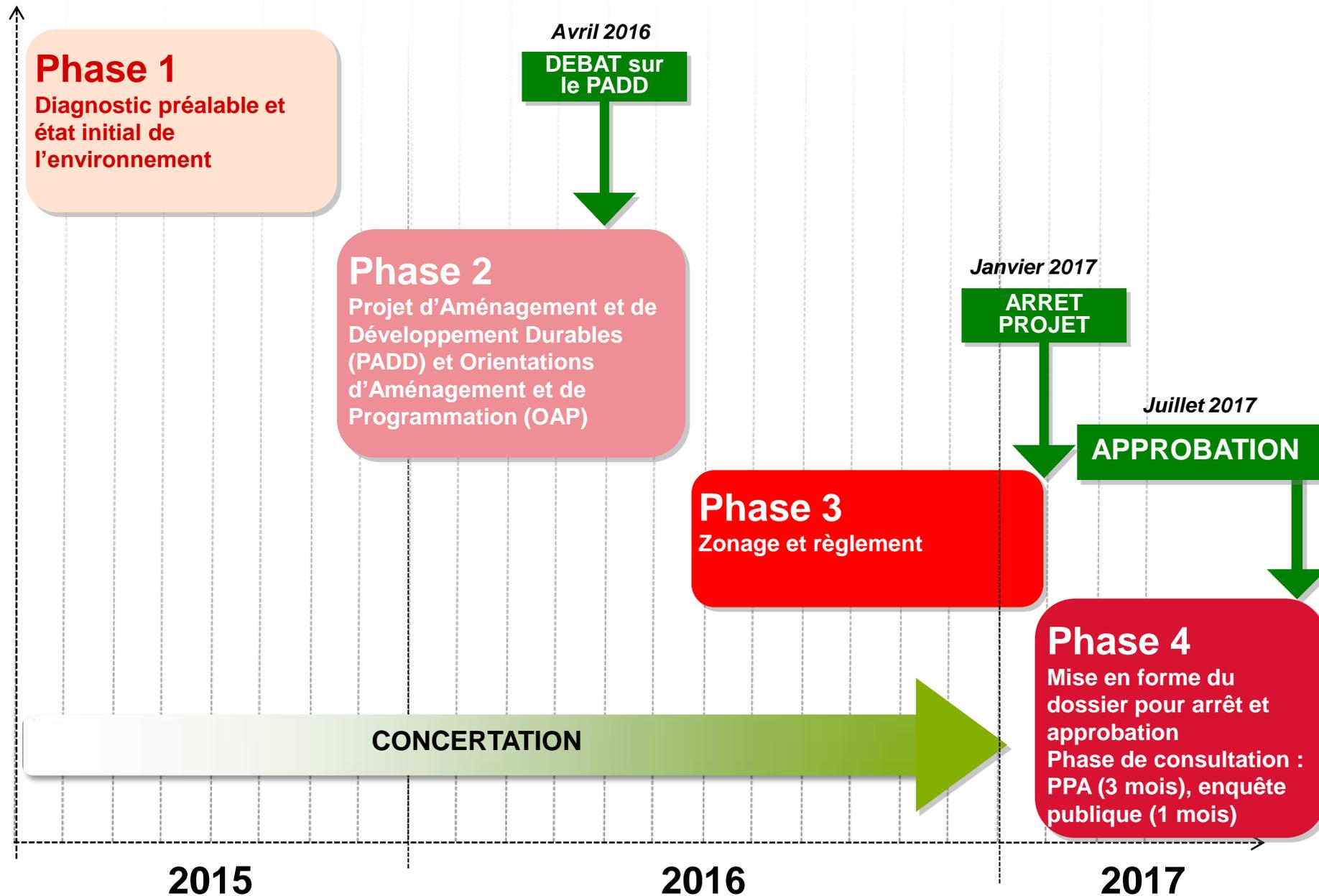
### 1. La démarche de révision du PLU

1. Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2. Les principales évolutions du nouveau PLU

# 1. La démarche de révision du PLU

# La démarche de révision du PLU



## 2. Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### ❑ Une articulation autour de deux problématiques majeures :

- le Grand Paris comme « colonne vertébrale » du développement de Chelles ;
- la place des Chellois dans le développement de Chelles.

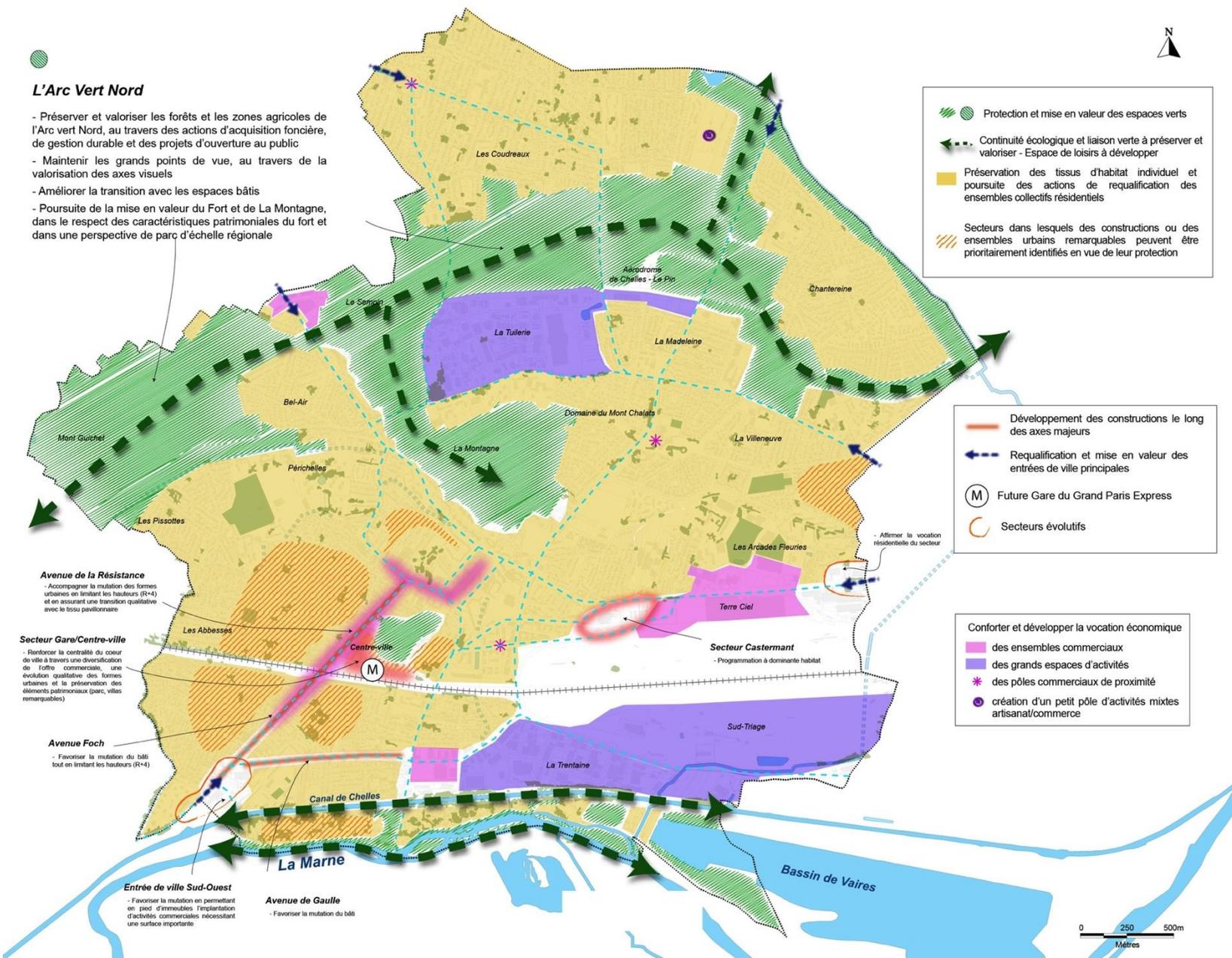
### ❑ 5 grands axes :

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

# Carte de synthèse du PADD

## L'Arc Vert Nord

- Préserver et valoriser les forêts et les zones agricoles de l'Arc vert Nord, au travers des actions d'acquisition foncière, de gestion durable et des projets d'ouverture au public
- Maintenir les grands points de vue, au travers de la valorisation des axes visuels
- Améliorer la transition avec les espaces bâtis
- Poursuite de la mise en valeur du Fort et de La Montagne, dans le respect des caractéristiques patrimoniales du fort et dans une perspective de parc d'échelle régionale



- Protection et mise en valeur des espaces verts
- Continuité écologique et liaison verte à préserver et valoriser - Espace de loisirs à développer
- Préservation des tissus d'habitat individuel et poursuite des actions de requalification des ensembles collectifs résidentiels
- Secteurs dans lesquels des constructions ou des ensembles urbains remarquables peuvent être prioritairement identifiés en vue de leur protection

- Développement des constructions le long des axes majeurs
- Requalification et mise en valeur des entrées de ville principales
- Future Gare du Grand Paris Express
- Secteurs évolutifs

Conforter et développer la vocation économique

- des ensembles commerciaux
- des grands espaces d'activités
- des pôles commerciaux de proximité
- création d'un petit pôle d'activités mixtes artisanat/commerce

**Avenue de la Résistance**  
- Accompagner la mutation des formes urbaines en limitant les hauteurs (R+4) et en assurant une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire

**Secteur Gare/Centre-ville**  
- Renforcer la centralité du cœur de ville à travers une diversification de l'offre commerciale, une évolution qualitative des formes urbaines et la préservation des éléments patrimoniaux (parc, villes remarquables)

**Avenue Foch**  
- Favoriser la mutation du bâti tout en limitant les hauteurs (R+4)

**Avenue de Gaulle**  
- Favoriser la mutation du bâti

- Affirmer la vocation résidentielle du secteur

**Secteur Casternant**  
- Programmation à dominante habitat

# 3. Les principales évolutions du nouveau PLU

## Evolution du zonage

Zones U du PLU actuel		Zones (et secteurs) du futur PLU	
<b>UA</b> - Zone de centre ville, de renforcement des axes majeurs et des entrées de ville	<b>UAa</b> – Mairie/quartier Gambetta/avenue de la Résistance/ZAC Centre-Gare	<b>UD</b> - Zone de développement urbain	<b>UDa</b> - Secteur prioritaire de développement urbain – Comprend 2 sous-secteurs : <b>UDa<sub>1</sub></b> (centre ville) et <b>UDa<sub>2</sub></b> (partie Est de l'entrée de ville Sud-Ouest)
	<b>UAb</b> – Prolongement de la zone centrale le long des artères principales reliant le centre ville		<b>UDb</b> – Secteurs de développement intermédiaire correspondant à la partie ouest de l'entrée de ville Sud-Ouest, le Nord de l'avenue du Général de Gaulle, la rue Gustave Nast ainsi qu'au secteur de développement urbain à moyen terme Castermant
	<b>UAc</b> – Entrées de ville pour lesquelles une qualification de l'urbanisation est recherchée, ainsi que certains abords de la zone centrale		<b>UDc</b> – Secteurs de développement modéré correspondant au Sud de l'avenue du Général de Gaulle et à l'entrée de ville Est
<b>UAL</b> - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)		<b>UAL</b> - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)	
<b>UB</b> - Zone d'appui du centre ville et zone d'animation privilégiée à l'intérieur des quartiers	<b>UBa</b> - Entre le centre ville et la Montagne de Chelles/avenue de Sylvie/rue du Tir/Piémont du Fort/ensemble collectif Schweitzer	<b>UR</b> - Zone dédiée aux ensembles d'habitat collectif pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, d'un renouvellement ou d'une optimisation de leur foncier, ainsi qu'aux équipements de grande emprise (sport et scolaire second degré)	
	<b>UBb</b> - Zones d'animation liées aux équipements et commerces le long de certains axes/pôles d'animation de quartiers existants ou à renforcer/secteurs de transition entre zones denses (UA) et pavillonnaires (UC)	<b>UI</b> - Zone d'habitat intermédiaire	
	<b>UBc</b> – ZAC de la Madeleine (exceptés les lots libres)		

# Evolution du zonage

Zones U du PLU actuel		Zones (et secteurs) du futur PLU	
<b>UC</b> - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire	<b>UCa</b> - Secteur sensible, à stabiliser soit par son intérêt patrimonial (quartier résidentiel Sud Gare) soit par sa localisation stratégique dont l'évolution à terme n'est pas fixée (abords du parc de la Mairie)	<b>UP</b> - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire	<b>UPp</b> (patrimoine)
	<b>UCb</b> - Secteur pavillonnaire « classique » englobant les opérations anciennes et plus récentes : Abbesse/Coudreaux/Chantereine/Fontaine/Plain-Champ... - Evolution douce		<b>UPp</b> (patrimoine) et <b>UPc</b> (classique)
	<b>UCc</b> - Secteur pavillonnaire spécifique correspondant au secteur Bréguet, du Mont-Châlots (1975) - Caractéristiques à maintenir		<b>UPb</b> (Bréguet)
	<b>UCd</b> - Secteurs pavillonnaires récents constitués principalement des différentes opérations groupées : ZAC Plain Champ, La Fontaine et Plain Champ II - Densité plus élevée		<b>UPgr</b> (opérations groupées)
<b>UM</b> - Zone d'habitat peu dense, insuffisamment équipée, localisée en bord de Marne	<b>UMa</b> – Secteur résidentiel de faible densité et paysager		<b>UPm</b> (bords de Marne)
	<b>UMb</b> – Secteur pavillonnaire plus traditionnel		
<b>UX</b> - Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales		<b>UX</b> - Zone d'activités	<b>UXc</b> - Zone d'activités commerciales
			<b>UXe</b> - Zone d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle
<b>UXL</b> - Zone d'activités commerciales (correspondant à la ZAC n°3 de l'Aulnoy)			<b>UXc</b> - Zone d'activités commerciales

## Evolution du zonage

Zones U du PLU actuel	Zones (et secteurs) du futur PLU	
<b>UXT</b> - Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales (correspondant à la ZAC de la Tuilerie)	<b>UXT</b> - Zone d'activités industrielles, artisanales (correspondant à la ZAC de la Tuilerie)	<i>incluant un secteur <b>UXTc</b> où l'activité commerciale est autorisée</i>
<b>UY</b> - Zone dédiée à l'exploitation du domaine ferroviaire	<b>UZF</b> - Zone dédiée à l'exploitation du domaine ferroviaire	
<b>UZ</b> - Zone dédiée à l'exploitation de l'aérodrome Chelles - Le Pin	<b>UZA</b> - Zone dédiée à l'exploitation de l'aérodrome Chelles - Le Pin	

Zones AU du PLU actuel		Zones du futur PLU
<b>AU</b> - Zone d'urbanisation future, non ou insuffisamment équipée	<b>AUa</b> – vocation mixte à dominante d'habitat, concerne le secteur du « Fonds de Saint-Denis »	Reclassement en N
	<b>AUb</b> – vocation mixte : activités, commerce, services, équipements et/ou habitat Secteurs « Aulnoy 2 » et « Coudreaux Est »	<b>2AUXc</b> (Aulnoy 2) <b>2AUXa</b> (Coudreaux Est)
	<b>AUe</b> – vocation d'équipement public dans un contexte paysager « Chanteraine » et « Pépinière »	Reclassement en N (Chanteraine) <b>2AUP</b> (serres horticoles) <b>1AUP</b> (serres horticoles)
	<b>AUg</b> – vocation dominante d'habitat pour accueillir les gens du voyage	<b>2AUXa</b>
	<b>AUx</b> – vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales (sur les emprises ferroviaires en cours de mutation)	<b>2AUX</b>

## Evolution du zonage

Zones N du PLU actuel		Zones du futur PLU	
<b>N</b> - Zone naturelle de protection paysagère et d'aménagement d'espaces paysagers et de loisirs	<b>Na</b> – vocation dominante forestière et agricole	<b>N</b> – zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. Développement possible, à terme, de l'agriculture urbaine à des fins pédagogiques et de constructions légères à vocation de loisirs sur le Montguichet, le Sempin et la Montagne de Chelles (sous réserve d'une évolution du PLU pour intégrer le projet)	
	<b>Nb</b> – secteur à vocation dominante récréative, espace vert ouvert		
	<b>Ng</b> – extrémité Nord de la Route de Montfermeil, destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage		
<b>NZ</b> - Zone à dominante naturelle d'exploitation des infrastructures fluviales et aéronautiques	<b>NZa</b> – 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	<b>NZ</b> - Zone à dominante naturelle dédiée aux grandes infrastructures	<b>NZa</b> - <i>Abords immédiats utilisés pour l'exploitation de l'aérodrome Chelles – Le Pin et correspondant aux grands espaces non bâtis du site de l'aérodrome</i>
	<b>NZb</b> – emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles		<b>NZc</b> - <i>Emprise utilisée pour l'exploitation du canal de Chelles</i>

# Plan de zonage

COMMUNE DE CHELLES  
Révision du PLU

**Plan de zonage**  
Document de travail - Novembre 2016

— Limite communale

- UD - Zone de développement urbain
- UAL - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)
- UR - Résidences d'habitat collectif et équipements de grande emprise
- UI - Zone d'habitat intermédiaire
- UP - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire

UX - Zone d'activités économiques

- Activités commerciales
- Activités artisanales et industrielles

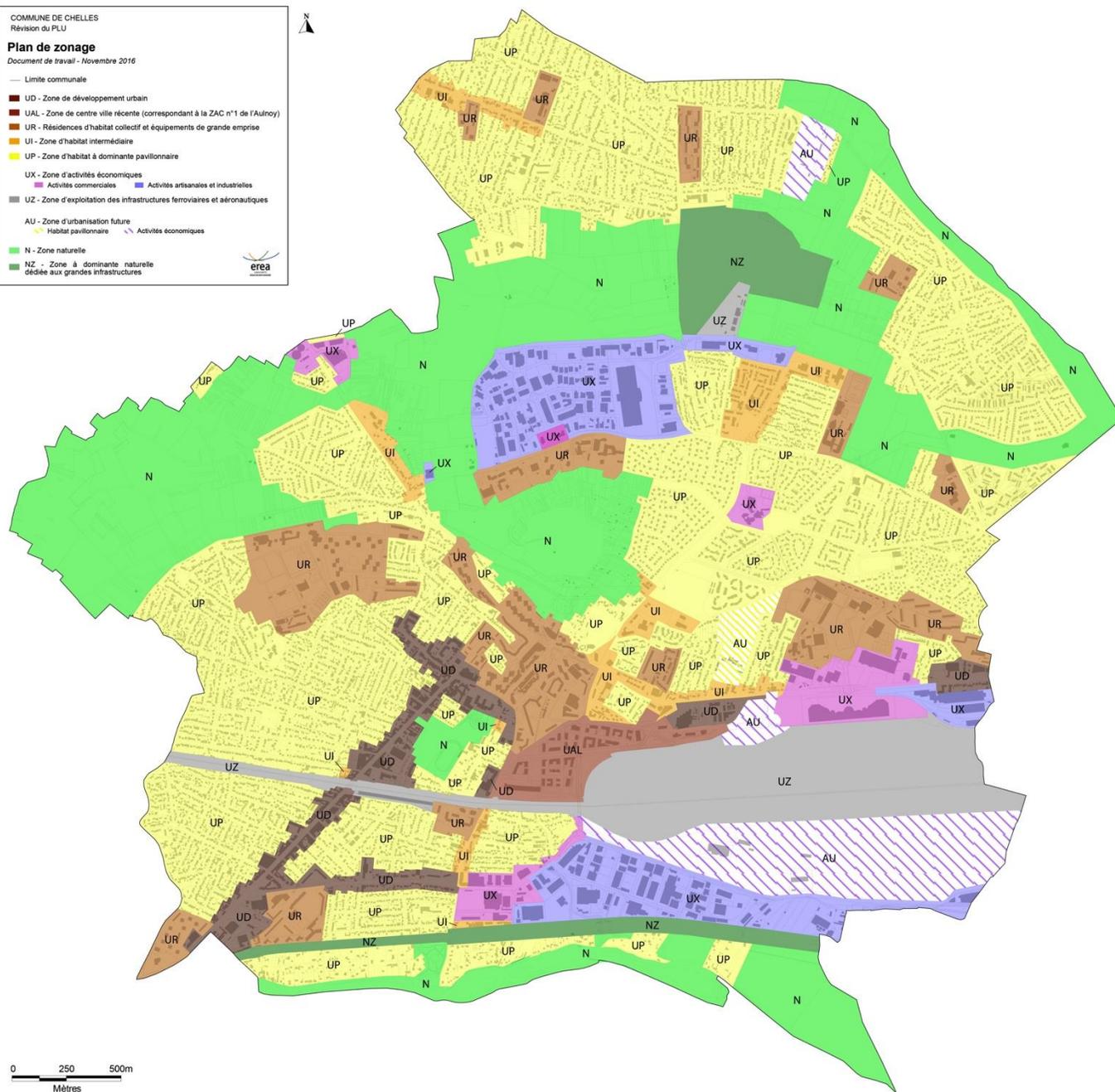
■ UZ - Zone d'exploitation des infrastructures ferroviaires et aéronautiques

AU - Zone d'urbanisation future

- Habitat pavillonnaire
- Activités économiques

N - Zone naturelle

NZ - Zone à dominante naturelle dédiée aux grandes infrastructures

# Préserver les quartiers pavillonnaires



COMMUNE DE CHELLES  
Révision du PLU

## Plan de zonage

Document de travail - Novembre 2016

— Limite communale

■ UD - Zone de développement urbain

■ UAL - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)

■ UR - Résidences d'habitat collectif et équipements de grande emprise

■ UI - Zone d'habitat intermédiaire

■ UP - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire

■ Tissu pavillonnaire à caractère patrimonial

■ Aménagement d'un îlot pavillonnaire aéré, de faible densité, organisé dans un contexte paysagé

UX - Zone d'activités économiques

■ Activités commerciales

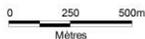
■ Activités artisanales et industrielles

■ AU - Zone d'urbanisation future à dominante économique

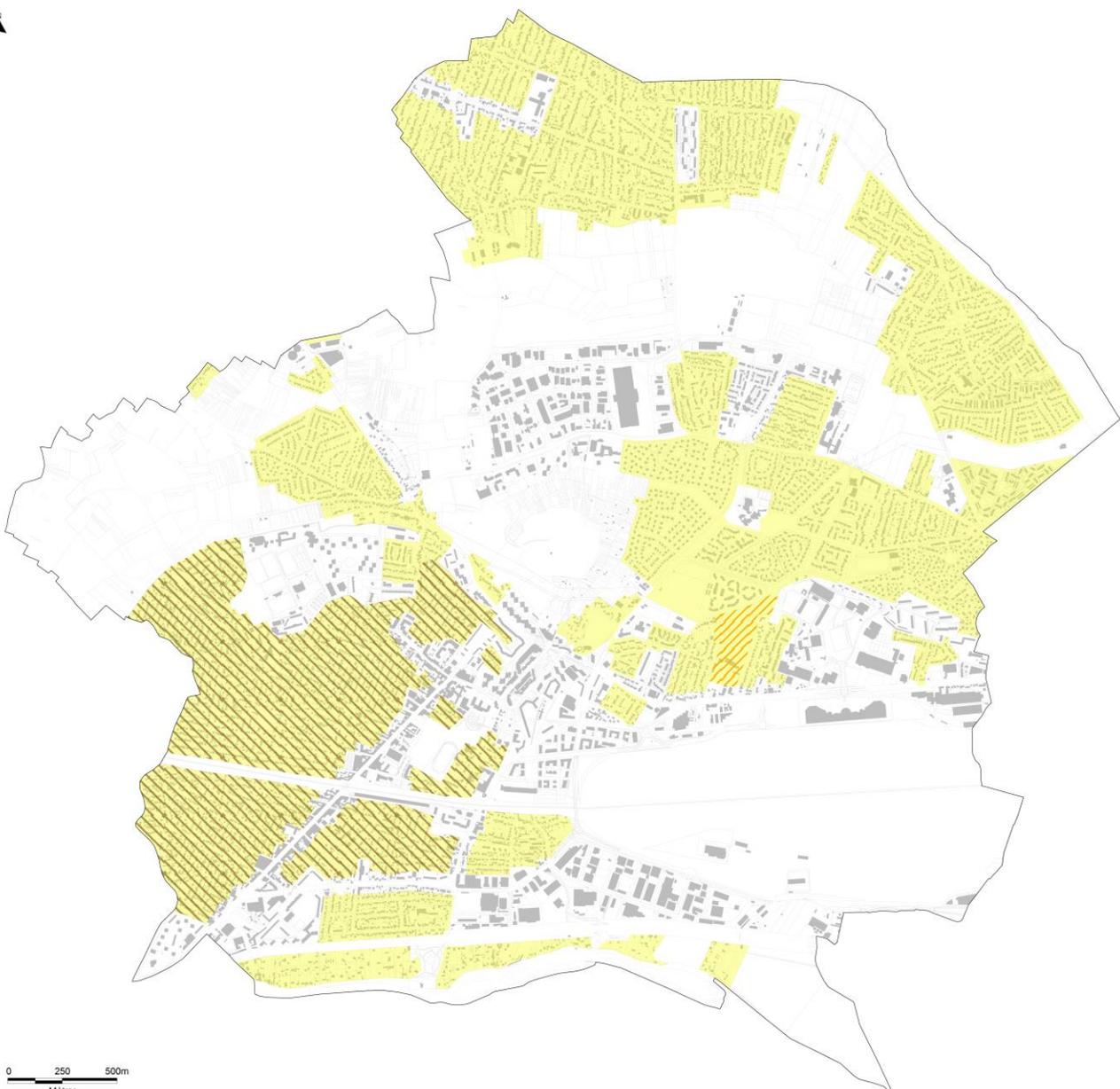
■ N - Zone naturelle

Linéaire commercial à préserver et à développer  
(article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

..... Obligation    ..... Possibilité



Mètres



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>15</sup>

- ❑ **La création d'un secteur UPp** pour une protection plus forte du tissu pavillonnaire patrimonial
- ❑ **Un ajustement des règles pour réduire le rythme de densification observé ces dernières années et éviter ainsi une dégradation de ces quartiers d'habitat individuel**, tout en assurant un meilleur encadrement des constructions nouvelles et en permettant des extensions modérées du bâti (évolution douce) :
  - **interdiction de l'ensemble des activités** (*actuellement certaines activités sont possibles, notamment l'artisanat, pouvant entraîner dans certains cas des nuisances auprès des riverains*) ;
  - **bande de constructibilité** (mesurée par rapport à la voie) **ramenée à 20m** (*contre 25m actuellement*) ;
  - **limitation du volume des extensions** (à 30% de la surface de plancher existante) **et des annexes** (20m<sup>2</sup> maxi) ;
  - **encadrement plus strict des extensions de bâtiments existants mal implantés** (limitées à une longueur de 3m maxi de la façade étendue, *contre 5m actuellement*) ;
  - **hauteur maxi ramenée à 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage** (*contre 7 et 10m actuellement*), avec 0,5m supplémentaire en cas de PPRI ;

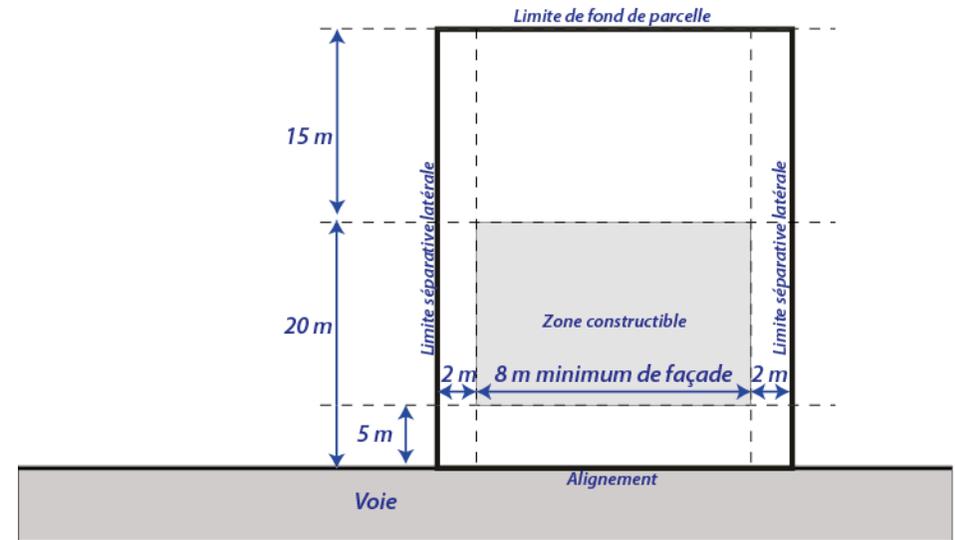
## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>16</sup>

### □ Un ajustement des règles pour réduire le rythme de densification (suite) :

- **obligation de s'implanter en retrait des limites séparatives latérales**, pour tout terrain issu d'une division après l'approbation du PLU et pour les terrains de plus de 12m de large existants à la date d'approbation du PLU (*actuellement, il est possible de s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales pour les terrains d'une largeur inférieure à 12m et sur 1 limite séparative latérale pour les terrains d'une largeur comprise entre à 12 et 17m, favorisant ainsi le « découpage » des terrains en lanières étroites*) ;
- **obligation de retrait de 1m mini pour les annexes** (de 3,5m de hauteur maxi) et piscines enterrées (*actuellement, il est possible de s'implanter en limite séparative*) ;

#### Implantation des constructions en UPc

*Illustration 1 . Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU*



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU

### □ Un ajustement des règles pour réduire le rythme de densification (suite) :

- **possibilité d'avoir plusieurs habitations** non contiguës sur une même parcelle mais en imposant une **distance minimale de 12m** entre les constructions principales ;
- **En zone UPc, introduction d'une emprise au sol maximale « dégressive » et d'une obligation de surface minimale de pleine terre « progressive » en fonction de la superficie du terrain** (avec des exigences plus fortes pour les secteurs patrimoniaux UPp - variation de 5%) :
  - Pour les **terrains de moins de 300m<sup>2</sup>**: une emprise au sol maximale de 45% et 35% minimum de pleine terre ;
  - Pour les **terrains à partir de 300m<sup>2</sup> et jusqu'à 499m<sup>2</sup>** : une emprise au sol maximale de 40% et 35% minimum de pleine terre ;
  - Pour les **terrains à partir de 500m<sup>2</sup> et jusqu'à 749m<sup>2</sup>** : une emprise au sol maximale de 35% et 45% minimum de pleine terre ;
  - Pour les **terrains à partir de 750m<sup>2</sup>** : une emprise au sol maximale de 30% et 55% minimum de pleine terre ;
- **précision des exigences en matière de stationnement** : 2 places par logement dont une couverte et close, accolée ou intégrée dans le volume de la construction principale; le garage doit faire l'objet du même traitement architectural que la construction principale.

## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>18</sup>

### ❑ La préservation du cadre de vie au sein des tissus pavillonnaires

#### ➤ Un « article 11 » plus strict en UPp :

- Des carports interdits (comme dans l'ensemble de la zone UP)
- Les constructions annexes doivent être couvertes d'une toiture à deux pentes ;
- L'utilisation de la tôle ondulée est interdite, y compris pour les constructions annexes ;
- Les clôtures composées d'un muret bahut, surmonté d'une grille ou d'un ouvrage en ferronnerie peint doivent être conservées ;
- Des règles spécifiques pour les constructions existantes pour préserver leur qualité architecturale ;
- Encadrement fort des toitures terrasses (végétalisation, épaisseur du substrat...), pouvant aller jusqu'à l'interdiction si celle-ci a pour conséquence de dénaturer l'aspect général du projet.

#### ➤ Instauration d'une inconstructibilité sous les lignes haute tension

## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>19</sup>

### ☐ La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et historique chellois

Plus de 100 constructions remarquables sont repérées au plan de zonage et protégées par le PLU grâce à :

- une interdiction de démolition de ces constructions ;
- des prescriptions/recommandations spécifiques (sur les façades, les toitures, les menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures), en complément des dispositions réglementaires d'ordre général.

# Protéger et mettre en valeur les espaces naturels



COMMUNE DE CHELLES  
Révision du PLU

## Plan de zonage

Document de travail - Novembre 2016

— Limite communale

UD - Zone de développement urbain

UAL - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)

UR - Résidences d'habitat collectif et équipements de grande emprise

UI - Zone d'habitat intermédiaire

UP - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire

■ Tissu pavillonnaire à caractère patrimonial

■ Aménagement d'un îlot pavillonnaire aéré, de faible densité, organisé dans un contexte paysagé

UX - Zone d'activités économiques

■ Activités commerciales

■ Activités artisanales et industrielles

AU - Zone d'urbanisation future à dominante économique

N - Zone naturelle

Linéaire commercial à préserver et à développer  
(article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

..... Obligation    ..... Possibilité



Mètres



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU

- ❑ **Le renforcement de la protection des espaces naturels**, qui se traduit notamment par une augmentation importante de la surface de la commune classée en zone naturelle (plus de 24 hectares supplémentaires)
  - **reclassement du Fond de Saint-Denis** (*actuellement en zone AUa* ; 20 hectares) ;
  - **reclassement du terrain jouxtant la partie Nord-Ouest de Chantereine** (*actuellement en zone AUe* ; 4,1 hectares) ;
  - **« sanctuarisation » de l'Arc Vert et restauration de ses fonctionnalités écologiques, à travers une plus forte limitation des possibilités de construction** (*suppression de la zone Nb*) ; développement possible, à terme, de **l'agriculture urbaine à des fins pédagogiques et de constructions légères à vocation de loisirs** sur le Montguichet, le Sempin et la Montagne de Chelles (sous réserve d'une évolution du PLU pour intégrer le projet).

## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>22</sup>

### ❑ Le renforcement de la place de la nature en ville

- **préservation des espaces verts et des cœurs d'îlots verts en zone pavillonnaire (UP) :**
  - bande de constructibilité (mesurée par rapport à la voie) ramenée à 20m (*contre 25m actuellement*) ;
  - introduction d'une emprise au sol maximale et d'une obligation de surface minimale de pleine terre « dégressives » en fonction de la superficie du terrain.
  
- **exigences plus fortes pour les secteurs patrimoniaux** en termes d'emprise au sol et d'obligation de pleine terre ;
  
- **Dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales sur des secteurs de projets** (notamment entrée de ville Sud-Ouest et Triage Sud) ; raccordement privilégié au réseau de chaleur géothermique au regard du plan de développement ;
  
- **perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.**

# Identifier des secteurs de développement



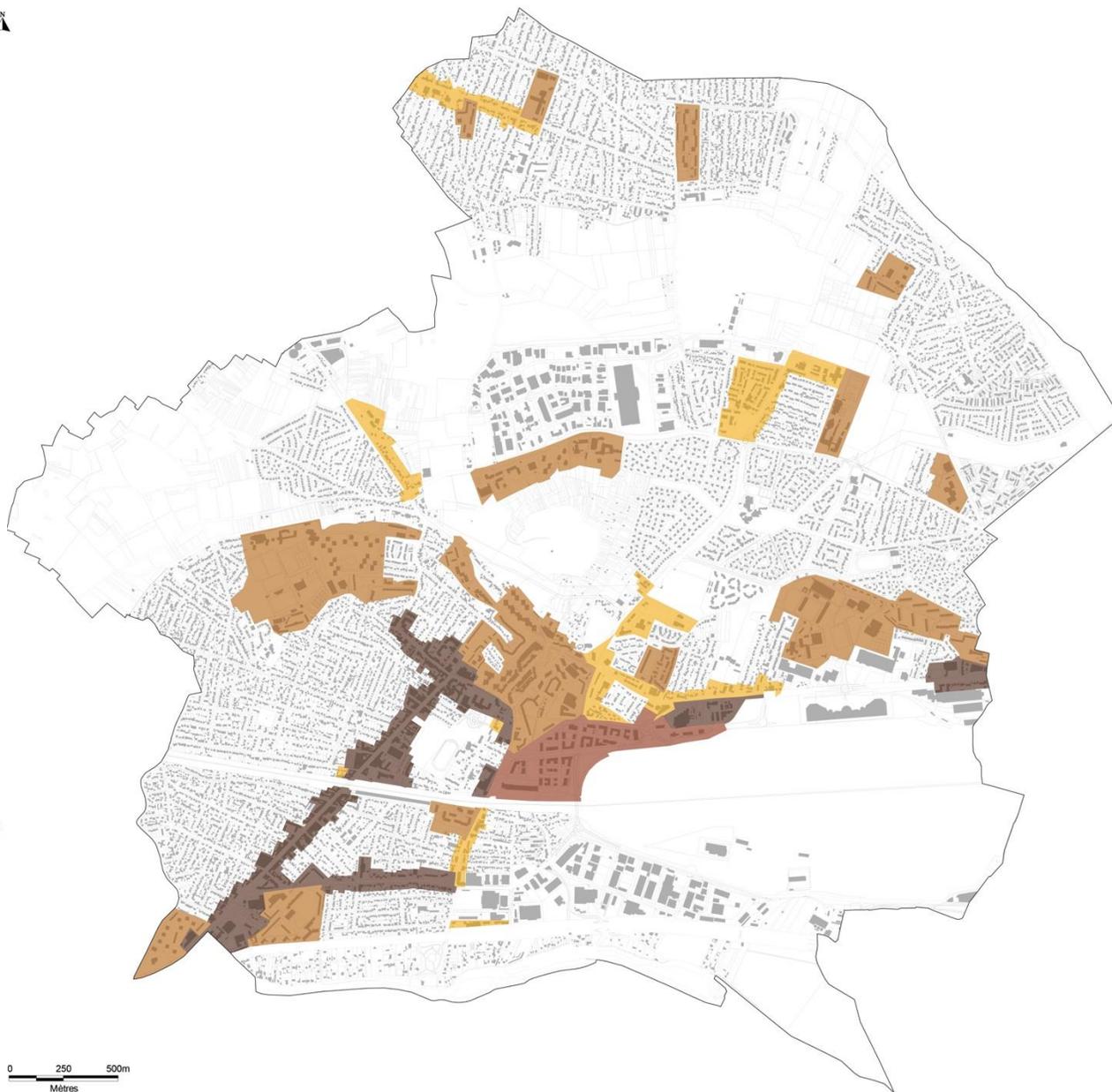
COMMUNE DE CHELLES  
Révision du PLU

## Plan de zonage

Document de travail - Novembre 2016

— Limite communale

- UD - Zone de développement urbain
  - UAL - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)
  - UR - Résidences d'habitat collectif et équipements de grande emprise
  - UI - Zone d'habitat intermédiaire
  - UP - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire
    - Tissu pavillonnaire à caractère patrimonial
    - Aménagement d'un îlot pavillonnaire aéré, de faible densité, organisé dans un contexte paysagé
  - UX - Zone d'activités économiques
    - Activités commerciales
    - Activités artisanales et industrielles
  - AU - Zone d'urbanisation future à dominante économique
  - N - Zone naturelle
- Linéaire commercial à préserver et à développer  
(article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Obligation
  - Possibilité



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU

### ❑ La préservation et la mise en valeur du centre-ville

- **définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- **instauration d'un périmètre d'attente** (constructibilité limitée) sur les pavillons de part et d'autre de la partie Est du boulevard Chilpéric (*actuellement classée en UCa*) ;
- **diminution des hauteurs maximales** par le reclassement en zone pavillonnaire de secteurs d'habitat individuel actuellement classés en UB (Sud-gare...) ;
- **Un « article 11 » renforcé pour un traitement plus qualitatif des vitrines commerciales** : teintes criardes interdites, vitrine libre sur les 2/3 de la surface vitrée, vitrophanies en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci uniquement.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation Centre ville

## PLU DE CHELLES

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

**La mise en valeur et le renforcement de la centralité du cœur de ville et du pôle gare**



-  Evolution qualitative des îlots à travers des opérations de renouvellement du bâti
-  Bâtiment remarquable à préserver
-  Ensemble urbain remarquable à préserver

-  Linéaire de préservation et de diversification de l'offre commerciale
-  Périmètre de gel dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement (article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

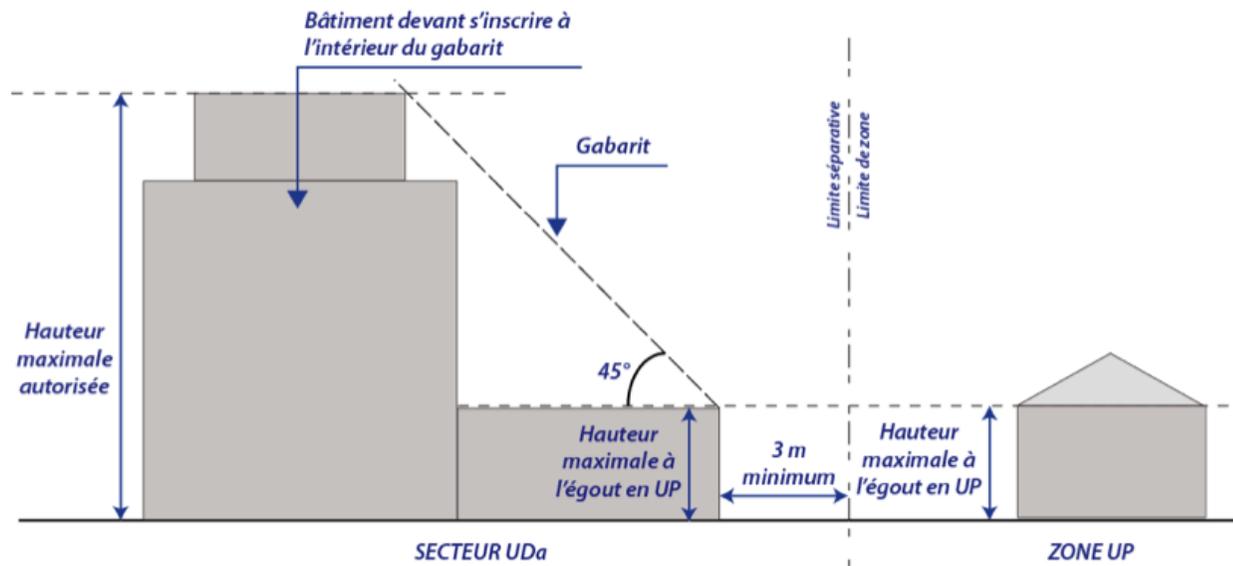
-  Pôle intermodal des transports urbains
-  Agrandissement et ouverture du parc Aménagement de places et d'espaces publics de centralités



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>27</sup>

- ❑ La recherche d'une meilleure cohérence urbaine et la création de transitions entre les tissus
  - suppression des zones UBb situées aux abords des axes Foch et Résistance, qui n'ont pas permis de jouer correctement leur rôle de transition entre zones denses et tissus pavillonnaires ;
  - ajustement des règles d'implantation des constructions en zones denses (UD et UI) par rapport aux limites jouxtant la zone UP : conservation du gabarit enveloppe suivant une oblique de 45° , mais après un retrait minimum de 3m (*actuellement il est possible de s'implanter en limite*) et dans la limite de la hauteur à l'égout de la zone pavillonnaire (et non de la hauteur maximale de la zone pavillonnaire comme défini actuellement) ;

Secteurs UDa<sub>1</sub> et UDa<sub>2</sub> - Transition avec la zone UP



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>28</sup>

### ❑ La recherche d'une meilleure cohérence urbaine et la création de transitions entre les tissus

- harmonisation des hauteurs maximales le long des avenues Foch et Résistance (à R+4+C ou A) ;
- définition d'un gabarit et d'un nombre de niveaux maximum pour chaque zone.

#### Hauteurs et nombre de niveaux autorisés en UDa<sub>1</sub>

Illustration 1 . Rez.de.chaussée + 4 niveaux + Attique (R+4+A)

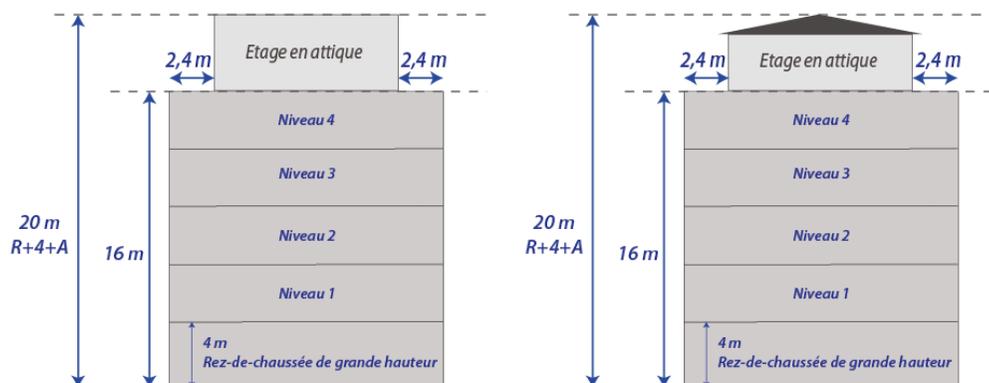
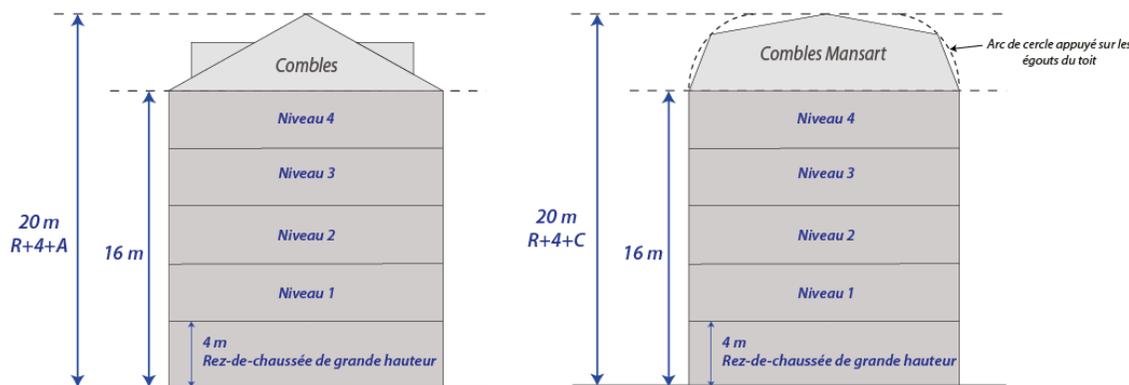


Illustration 2 . Rez.de.chaussée + 4 niveaux + Combles (R+4+C)



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>29</sup>

- ❑ **La recherche d'une meilleure cohérence urbaine et la création de transitions entre les tissus**
  - **introduction d'une obligation de rupture du front bâti, hormis sur l'axe Résistance/Foch, (pour éviter l'effet de « barres ») : 40m de linéaire de façade maxi en zone UDa<sub>2</sub>, 30m en UDb et UDc (ex UA), 20m en UI (ex UB) et 14m en UP (ex UC) ;**
  - **définition d'une nouvelle zone UR regroupant les grands ensembles résidentiels collectifs (actions de requalification du bâti existant) ainsi que les équipements sportifs et scolaires du second degré de grande emprise ;**
  - **encadrement plus strict du gabarit des futures constructions, par le reclassement en UI de secteurs actuellement classés en UA et UB (rue Meunier, avenues Mitterrand et Castermant...) ;**
  - **préservation du paysage pavillonnaire par le reclassement en UP (ex UC) d'îlots pavillonnaires actuellement classés en UA (rue des Arcades Fleuries) ou UB (route de Montfermeil, avenue Bobby Sands, avenue de Claye, pavillons de la cité cheminote...) ;**

# Conforter et développer le tissu économique



COMMUNE DE CHELLES  
Révision du PLU

## Plan de zonage

Document de travail - Novembre 2016

— Limite communale

■ UD - Zone de développement urbain

■ UAL - Zone de centre ville récente (correspondant à la ZAC n°1 de l'Aulnoy)

■ UR - Résidences d'habitat collectif et équipements de grande emprise

■ UI - Zone d'habitat intermédiaire

■ UP - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire

■ Tissu pavillonnaire à caractère patrimonial

■ Aménagement d'un îlot pavillonnaire aéré, de faible densité, organisé dans un contexte paysagé

UX - Zone d'activités économiques

■ Activités commerciales

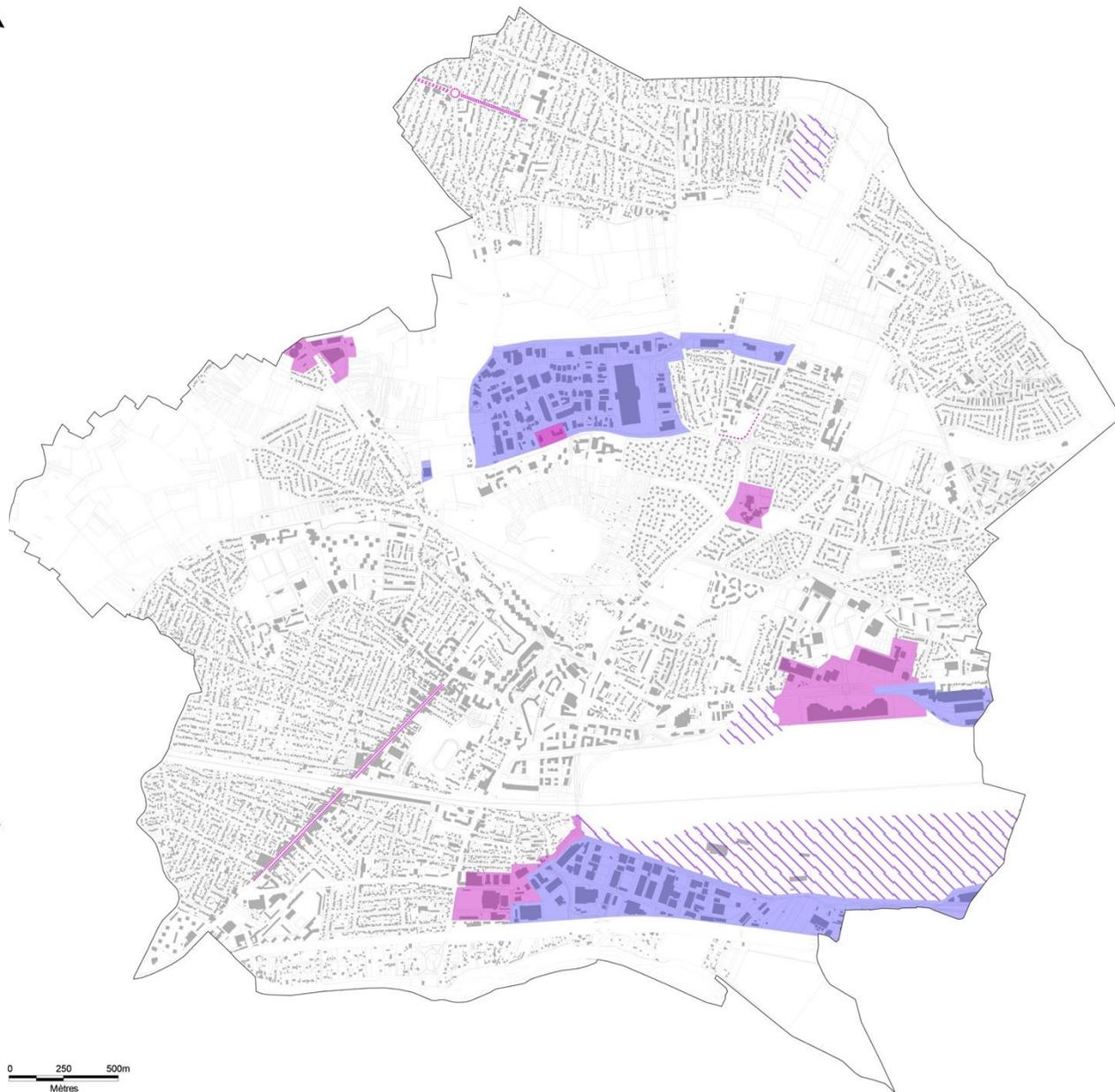
■ Activités artisanales et industrielles

■ AU - Zone d'urbanisation future à dominante économique

■ N - Zone naturelle

Linéaire commercial à préserver et à développer  
(article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

..... Obligation    ..... Possibilité



## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU<sup>31</sup>

### ❑ La redynamisation des activités commerciales

- **matérialisation d'un linéaire de préservation et de renforcement du commerce et de l'artisanat** sur le plan de zonage (avenue de la Résistance, début de l'avenue Foch, avenue des Sciences,...), pour **concentrer et rationaliser l'offre de proximité** et assurer sa pérennité :
- **introduction d'un nombre de niveaux minimum** le long de l'avenue des Sciences (avec RdC commerces/artisanat + 2 niveaux en logements, soit R+1+C ou attique ou R+2+C ou attique) ;
- **affirmation de la vocation commerciale de certaines zones d'activités** (Terre-Ciel, avenue de Sylvie, Nord de la route de Montfermeil...) par un classement spécifique (UXc).

### ❑ La reconversion/création de nouveaux espaces économiques

- **classement spécifique pour le secteur Sud-Triage, afin de réserver cet espace pour l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée** (high tech, recherche...) et l'accueil d'un pôle d'enseignement supérieur en lien avec les entreprises du secteur, dans le cadre de la dynamique du cluster Descartes ;
- **classement spécifique pour le secteur Coudreaux Est, afin de réserver cet espace pour une zone d'activités artisanales** et l'accueil d'un **pôle commercial de proximité**.

## La traduction réglementaire du PADD / Les principales évolutions du nouveau PLU

### ❑ Le développement du numérique sur le territoire

- **obligation pour toute construction nouvelle d'un raccordement** aux réseaux de câbles ou de fibre optique (lorsqu'ils existent) ;
- obligation selon laquelle les installations en matière de réseaux numériques doivent être conçues de manière à permettre le raccordement au moment de la réalisation des travaux.