



**EDITO**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément à la loi, la Ville a transféré la compétence « Plan Local d'Urbanisme » à l'Établissement Public Territorial 11 dont font partie les Communes du Haut Val-de-Marne, de Plaine Centrale et du Plateau Briard. Le président de l'Établissement Public Territorial 11, Monsieur Laurent Cathala, a souhaité que les Villes conservent la maîtrise de l'élaboration de leur document d'urbanisme. Ainsi, malgré des changements institutionnels importants, la Municipalité poursuit la définition de son projet de Ville en étroite collaboration avec le Territoire 11.

Conformément aux objectifs que nous nous sommes fixés lors du lancement de la procédure, le projet de PLU s'attache à préserver le caractère pavillonnaire et maîtriser l'urbanisation. Les secteurs de développement se situeront en entrée de Ville Nord et le long de la RD4 en lien avec l'arrivée des transports en commun.

Les atouts paysagers et patrimoniaux de la Ville seront préservés et valorisés.

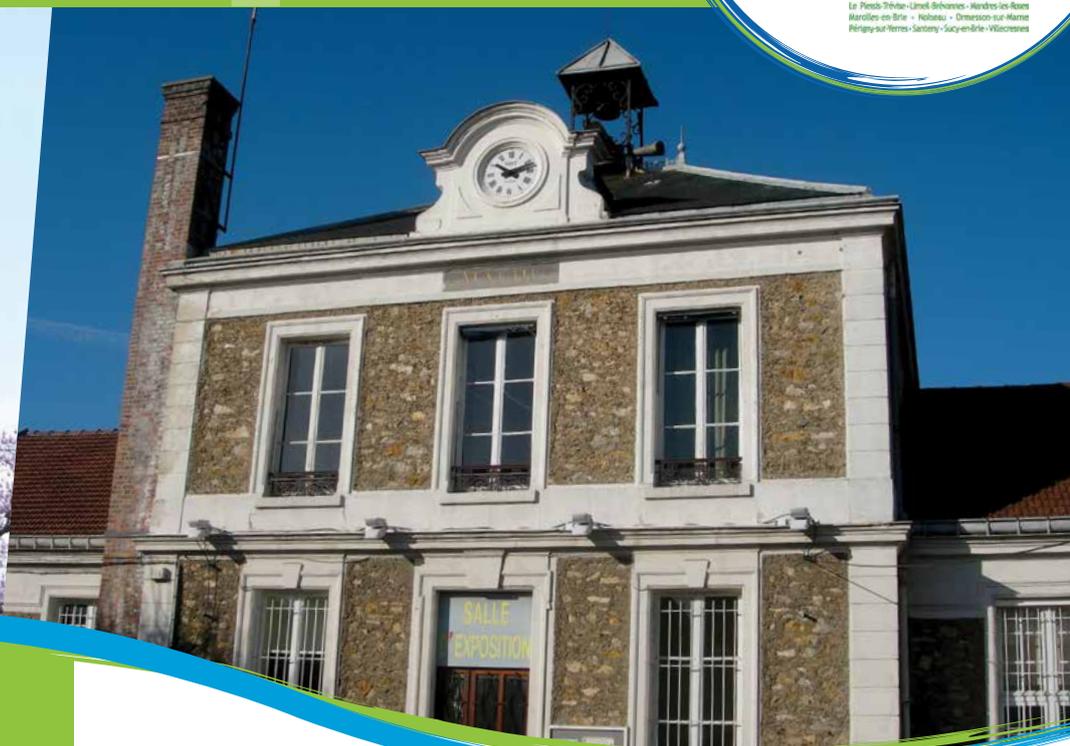
Il s'agit aussi de permettre le maintien et le développement du commerce de proximité et d'améliorer l'attractivité des zones commerciales et industrielles.

Le projet de PLU entrera dans les prochains mois dans sa phase d'enquête publique. Je vous invite à y participer pleinement afin de définir ensemble un projet de Ville partagé.

**Jean-Pierre Barnaud**

Maire de Chennevières-sur-Marne

Vice-Président du Territoire en charge des PLU



## Révision de notre PLU

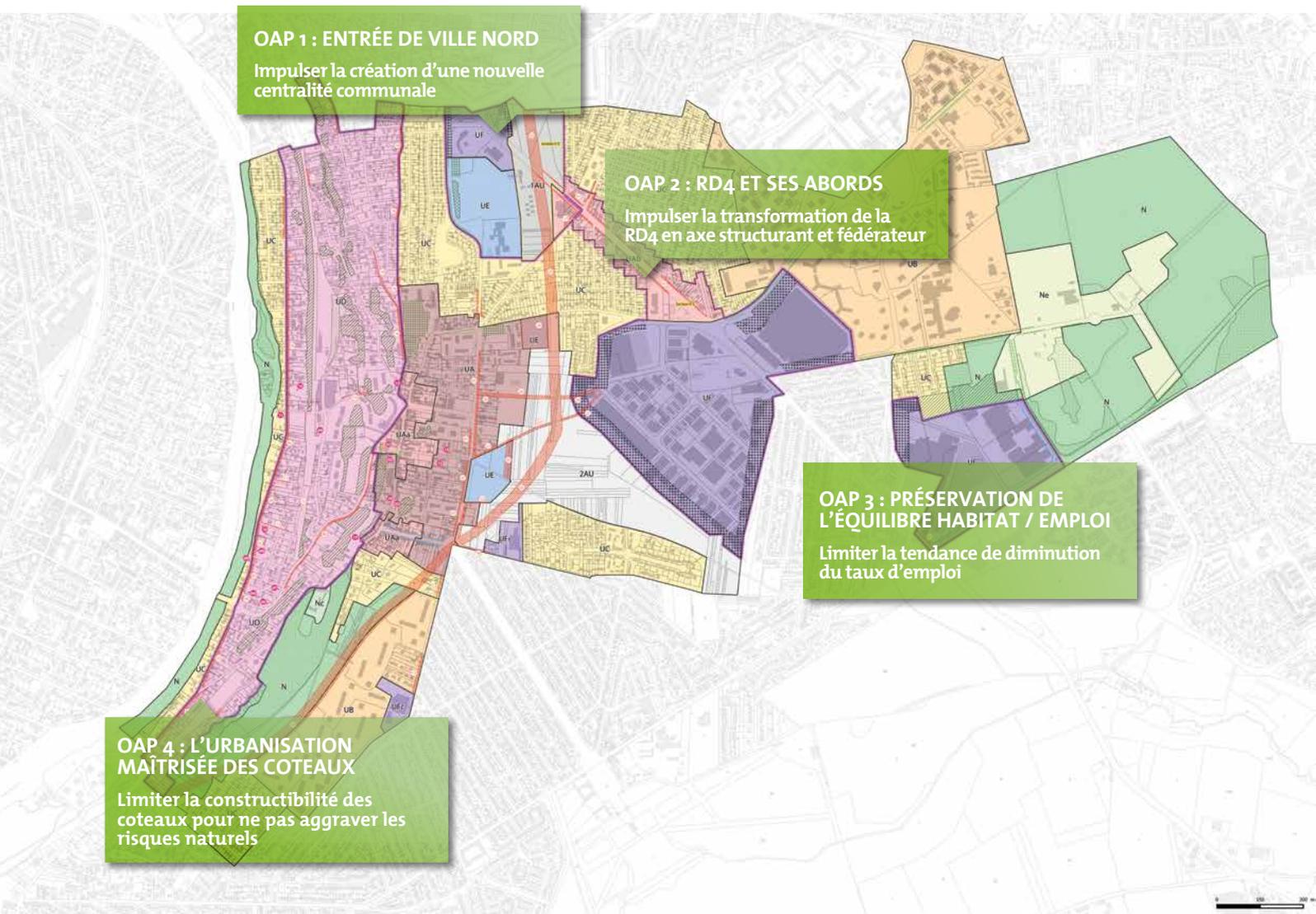
La révision du PLU de Chennevières-sur-Marne est entrée dans sa dernière ligne droite. Les orientations du projet de territoire et ses ambitions affirmées précédemment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été introduites dans le règlement. Le 13 avril 2016, le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial n°11 a arrêté le projet de PLU qui entre aujourd'hui dans une phase de validation à laquelle vous êtes associés.



# Le Règlement

Le règlement traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il précise les dispositions réglementaires applicables sur chaque secteur afin d'organiser et d'encadrer le développement urbain de Chennevières-sur-Marne. Construit sur la base des entités du tissu urbain identifiées dans le diagnostic, il tient compte des caractéristiques de chacune d'entre elles.

## LE ZONAGE DU NOUVEAU PLU

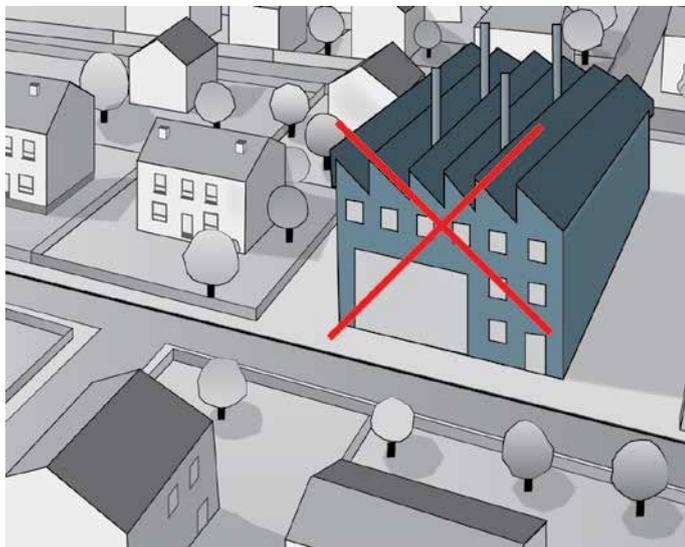


## LÉGENDE

- |                                                                                     |                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| UA : Centralités                                                                    | UE : Équipements                                               |
| Secteur UAa                                                                         | UF : Activités économiques et commerciales                     |
| Secteur UAb                                                                         | Secteur UFc                                                    |
| UB : Tissu à dominante résidentielle – Habitat majoritairement collectif            | 1AU : Zone à urbaniser avec des réseaux suffisants à proximité |
| UC : Tissu à dominante résidentielle – Habitat majoritairement individuel           | 2AU : Zone à urbaniser insuffisamment équipée                  |
| UD : Tissu à dominante résidentielle concerné par le risque de mouvement de terrain | N : Zone naturelle                                             |
|                                                                                     | Secteur Nc                                                     |
|                                                                                     | Secteur Ne                                                     |

## LES ARTICLES DU RÈGLEMENT

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ



• **ARTICLE 1.**  
Liste les catégories de constructions ou d'occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions dans la zone.

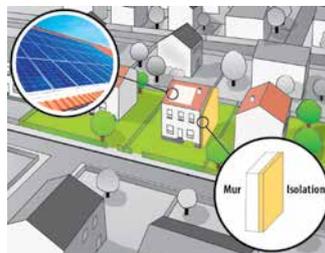
• **ARTICLE 2.**  
Énumère les constructions destinées à l'habitation autorisées sous condition d'une part minimale de logements sociaux

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

• **ARTICLE 3.**  
Définit les règles d'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction, les hauteurs maximum autorisées des constructions, les règles d'implantation des constructions (par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et entre les constructions sur une même parcelle).



### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



• **ARTICLE 4.**  
Règlemente l'aspect des façades, les types de cultures autorisés, les toitures, etc. assurant l'insertion de la construction dans le paysage environnant et définit les obligations imposées aux constructions et aménagements en matière de performance énergétique.

• **ARTICLE 5.**  
Fixe les exigences en matière de traitement paysager, de plantations d'arbres, d'espaces de pleine terre à conserver, etc.

### ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

• **ARTICLE 6.**  
Définit le nombre de places de stationnement exigé selon la surface du bâtiment et son usage (résidentiel, commercial, de bureau, industriel, etc.) pour les véhicules motorisés ou non. Des règles d'implantation de ces places peuvent être fixées.



• **ARTICLE 7.**  
Fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les services publics de collecte des déchets.



• **ARTICLE 8.**  
Précise les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.), fixe les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols vis-à-vis du débit des eaux pluviales et prévoit le raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



## LES CARACTERISTIQUES RÉGLEMENTAIRES DE CHAQUE ZONE

Les règles applicables pour chacun des articles varient en fonction des caractéristiques de la zone et des secteurs identifiés sur le plan de zonage. Ci-dessous, quelques exemples de dispositions générales.

### ZONE UA



#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA et UAa : 12 m au faîtage dans une bande de 15 m à partir de la rue puis réduction à respectivement 9 m et 7 m au-delà

UAb : 15 m au faîtage dans une bande de 15 m à partir de la rue puis réduction à 12 m au-delà

#### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UA et UAa : 50% de la parcelle

UAb : non réglementée dans une bande de 15 m à partir de la rue et 50% au-delà

#### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

UA et UAa : 30 % de la parcelle minimum pour les terrains de plus de 400 m<sup>2</sup> / 10% pour les plus petits et 1 arbre minimum pour 400 m<sup>2</sup> de terrain

UAb : 10 % de la parcelle minimum et 1 arbre minimum pour 500 m<sup>2</sup> de terrain

### ZONE UB



#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

21 m au faîtage

#### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

40% de la parcelle

#### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

20% de la parcelle minimum et 1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> de terrain

### ZONE UC



#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10 m au faîtage

#### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

50% de la parcelle

#### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

30% de la parcelle minimum pour les terrains de moins de 300 m<sup>2</sup> / 40% pour les plus grands et 1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> de terrain

### ZONE UD



#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

13 m en tout point de la construction y compris les sous-sols

#### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

#### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

50% de la parcelle minimum pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> / 70% pour les plus grands et 1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> de terrain

## ZONE NON RÉGLEMENTÉE

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UF : 20 m au faîtage

UFc : 12 m au faîtage

### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

70% de la parcelle

### ESPACES VERTS

1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> de terrain



ZONE UF

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

18 m au faîtage dans une bande de 15 m à partir de la rue puis réduction à 15 m au-delà

### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée dans une bande de 15 m à partir de la rue et 50% au-delà.

### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

10% de la parcelle minimum et 1 arbre minimum pour 500 m<sup>2</sup> de terrain



ZONE UF

## ZONE NON RÉGLEMENTÉE MAIS SON AMÉNAGEMENT NÉCESSITE UNE MODIFICATION OU UNE RÉVISION DU PLU

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N : 2,5 m au faîtage pour les constructions légères type abris de jardin

Nc : travaux possibles pour les constructions existantes dans les volumes actuels

Ne : 10 m au faîtage sauf pour les équipements

### EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

N : 5 m<sup>2</sup> par abri de jardin

Nc : travaux possibles sans augmentation de l'emprise au sol

Ne : 30%

### ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

70% de la parcelle minimum



ZONE 1AU



ZONE 2AU



ZONE N

# Les OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement futur de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal. Elles constituent donc l'un des instruments réglementaires de la mise en œuvre du projet communal tel qu'il est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## OAP 1. ENTRÉE DE VILLE NORD



### LÉGENDE

--- Périmètre de l'OAP

#### Déplacements

Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation

- Créer l'infrastructure Altival et le prolongement de la RD10 au Nord, jusqu'au croisement avec la RD4 et, sur la RD4, faciliter l'insertion de l'infrastructure Altival en prenant en compte les besoins de circulation routière
- Depuis la RD4 jusqu'à Sucy, engager les réflexions sur le projet de prolongement de l'infrastructure Altival

● Aménager le nouveau carrefour de l'infrastructure Altival et de la RD4 et étudier le franchissement de la RD4 par l'infrastructure Altival

--- Aménager des liaisons douces

Non cartographié : créer des voies nouvelles

#### Développement urbain

■ Autoriser la réalisation de constructions mixtes  
-50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiés à des activités économiques (commerces, artisanat, bureaux...)  
-50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiés à de l'habitation  
-25% au moins de l'ensemble des logements produits devront être des logements locatifs sociaux

■ Affirmer la vocation économique et commerciale

■ Constituer des linéaires à vocation économique et commerciale

■ Affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipements et y développer les usages

#### Composition paysagère et insertion dans la trame verte

☀ Préserver le parc du Fort de Champigny et envisager son ouverture au public

☞ Améliorer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny

★ Valoriser la dimension patrimoniale du Fort de Champigny

--- Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions

Non cartographié : constituer des fronts urbains harmonieux le long de l'infrastructure Altival et de la RD4

Non cartographié : organiser les hauteurs des constructions de façon dégressive, selon la proximité à l'infrastructure Altival : autoriser des hauteurs plus élevées aux abords de l'infrastructure Altival

■ Améliorer le traitement des espaces publics

☞ Renforcer le corridor Nord-Sud de la trame verte

●●● Maintenir les alignements d'arbres existants

■ Réaliser un ou des bâtiments «repères»

■ Aménager un espace public structurant et de qualité

#### Rappel du règlement graphique

--- Emplacement réservé pour élargissement de voirie

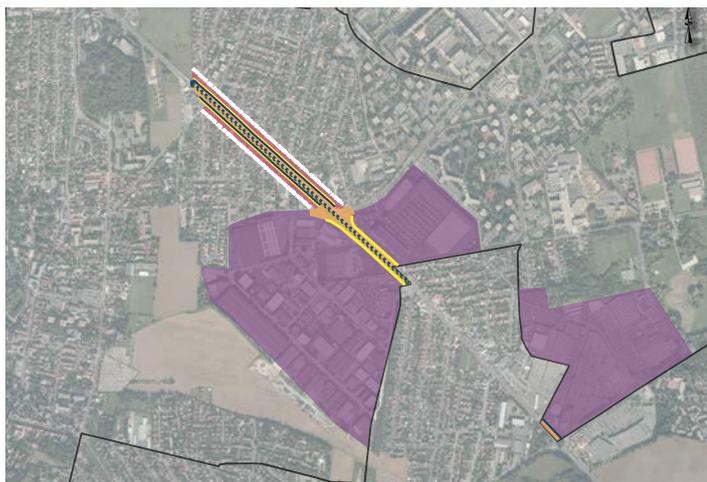
### OBJECTIFS

- Créer une centralité communale complémentaire en bénéficiant de l'arrivée de l'infrastructure Altival et du potentiel foncier des emprises libres de l'ex voie de desserte orientale (VDO).
- Améliorer le traitement de l'entrée de ville et requalifier l'avenue de la Libération (RD4) en atténuant l'effet de coupure qui lui est associé.
- Valoriser le Fort de Champigny et son parc comme secteur d'équipements publics.

### ORIENTATIONS

- Insérer l'infrastructure Altival et aménager des liaisons douces.
- Encourager la densification des abords de la RD4 en privilégiant la mixité de fonctions (habitat, commerces, activités économiques, etc.) en constituant des fronts urbains.
- Affirmer la vocation économique et commerciale de l'entrée de ville.
- Améliorer l'espace public et garantir la bonne insertion des futures constructions dans le tissu existant.
- Affirmer la vocation patrimoniale du Fort de Champigny en développant ses usages.

## OAP 2. LA RD4 ET SES ABORDS



### OBJECTIF

- Transformer la RD4 en un axe structurant et fédérateur pour la Ville.

### LÉGENDE

#### Déplacements

Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation

- Faciliter l'insertion de l'infrastructure Altival en prenant en compte les besoins de circulation routière
- Aménager des liaisons douces

#### Développement urbain

- Encourager la densification et la restructuration des abords de la RD4 en privilégiant une mixité de fonctions
- Affirmer la vocation économique et commerciale

#### Composition paysagère et insertion dans la trame verte

- Constituer des fronts urbains harmonieux
- Améliorer le traitement des espaces publics
- Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions

#### Rappel du règlement graphique

- Emplacement réservé pour élargissement de voirie

### ORIENTATIONS

- Insérer l'infrastructure Altival et aménager des liaisons douces.
- Encourager la densification des abords de la RD4 en privilégiant une mixité de fonctions.
- Affirmer la vocation économique et commerciale des grands espaces d'activités existants.
- Améliorer l'espace public et garantir la bonne insertion des futures constructions dans le tissu existant.

## OAP 3. LA PRÉSERVATION DE L'ÉQUILIBRE HABITAT/EMPLOI

### OBJECTIFS

- Anticiper une remise en cause de l'équilibre entre fonctions résidentielles et économiques.
- Limiter, voire enrayer, la tendance négative de diminution du taux d'emploi.

### ORIENTATIONS

- Soutenir le tissu économique local et renforcer son attractivité.
- Préserver les vocations des espaces d'activités tout en permettant leurs mutations.
- Favoriser le développement de nouvelles entreprises dans les espaces d'activités existants et dans le secteur de nouvelle centralité de l'entrée de ville Nord.
- Optimiser la qualité architecturale et paysagère des espaces d'activités.

## OAP 4. LES CONSTRUCTIONS ET LES RISQUES NATURELS SUR LES COTEAUX



### LÉGENDE

Limitier fortement la constructibilité des coteaux pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain

- Maîtriser la densité dans le secteur d'aléa fort mouvement de terrain

Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales et protéger les sources identifiées

- Sources, puits ou ancien lavoir
- Bassin ou étang

Préserver la qualité paysagère et patrimoniale des coteaux et inscrire l'architecture dans le relief

- ◀ Prendre en compte les cônes de vue
- ★ Préserver les éléments bâtis remarquables
- ◆ Monuments historiques

Conserver le maillage des espaces constitutifs des corridors en pas japonais, qui permettent d'assurer les échanges écologiques sur les coteaux et avec la Marne

- Maintenir les composantes de la trame verte et coeurs d'îlots (boisement, jardins, parcs, ...)
- Maintenir les continuités écologiques

### OBJECTIF

- Préserver les coteaux.

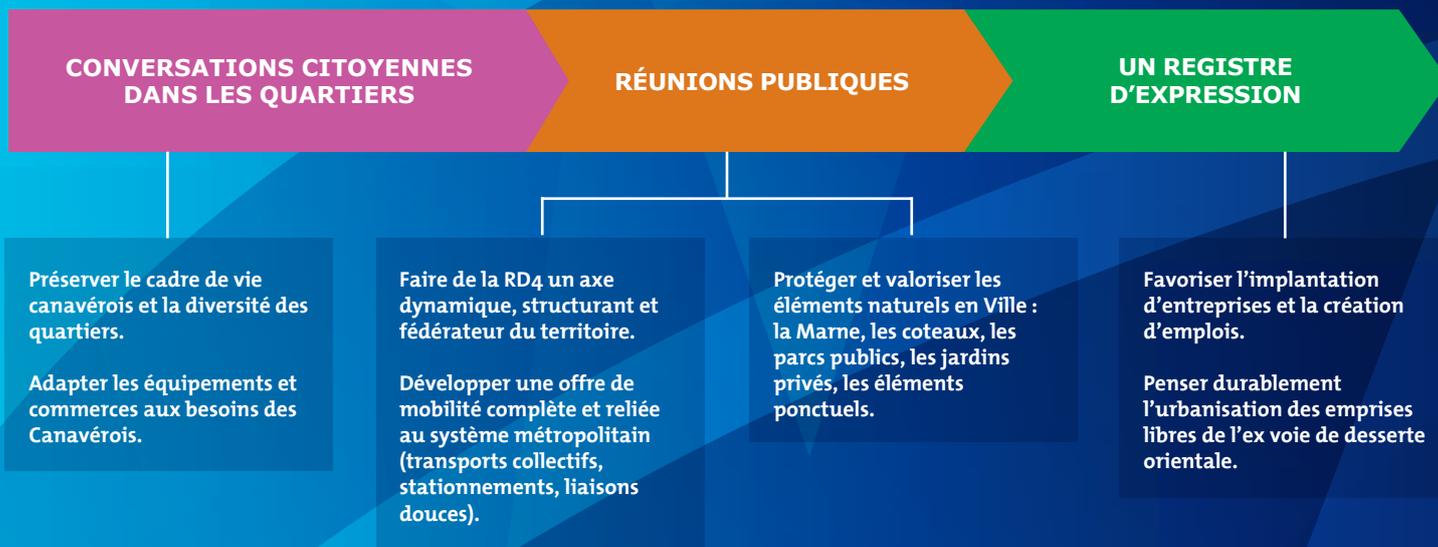
### ORIENTATIONS

- Limiter fortement la constructibilité des coteaux pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain.

- Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales et protéger les sources et écoulements d'eau.
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du site et inscrire l'architecture dans le relief.
- Conserver le maillage des espaces verts et boisements constitutifs de la trame verte canavéroise permettant les échanges écologiques le long des coteaux et avec la Marne.

## UN PROJET PARTAGÉ ET FÉDÉRATEUR

Tout au long de la procédure, les Canavérois ont participé aux débats à travers une série d'initiatives mises en œuvre par la Ville pour les associer pleinement à la révision du PLU :



## ET MAINTENANT ?

Suite à l'arrêt du PLU en Conseil de Territoire, le projet rentre dans une phase administrative. Dès lors, les personnes publiques et associées (services de l'État, Communes voisines, Région, chambres consulaires, etc.) sont consultées pour rendre un dernier avis. Vous serez ensuite invités à vous exprimer sur le projet lors de l'enquête publique qui aura lieu dans les prochains mois. Vous pourrez adresser vos remarques et suggestions auprès du commissaire enquêteur désigné, dans le registre ou par courrier. Durant toute cette période, le dossier d'arrêt du PLU pourra être consulté au Service Urbanisme ou sur le site Internet de la Ville. L'ensemble de vos contributions sera relayé par le commissaire enquêteur sous la forme d'un rapport rendu public. Après la prise en compte de ce rapport, le PLU sera approuvé par l'Établissement Public Territorial 11 et entrera en vigueur.

## LE PLU ET VOUS !

1. Repérer votre parcelle sur le plan de zonage général.
2. Identifier la zone ou le secteur à partir de son code alphabétique inscrit sur le plan.
3. Consulter les règles du règlement de la zone en question.
4. Créer/adapter votre projet en fonction.

© Aire Publique - 2016

