

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1b. Justification des choix retenus

Version
approuvée





Sommaire

1. PREAMBULE	4	6. EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES.....	58
2. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	6	7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	68
3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	8	8. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	82
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	16	9. INDICATEURS DE SUIVI	98
5. JUSTIFICATION DES ZONES ET DES REGLES DU PLU	24		

1. Préambule

1.1. Le contenu du rapport de présentation

Les articles R.151-1 à R.151-5 explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (document 1.a du présent PLU), il comporte des justifications permettant de montrer :

- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1.2. Les objectifs de la révision du PLU de Chennevières-sur-Marne

Le Plan Local d'Urbanisme de Chennevières-sur-Marne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2007 et a subi plusieurs modifications, en 2009, 2010, 2011 et 2013.

Afin de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement du territoire de Chennevières-sur-Marne, de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et réglementaire mais également des documents supra-communaux, la Commune a décidé, par délibération du 27 août 2014, de lancer la révision de son PLU.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Préserver les formes urbaines et maîtriser l'urbanisation grâce à une densité modérée de l'habitat,
- Renforcer le niveau d'équipements et de services publics,
- Permettre le développement du commerce de proximité et améliorer l'attractivité des zones commerciales et industrielles,
- Préserver et promouvoir le patrimoine historique et architectural en valorisant la dimension touristique,

- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels/paysagers tout en prenant en compte les risques naturels,
- Créer, conserver ou protéger les espaces boisés remarquables de la Commune,
- Concevoir le développement des emprises libérées de l'ex Voie de Desserte Orientale en organisant la densification urbaine.

2. Le scénario de développement retenu

L'élaboration du projet de Ville, principalement guidé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus de l'analyse du diagnostic territorial. Pour imaginer le futur visage de Chennevières-sur-Marne, quatre scénarios de développement ont été étudiés dans le diagnostic (document 1.a du présent PLU) :

- Scénario 1: 100% des emprises de l'ex Voie de Desserte Orientale (VDO) seront dédiés au logement

Dans ce scénario, la population Canavéroise augmente de plus de 30% par rapport à son niveau de 2011, environ 120 logements par an sont construits d'ici 2030 et le taux d'emploi (rapport entre les emplois et les actifs vivant sur le territoire) chute à 0,5 (le taux d'emploi en 2011 est égal à 0,70).

- Scénario 2: 50% des emprises de l'ex VDO seront dédiés au logement et 50% à l'activité économique

Dans ce scénario, la population Canavéroise augmente de plus de 20% par rapport à son niveau de 2011, environ 80 logements par an sont construits d'ici 2030 et le taux d'emploi atteint 0,78 (un taux légèrement supérieur à celui de 2011).

- Scénario 3: 20% des emprises de l'ex VDO seront dédiés au logement et 80% à l'activité économique

Dans ce scénario, la population Canavéroise augmente de 15% par rapport à son niveau de 2011, environ 55 logements par an sont construits d'ici 2030 et le taux d'emploi atteint 0,84 (un taux supérieur à celui de 2011).

- Scénario 4: 100% des emprises de l'ex VDO seront dédiés à l'activité économique

Dans ce scénario, la population Canavéroise augmente de 10% par rapport à son niveau de 2011, environ 40 logements par an sont construits d'ici 2030 et le taux d'emploi atteint 1 (un taux bien supérieur à celui de 2011).

Chennevières-sur-Marne inscrit son projet de Ville dans le respect du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui prévoit une augmentation de 10% des densités humaines et des espaces d'habitat. Dans le contexte de l'abandon du projet autoroutier sur les emprises de l'ex VDO, de l'arrivée de l'infrastructure de transports en commun en site propre Altival (à l'horizon 2022 en entrée de ville Nord, dans un horizon plus lointain au Sud), de la baisse de l'équilibre habitat / emploi depuis plusieurs années, la Ville a fait le choix du scénario 2: un développement urbain affirmé, répondant à l'augmentation des densités du SDRIF, mais équilibré. L'urbanisation



des emprises de l'ex VDO est envisagée à la fois comme une réponse au besoin en logements en Ile-de-France mais aussi comme une véritable opportunité, à l'échelle Canavéroise, d'améliorer la mixité fonctionnelle du territoire. Ce souci d'équilibre entre l'habitat et l'emploi reprend pleinement les objectifs du SDRIF. Dans le scénario 2, l'aménagement des emprises de l'ex VDO permet de renforcer l'unité

de la Commune et d'éviter de bouleverser les grands équilibres territoriaux.

3. Justification des choix retenus pour établir le PADD

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ainsi que l'examen des différents scénarios de développement, ont conduit la Commune de Chennevières-sur-Marne à faire le choix d'une évolution équilibrée, dans l'espace et dans le temps.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Chennevières-sur-Marne est structuré autour d'un grand principe : intégrer les logiques métropolitaines du Grand Paris tout en évitant le bouleversement des grands équilibres Canavérois. Il se décline en 3 axes :

- un potentiel de découverte de la Commune et de valorisation du cadre de vie à renforcer,
- une Ville à unifier, sans nier les spécificités des entités qui la composent,
- un projet de Ville Durable qui répond aux besoins des habitants et des usagers du territoire, actuels et futurs.

3.1. Axe 1 : Un potentiel de découverte de la Commune et de valorisation du cadre de vie à renforcer

3.1.1. Objectif 1 : Préserver et renforcer la trame verte et bleue Canavéroise

En cohérence avec les espaces constitutifs de la trame verte et bleue francilienne identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le SDRIF et le Plan Vert du Val de Marne, le PADD vise la préservation et la valorisation des réservoirs de biodiversité locaux et du réseau vert structurant : le Parc Départemental de la Plaine des Bordes, la Marne et ses îles (réservoir et aussi corridor alluvial, reconquête des berges), la continuité Nord/Sud selon le coteau, intégrant les parcs boisés du château des Rets et le Fort de Champigny.

Le PADD identifie l'enjeu autour de la coulée verte de l'ex Voie de Desserte Orientale, en mettant en valeur le parc du Fort en entrée de ville Nord (nouvelle centralité), en s'assurant de la création d'espaces verts publics et privés dans le cadre des aménagements progressifs des emprises et en préservant les espaces naturels et boisés existants au Sud.

Le PADD favorise également le renforcement de la trame verte urbaine (corridors linéaires et pas japonais) en cohérence avec le réseau écologique global. Il s'agit de réduire les effets fragmentant des zones urbaines et maintenir des espaces non imperméabilisés, notamment dans le secteur sensible du coteau, et en cohérence avec les grandes continuités (abords boisés de la voies ferrée, trame de jardins privés et publics, alignements d'arbres, jardins familiaux).

Par ailleurs, la reconfiguration de la RD4, doit permettre la création d'un axe urbain qui ne soit plus une fracture dans la Ville, mais un axe structurant et fédérateur intégrant des pistes cyclables et une infrastructure de transport en commun (Altival). Des plantations d'alignements d'arbres, un verdissement de l'axe et une revalorisation des espaces publics sont envisagés.

3.1.2. Objectif 2 : Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de Chennevières-sur-Marne

Chennevières-sur-Marne bénéficie de nombreux atouts paysagers et patrimoniaux (3 monuments historiques: Eglise Saint-Pierre/Saint-Paul, Château des Rets, Fort de Champigny, patrimoine d'intérêt local identifiés par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine). Le Plan Vert du Val-de-Marne, identifie notamment le « coteau boisé belvédère », ainsi que des points de vue panoramiques.

Ainsi le PADD s'engage à :

- Préserver les vues remarquables et panoramas et les mettre en scène dans les projets d'urbanisation

- Mettre en valeur les monuments historiques, véritables points de repère dans la ville
- Révéler les secteurs représentatifs de l'architecture locale tout en permettant leur évolution

Des objectifs visent aussi à « Requalifier et recomposer les portes de ville et axes urbains majeurs, notamment dans le cadre des objectifs de densification et de mutation du foncier »

Enfin, un autre objectif vise à « Faire connaître et mettre en lien les lieux de découverte et de loisirs de Chennevières-sur-Marne » : notamment par le souhait d'acquisition partielle du parc du Château des Rets ou la mise en valeur de patrimoine bâti tel que le Fort de Champigny.

Dans le cadre de la diversité des quartiers, le PADD prévoit de « favoriser l'intégration urbaine et architecturale des projets ». Le PADD souhaite « Atténuer les ruptures urbaines », notamment par la « production de formes urbaines intermédiaires » et par la « constitution de zones tampons végétalisées ».

3.2. Axe 2 : Une ville à unifier, sans nier les spécificités des entités qui la composent

3.2.1. Objectif 1 : Préserver la diversité des entités du territoire et atténuer les ruptures urbaines

Le diagnostic a mis en lumière les caractéristiques des formes urbaines et architecturales des différents secteurs de la Commune. Le PADD affirme la volonté de préserver cette diversité sans pour autant figer les quartiers. Il s'agit d'insuffler une évolution progressive, en permettant l'intégration de projets, et la diversification mesurée des formes urbaines, à l'échelle d'opérations.

Dans l'esprit du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France), le PADD affirme le renforcement des transports collectifs et des modes doux dans les déplacements, éléments nécessaires à l'unification du territoire et à son intégration francilienne. En cohérence avec le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), il s'agit d'accompagner l'arrivée de l'infrastructure Altival et de tenir compte du projet de liaison ferrée d'envergure métropolitaine allant de la future gare du GPE (Grand Paris Express) Bry-Villiers-Champigny à l'aéroport d'Orly. Le PADD insiste sur les étapes de développement de l'Altival : en entrée de ville Nord et le long de la RD4 dans un premier temps, depuis la RD4 jusqu'au Sud ensuite. En complément de cette offre renforcée, le PADD évoque également l'importance d'améliorer le réseau de cheminements doux (en partie existant) sur l'ensemble du territoire ; d'une part dans une logique de développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture, d'autre part pour permettre de

renforcer les liens entre les quartiers et la découverte du patrimoine communal.

Le diagnostic a mis en exergue l'organisation urbaine fragmentée du territoire Canavérois, due notamment à la présence d'infrastructures de transports (voie ferrée, RD4), d'une mosaïque de formes urbaines et des emprises de l'ex Voie de Desserte Orientale. Le PADD propose d'atténuer ces ruptures via la requalification de la RD4 (en lien avec le projet Altival), les projets d'aménagement et de paysage entre les secteurs pavillonnaires et le grand ensemble du Bois l'Abbé et entre la Zone d'activités et les tissus environnants, et, enfin l'urbanisation progressive des emprises.

3.2.2. Objectif 2 : Aménager progressivement les emprises de l'ex VDO, supports d'une ville unifiée et durable

Les emprises de l'ex Voie de Desserte Orientale, initialement dédiées à un projet de liaison autoroutière, marquent l'identité de Chennevières-sur-Marne. Ce projet de voie nouvelle d'envergure a été définitivement abandonné avec l'approbation du nouveau SDRIF. Les réserves foncières, constituées par ces emprises, représentent une opportunité remarquable pour l'urbanisation dans le contexte de pénurie francilienne. Ainsi les emprises de l'ex Voie de Desserte Orientale ont été identifiées au SDRIF comme secteurs à fort potentiel de densification. Cependant leurs aménagements doivent être maîtrisés pour éviter un bouleversement trop profond et brutal des équilibres de la Commune. Ainsi, le PADD prévoit un développement progressif de ces espaces en distinguant deux secteurs.

Le premier, à court terme, correspondant à l'entrée de ville Nord de Chennevières-sur-Marne, constituera le début de l'aménagement des emprises. Les opérations pourront être facilitées dans la mesure où les terrains appartiennent en majorité à un seul propriétaire (l'Etat) et où l'infrastructure de transports en commun Altival arrivera à horizon 2022. Il s'agit de constituer une nouvelle centralité communale en valorisant la présence du Fort de Champigny et en permettant des constructions aux fonctions diversifiées (logements, commerces, activités, équipements...), répondant ainsi à l'ambition du SDRIF de renforcement de la mixité fonctionnelle et d'amélioration de l'équilibre habitat / emploi.

Le second, à plus long terme, mais toujours en cohérence avec le SDRIF, correspondant au Sud des emprises depuis la rue des Fusillés de Châteaubriant. Les évolutions de ce secteur sont conditionnées au prolongement de l'infrastructure de transports en commun Altival et à la maîtrise du foncier aujourd'hui morcelé (multiplicité de propriétaires). Il s'agit pour l'instant de définir les grands principes qui guideront l'aménagement de ce site notamment l'intégration urbaine et paysagère (à l'articulation entre le centre ancien et la Zone d'activités).

3.2.3. Objectif 3 : Garantir une offre en équipements et en commerces de qualité et bien répartie sur le territoire communal

Le diagnostic a mis en lumière une offre en équipements globalement riche et diversifiée à Chennevières-sur-Marne, essentiellement

concentrée dans le centre ancien et les quartiers Est mais connaissant un vieillissement et souffrant parfois d'un déficit d'image.

Conformément aux orientations du SDRIF, visant à garantir l'accès à des équipements et services publics de qualité, le PADD prévoit l'optimisation et le renforcement de l'offre Canavéroise. La requalification des équipements existants est privilégiée : amélioration du fonctionnement et de la gestion des sites, renforcement de l'accessibilité en modes doux et en transports en commun, mise en valeur des abords.

Par ailleurs, l'offre en équipements de la Commune devra être adaptée au développement territorial et répondre aux besoins des futurs habitants. Le PADD cible :

- la Plaine des Bordes pour l'accueil de nouveaux équipements, conformément au SDRIF qui l'identifie comme secteur d'espaces verts et de loisirs d'intérêt régional à créer ;
- le quartier du Bois l'Abbé, faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine, pour le développement notamment d'un pôle de santé ;
- et la nouvelle centralité de l'entrée de ville Nord, dont la structuration appelle nécessairement le développement d'une offre en équipements.

Enfin, l'accès aux réseaux de la communication numérique, objectif fort de la loi Grenelle II, est affirmé dans le PADD comme un élément de l'attractivité résidentielle et économique de la Commune.

Concernant l'armature commerciale, le diagnostic a mis en évidence une offre complète, bien répartie sur le territoire, mais une concurrence extra-communale forte. Le PADD prône l'affirmation et le développement des pôles commerciaux existants: le centre commercial Pince-Vent dont le rayonnement intercommunal est à conforter, la RD4 « vitrine » de la Commune, le centre historique, les pôles commerciaux de proximité. Le PADD rappelle également la volonté de créer une nouvelle centralité en entrée de ville Nord, dans laquelle il est essentiel d'implanter de nouveaux commerces et services, pour répondre aux besoins des habitants.

3.3. Axe 3: Un projet de ville Durable qui répond aux besoins des habitants et usagers du territoire, actuels et futurs

3.3.1. Objectif 1: Dynamiser l'attractivité résidentielle de la Commune

Le diagnostic a fait état d'une croissance démographique depuis 2006. Malgré un indice de jeunesse élevé (1,36), et la présence de jeunes ménages avec enfants sur le territoire, la Commune est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population. De plus, à l'instar du territoire national, un desserrement progressif des ménages est observé. Dans ce contexte, le PADD prévoit de conforter la croissance démographique récente. Précisons que cette orientation n'a de sens que dans une logique globale de relance de l'attractivité du territoire qui s'appuie notamment sur les actions envisagées concernant les équipements et les commerces (axe 2).

En réponse aux objectifs du SDRIF de participation de tous les territoires franciliens à une production de logements renforcée et à l'augmentation de 10% des densités humaine et moyenne d'habitat à Chennevières-sur-Marne, le PADD affirme la nécessaire augmentation du rythme de la construction résidentielle canavéroise. Afin de tenir compte des caractéristiques du territoire et des objectifs de modération de la consommation de l'espace affichés dans les lois Grenelle II et ALUR, le PADD :

- cible des secteurs privilégiés de densification et de mutabilité : aux abords de la route de la Libération, en entrée de ville Nord et au Bois l'Abbé (en lien avec l'arrivée de l'Altival, la levée des emprises routières et le projet ANRU) ;
- rappelle la possibilité de bénéficier des opportunités foncières dans les tissus déjà urbanisés, via des opérations diffuses ;
- et porte une attention particulière aux quartiers pavillonnaires, dont les évolutions doivent être possibles mais accompagnées (dans une logique de préservation du cadre de vie). Il est cependant précisé que les secteurs des Bords de Marne et du coteau devront être en partie préservés, pour des motifs d'ordres paysager et patrimoniaux mais aussi de prise en compte des risques naturels.

Les nouveaux logements produits devront permettre de répondre aux besoins des ménages, actuels et futurs et de leur offrir la possibilité de

mener des parcours résidentiels complets. En application de la loi SRU, la part des logements sociaux devra être maintenue à son niveau actuel et le PADD insiste sur la nécessaire meilleure répartition territoriale de ces types d'habitat (aujourd'hui concentrés au Bois l'Abbé). Le logement destiné aux publics spécifiques devra également être une préoccupation dans la constitution de l'offre nouvelle. Enfin, pour tenir compte du desserrement des ménages, le parc de logements de petite taille devra être renforcé.

Au-delà de la production neuve, le PADD évoque la réhabilitation du parc de logements existant, particulièrement dans le centre historique et au Bois l'Abbé (dans le cadre du projet ANRU). Cette orientation s'inscrit dans les objectifs de la loi Grenelle II en matière de réduction des besoins énergétiques mais aussi dans ceux du SDRIF qui prévoit de privilégier les espaces bâtis économes en ressources.

Cet objectif rappelle également la tendance à suivre du PLH de la Communauté d'Agglomération du Haut du Val-de-Marne (183 logements/an à Chennevières-sur-Marne).

3.3.2. Objectif 2 : Améliorer l'équilibre habitat/emploi

En cohérence avec l'objectif du SDRIF d'amélioration de l'équilibre habitat / emploi à l'échelle de la Région et de l'identification de Chennevières-sur-Marne comme territoire de l'ex Voie de Desserte Orientale (devant connaître un développement urbain et économique important), le PADD prévoit de

- conforter les activités existantes, notamment en améliorant l'image de la Zone d'activités et du linéaire économique de la RD4 ;
- de favoriser l'implantation de nouvelles activités dans la Zone d'activités (via notamment des mutations), en entrée de ville Nord et le long de la RD4.

Chennevières-sur-Marne privilégiera un développement économique maîtrisé en favorisant l'installation d'activités compatibles avec les enjeux du maintien de la qualité du cadre de vie et de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.

3.3.3. Objectif 3 : Porter l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement

Le PADD fixe comme objectif le renforcement de la performance environnementale du territoire en intégrant les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau.

Le PADD prévoit de : « Perfectionner la gestion de l'eau et de l'assainissement »

- Poursuivre la dynamique de bonne gestion de l'alimentation en eau potable ;
- Optimiser la collecte des eaux usées et éviter tout dysfonctionnement lié au réseau, par la mise en œuvre de travaux d'amélioration et de renforcement du réseau ;

- Améliorer la gestion des eaux pluviales pour maîtriser les risques d'inondation, et la surcharge épisodique des réseaux notamment au niveau du coteau (argiles, pentes).

Dans cette optique, la Ville souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. La préservation des éléments de trame verte, notamment des espaces verts et cœurs d'îlots, s'insère dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain, notamment sur le secteur du coteau, intégrant la protection des sources.

Concernant la gestion des déchets, le PADD affiche de « Maintenir la bonne performance de gestion des déchets », notamment au travers de la mise en œuvre des moyens nécessaires pour poursuivre la dynamique de réduction de la production à la source; et en poursuivant les campagnes de sensibilisation au tri sélectif. Un des enjeux identifié dans le diagnostic est notamment d'intégrer au PLU les normes imposées par l'ancienne Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne (devenue aujourd'hui le Territoire 11) concernant la gestion des déchets pour qu'elles deviennent systématiques et obligatoires (notamment pour le dimensionnement des locaux de propreté dédiés dans les constructions nouvelles).

La prise en compte des contraintes liées aux risques et aux nuisances, notamment sonores constitue une orientation bien définie dans le projet : « Prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie apaisé »

Le PADD s'engage ainsi dans cette perspective au travers des objectifs suivants :

- Maîtriser l'urbanisation et poursuivre l'adaptation des modalités de construction dans les zones de risque avéré (cf. OAP Coteau)
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances (transport de matières dangereuses, canalisations de gaz, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et pollutions potentielles liées à la présence d'anciens sites d'activités (mémoire des sites).
- Limiter les impacts des pollutions de l'air et sonores, notamment le long des axes structurants qui sont autant de secteurs stratégiques de projets.

D'autre part, le PLU privilégie l'implantation d'activités compatibles avec les enjeux de maintien de la qualité du cadre de vie, soit des activités supposément respectueuses de l'environnement.

Les lois du Grenelle de l'Environnement ont fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction des besoins énergétiques, comme par exemple l'atteinte du Facteur 4 à l'horizon 2030, (réduction par 4 des émissions de GES d'ici 2050, traduction française du protocole de Kyoto). C'est dans ce cadre que la Commune de Chennevières-sur-Marne a intégré au sein de son PADD des objectifs visant à dynamiser le processus de transition énergétique qui lutte contre le changement climatique et vise une meilleure qualité de l'air. Il s'agit également de décliner les objectifs des documents cadre : Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France approuvé le 23/11/2012, Le Plan

Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, le Schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne, alimenté par l'énergie géothermique à hauteur de 75%.

Le PADD définit un objectif clair de « Limiter les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie liées au transport et au tissu bâti ancien » :

- Amplifier les modes de déplacements actifs et alternatifs aux véhicules individuels motorisés, grâce à l'infrastructure Altival.
- Poursuivre les actions engagées en matière de maîtrise des consommations d'énergie, notamment pour lutter contre la précarité énergétique (Plan Climat Energie Territorial, thermographie aérienne, défi Familles à énergie positive, projet ANRU...).
- Encourager le recours aux énergies renouvelables locales, notamment le recours à la géothermie profonde.

4. Justifications des choix retenus pour les OAP

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...)»

A Chennevières-sur-Marne, quatre OAP ont été élaborées dans le présent PLU, deux sectorielles et deux thématiques. Les OAP sectorielles portent sur l'entrée de ville Nord et la RD4 et ses abords; les OAP thématiques portent sur les constructions et les risques naturels sur le coteau et la préservation de l'équilibre habitat-emploi.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

4.1. OAP 1 : L'entrée de ville Nord

4.1.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Le secteur de l'OAP se situe en limite avec Champigny-sur-Marne, au carrefour de deux voies départementales à forte circulation, la RD233 et la RD4. Malgré la présence de constructions dédiées aux activités et aux équipements, cette entrée de ville est marquée par sa faible densité d'occupation et son manque de structuration et lisibilité.

Il s'agit pourtant d'un site stratégique, avec :

- la présence d'éléments paysagers et patrimoniaux tels que des alignements d'arbres le long de la RD4, ainsi que le Fort de Champigny et son parc, aujourd'hui peu mis en valeur ;
- l'arrivée de l'infrastructure de transports en commun en site propre Altival du Nord jusqu'à la RD4 sur les emprises de l'ex VDO, identifiées comme secteur à fort potentiel de densification au SDRIF. En effet, le SDRIF a abandonné l'emplacement réservé au profit de l'Etat pour la réalisation du projet routier dit VDO, libérant sur la Commune 40 ha de foncier.

L'OAP s'inscrit en cohérence avec le PADD dont les orientations visent l'aménagement prioritaire de l'entrée de ville Nord, dans le but d'impulser sur ces terrains libérés, et bientôt desservis par l'infrastructure de transports en commun Altival, la création d'un secteur mixte, constituant une nouvelle centralité communale.

4.1.2. Les principes d'aménagement

Les principes relatifs aux déplacements

Entrée de ville stratégique peu valorisée, au croisement de deux axes de circulations importants du territoire, et aux liaisons douces peu développées, l'urbanisation du secteur passe par une réorganisation des déplacements. Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- mettre en valeur les monuments historiques (axe 1, objectif 2) ;
- requalifier et recomposer les portes de ville et axes urbains majeurs, notamment dans le cadre des objectifs de mutation du foncier (axe 1, objectif 3) ;
- préserver la diversité des entités du territoire et atténuer les ruptures urbaines (axe 2, objectif 1),
- porter l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement (axe 3, objectif 3).

L'OAP rappelle la réalisation de l'infrastructure de transports en commun Altival sur les anciennes emprises VDO, en distinguant l'horizon 2022 (du Nord jusqu'à la RD4) et le plus long terme (principe de tracé jusqu'à Sucy). Une attention particulière sera à porter au croisement entre l'infrastructure Altival et la RD4. Le transport en commun en site propre devra s'accompagner d'aménagements doux et végétalisés afin, notamment, d'améliorer l'intégration de la RD4 dans son environnement. L'OAP prévoit également le renforcement

du réseau de liaisons douces, notamment vers le Fort de Champigny. Enfin, l'OAP envisage la création de voies nouvelles pour la desserte des futures constructions, sans pour autant les matérialiser sur le schéma d'orientations.

Les principes relatifs au développement urbain

Afin de bénéficier des potentiels fonciers des emprises de l'ex VDO de ce secteur, l'OAP vise à encadrer son urbanisation, en cohérence avec les orientations suivantes du PADD :

- lier la réalisation de logements et le développement économique à la création de transports en commun en site propre
- valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de Chennevières-sur-Marne (axe 1, objectif 2) ;
- aménager progressivement les emprises de l'ex VDO, supports d'une ville unifiée et durable (axe 2, objectif 2) ;
- garantir une offre en équipements et commerces de qualité et bien répartie sur le territoire (axe 2, objectif 3) ;
- dynamiser l'attractivité résidentielle de la Commune (axe 3, objectif 1) ;
- améliorer l'équilibre habitat/emploi (axe 3, objectif 2) ;

- porter l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement (axe 3, objectif 3).

L'aménagement de l'entrée de ville Nord vise à créer une nouvelle centralité communale présentant une diversité de fonctions urbaines. Dans le respect des orientations du SDRIF et du PADD, l'équilibre entre l'habitat, les activités économiques et les équipements sera assuré par une programmation partagée, définie en fonction :

- des occupations existantes des terrains (notamment en matière d'activités économiques et d'équipements),
- de la limite des emprises de l'ex VDO, dont le gel a été levé (SDRIF).

L'offre en nouveaux logements s'organisera aux abords de l'infrastructure Altival et en second rang de la RD4 afin de préserver les habitants des nuisances. Par ailleurs, dans un souci de mixité sociale, l'OAP prévoit qu'au moins 25% des logements produits soient sociaux, répondant ainsi aux besoins des futurs habitants, aux prérogatives législatives, et aux orientations du SDRIF, auquel le PADD s'inscrit en conformité.

Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte

L'entrée de ville Nord dispose d'éléments paysagers aujourd'hui peu mis en valeur ; il s'agit de lui donner une véritable identité, dans le respect des orientations suivantes du PADD :

- préserver et renforcer la trame verte et bleue Canavéroise (axe 1, objectif 1),
- valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de Chennevières-sur-Marne (axe 1, objectif 2),
- requalifier et recomposer les portes de ville et axes urbains majeurs, notamment dans le cadre des objectifs de densification et de mutation du foncier (axe 1, objectif 3),
- faire connaître et mettre en lien les lieux de découverte et de loisirs de Chennevières-sur-Marne (axe 1, objectif 4),
- porter l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement (axe 3, objectif 3).

Dans un souci de structuration du paysage et de renforcement de la trame verte de la Commune, l'OAP prévoit la préservation de la dimension végétale du parc du Fort de Champigny, le maintien des alignements d'arbres existants le long de la rue Aristide Briand et la végétalisation de l'infrastructure Altival et des espaces verts dans les futurs projets.

Le parc du Fort devra être requalifié et son statut clarifié dans une logique de valorisation de cet espace de respiration particulièrement important dans le contexte d'une entrée de ville très routière.

La mise en valeur de cette entrée de ville sera également assurée par des aménagements paysagers et des formes urbaines et

architecturales adaptées, soucieux de mettre en scène harmonieusement les espaces public et privé. Par ailleurs, les nouvelles constructions à proximité de l'Altival et le long de la RD4 devront contribuer à la constitution de fronts urbains et les architectures proposées être de qualité.

L'OAP rappelle également la volonté de la Ville de mettre en valeur le patrimoine bâti de la Commune, à travers l'affirmation de la dimension patrimoniale du Fort de Champigny.

4.2. OAP 2 : La RD4 et ses abords

4.2.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

La RD4, ou route de la Libération, constitue l'un des axes majeurs de Chennevières-sur-Marne. Traversant la Commune d'Est en Ouest, elle est une coupure urbaine forte de par son gabarit, le caractère dégradé de l'axe, l'importance des flux et la discontinuité des formes urbaines à ses abords (ruptures de hauteur et d'alignement). La route de la Libération constitue également une voie d'entrée de ville, depuis Champigny-sur-Marne au Nord et depuis Ormesson-sur-Marne au Sud.

Le caractère « vitrine » de la RD4, l'arrivée de l'infrastructure de transports en commun Altival et la présence de potentiels fonciers (par le comblement de dents creuses notamment) font de cet axe un secteur stratégique pour lequel l'OAP a pour objectif principal de favoriser l'intégration à la ville.

4.2.2. Les principes d'aménagement

Les principes relatifs aux déplacements

Actuellement marquée par une ambiance très routière, la RD4 sera transformée dans le cadre de l'arrivée du transport en commun en site propre.

En accord avec les orientations du PADD visant à atténuer les ruptures urbaines (axe2, objectif 1) et à porter l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement (axe 3, objectif 3), l'OAP prévoit :

- La création de l'infrastructure de transport en commun Altival, notamment grâce à l'emplacement réservé pour élargissement de la voie actuelle ;
- le développement d'aménagements doux permettant d'apaiser la circulation sur la RD4.

Les principes relatifs au développement urbain

L'OAP prévoit, en accord avec l'objectif 1 de l'axe 2 du PADD, de faire de la RD4 un véritable axe à vocation urbaine. En s'inscrivant dans la continuité de la nouvelle centralité en entrée de ville Nord, les abords de l'axe devront être aménagés de façon à consolider un front urbain dense. La mixité fonctionnelle sera privilégiée, mais les grands espaces d'activités existants aujourd'hui pourront préserver leur vocation spécifique, en cohérence avec la volonté politique de conforter les activités existantes. L'OAP s'inscrit pleinement dans le respect des orientations suivantes du PADD :

- garantir une offre en équipements et commerces de qualité et bien répartie sur le territoire communal (axe 2, objectif 3) ;
- dynamiser l'attractivité résidentielle de la Commune (axe 3, objectif 1) ;
- améliorer l'équilibre habitat / emploi (axe 3, objectif 2).

Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte

Dans un souci d'intégration de la RD4 au territoire communal (axe 2, objectif 1 du PADD) et pour renforcer la trame verte canavéroise, et ce conformément aux orientations du PADD (axe 1, objectif 1), l'OAP prévoit l'amélioration du traitement des espaces publics et la constitution de fronts urbains harmonieux. Des aménagements paysagers qualitatifs, le développement des liaisons douces et la recherche de formes urbaines adaptées permettront de mettre en œuvre les objectifs du développement durable au sein de cette OAP.

4.3. OAP 3 : La préservation de l'équilibre habitat/emploi

4.3.1. Contexte et objectifs de l'OAP

Chennevières-sur-Marne affirme, à travers son PADD, la volonté de répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire, actuels et futurs (axe 2). Dans cette optique, la Commune souhaite participer à l'effort régional de construction de logements mais également à

l'amélioration de l'équilibre entre l'habitat et l'emploi (axe 2, objectif 2).

Bénéficiant d'un potentiel foncier exceptionnel, lié aux emprises de l'ex VDO, la Ville doit s'assurer d'une programmation qui respecte l'équilibre entre fonctions résidentielle et économique. Par ailleurs, dans le contexte de crise du logement francilien, où le marché immobilier est orienté à la production résidentielle, parfois au détriment des opérations dédiées à l'activité, l'OAP affirme une politique économique volontariste favorisant la création d'emplois.

4.3.2. Les orientations

La première orientation de l'OAP traduit l'objectif du PADD visant à conforter les activités existantes (axe 3, objectif 2). Il s'agit d'identifier et d'affirmer la vocation des grands espaces d'activités du territoire communal mais aussi de les optimiser: mutation des bâtiments, densification du tissu, amélioration paysagère. Ce dernier point fait écho au renforcement de la trame verte canavéroise affirmée dans le PADD (axe 1, objectif 1).

La deuxième orientation de l'OAP décline l'ambition du PADD de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises (axe 3, objectif 2). Au-delà de l'accueil de nouvelles activités dans les espaces économiques existants, l'OAP rappelle la programmation mixte imposée dans le cadre la constitution de la nouvelle centralité en entrée de ville Nord.

4.4. OAP 4: les constructions et les risques naturels sur le coteau

4.4.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Particulièrement prisé pour la qualité du site, son patrimoine pittoresque, son caractère boisé, l'ouverture paysagère sur la Marne, de nombreux projets de densification voient le jour dans ce secteur du coteau (notamment suite à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et à la surface minimale des terrains, d'application immédiate depuis la Loi ALUR).

Pourtant le site du coteau au relief marqué, à la végétation arborée dense est très sensible, du fait de son caractère patrimonial et paysager surplombant la Marne mais surtout, il est particulièrement soumis aux risques mouvements de terrain. Un projet de PPRmt a été prescrit 1^{er} août 2001. Même s'il demeure non approuvé à ce jour, les aléas de tassement ou de soulèvement différentiel sont identifiés et doivent être pris en compte dans les aménagements. Il existe en plus des aléas concernant la présence d'anciennes carrières qui sont recensées au sud et à l'ouest du centre-ville.

Le caractère instable du coteau, associé à un réseau de voiries limité et possédant un dimensionnement assez réduit, nécessite une maîtrise forte de l'urbanisation sur ce secteur. En effet, des projets à l'étude sont parfois hors d'échelle, au regard du caractère patrimonial du site et de ce fait très impactant pour la stabilité des sols et sous-sol (immeubles collectifs de plusieurs étages, présentant une part non négligeable de stationnement en sous-sol).

De plus le coteau présente de nombreuses résurgences, sources, et anciens lavoirs qui nécessitent une préservation particulière. Dans le cadre du Plan Bleu en lien avec les Communes, le Conseil Départemental du Val-de-Marne a recensé une dizaine de sources, lavoirs, puits, sur la Commune de Chennevières-sur-Marne. Ceci témoigne de la présence de l'eau et nécessite une protection lors des futurs aménagements, pour répondre aux enjeux de protection des ressources (pollutions) et de la gestion du ruissellement en aval. La gestion du ruissellement revêt d'autant plus d'importance du fait des fortes pentes et du caractère inondable des Bords de Marne, soumis au PPRi de la Marne et de la Seine approuvé le 12/11/2007.

Enfin, le coteau est inscrit comme corridor écologique «en pas japonais» au niveau de la Trame verte et bleue locale, soulignant la continuité de la Marne, intégrant le domaine arboré du Château des Rets au Sud, les jardins privés et cœurs d'îlots ainsi que les abords boisés de la voie ferrée.

4.4.2. Les principes d'aménagement

Les objectifs sont les suivants et s'appliquent à l'ensemble du secteur :

- Limiter fortement la constructibilité du coteau pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain

L'OAP rappelle ainsi des principes d'aménagement et de conception s'assurant de la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré, s'adaptant au mieux à l'environnement et au relief, visant à ne pas aggraver la vulnérabilité du bâti existant, limitant les déblais remblais, anticipant le développement racinaire des plantations, etc... Le règlement décline dans ce secteur une emprise au sol plus faible, un

pourcentage d'espaces verts de pleine terre, associés à une hauteur définissant le nombre de niveau en tout point du bâtiment et limitant la réalisation des sous-sols.

- Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales et protéger les sources et écoulements d'eau

En plus des principes de protection stricte des abords immédiats des sources, puits et lavoirs identifiés (ou restant à découvrir) et du moindre impact sur le ruissellement lors d'aménagements futurs, l'OAP rappelle des préconisations concernant la maîtrise de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, visant à limiter l'imperméabilisation des sols et le maintien de la pleine terre, la mise en œuvre de techniques alternatives (noues, toitures végétalisées...) ou récupération des eaux pluviales.

- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du coteau et inscrire l'architecture dans le relief

L'OAP identifie des cônes de vue à préserver ainsi que du patrimoine pittoresque, notamment issu de l'inventaire complémentaire du SDAP sur la Commune. De plus, des principes d'inscription de l'architecture dans le relief sont également développés.

- Conserver le maillage des espaces verts et boisements constitutifs du corridor en pas japonais

L'OAP rappelle ici le principe de protection et de maintien de l'ensemble des composantes vertes du secteur de façon à assurer les échanges écologiques le long du coteau et avec la Marne. Le maintien des espaces verts de pleine terre jouant un rôle aussi dans la gestion



du ruissellement (infiltration lente) et de la stabilité des sols (systèmes racinaires en place).

5. Justification des zones et des règles du PLU

Pour traduire le PADD, l'élaboration du règlement du PLU s'est orientée vers la définition d'un règlement littéral allégé et la mise en place d'un zonage de projet. La révision du PLU conduit à :

- des évolutions de zonage,
- la mise en œuvre d'outils complémentaires pour la mixité sociale, la préservation des éléments de paysage, etc, et l'adaptation des outils existants tels que les emplacements réservés,
- l'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la Commune.

5.1. Les grands principes d'élaboration du zonage

Le PLU peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles (N).

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la Commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UC... et en secteurs : UAb, UFc...

Se superpose aux zones et secteurs un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la production d'une offre de logements mixte ou la préservation de la trame verte.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

5.2. Tableau des superficies des zones

Types de zones	Surfaces (en ha)
U	381,7
AU	33
N	109,1
TOTAL	523,6

Zones	Surfaces (en ha)
UA	26,6
UAa	7,5
UAb	9,3
UB	84,7
UC	96,2
UD	75,4
UE	10,7
UF	68,7
UFc	2,7
1AU	7,8
2AU	25,1
N	89,3
Nc	0,7
Ne	19,1
TOTAL	523,6

5.3. Les zones urbaines

La zone UA

Caractéristiques générales

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant aux centralités de la Commune : le centre-ville (UA) comprenant le centre historique (UAa) et les abords de la RD4 (UAb), future centralité communale. Le tissu du secteur UAa se caractérise par une mixité de fonctions, une relative densité et des formes urbaines composant un ensemble cohérent. La RD4, axe structurant de la Commune, est aujourd'hui peu valorisé et constitue une rupture urbaine forte. Pourtant, l'arrivée de l'infrastructure de transports en commun Altival et les potentiels fonciers des terrains à ses abords en font un secteur stratégique, de densification privilégiée.



Comparaison avec le PLU précédent

Au précédent PLU, le centre-ville et les abords de la RD4 étaient identifiés dans deux zones distinctes : respectivement les zones UD et UG. Au présent PLU, les espaces de centralités, regroupés dans une zone renommée UA, couvrent un périmètre plus étendu. En cohérence avec le PADD, il s'agit de « renforcer les actions dans le traitement des entrées de ville et axes stratégiques » (axe 1 objectif 3), de « faire de la route de la Libération un axe à la vocation urbaine renforcée » (axe 2 objectif 1) et de « concentrer prioritairement les efforts de production de logements aux abords de la route de la Libération, en lien avec l'arrivée de l'infrastructure Altival » (axe 3 objectif 1).

Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UA consistent à :

- perpétuer la mixité des fonctions, en autorisant l'habitation mais aussi des activités compatibles avec leur proximité ;
- préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales du centre historique, en imposant, par exemple, l'implantation à l'alignement et en identifiant des éléments de patrimoine bâti remarquable ;
- maintenir le caractère dense du centre-ville,
- affirmer le tissu aux abords de la RD4 comme un prolongement de la nouvelle centralité communale d'entrée de ville Nord, en autorisant notamment une emprise au sol de 100% dans une bande de 15m à partir de l'alignement ;
- améliorer la prise en compte de la trame verte tout en permettant des opérations d'aménagement, en imposant des pourcentages de pleine terre minimum à respecter.

La zone UB

Caractéristiques générales

La zone UB est une zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, majoritairement composée d'habitat collectif. Elle comprend les secteurs du Bois l'Abbé (quartier intercommunal en limite avec Champigny-sur-Marne), de Paris-Chennevières et du Moulin.

Généralement situés sur des emprises parcellaires importantes au cœur de grands îlots, ces ensembles prennent la forme de résidences, organisées en entités. Implantées en retrait des limites séparatives, les constructions ont été édifiées dans les années 1960-1970, selon un style architectural moderne. Le cadre paysager y est de qualité et les espaces verts sont nombreux et de taille importante.

La zone UB a été définie en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « préserver et renforcer la trame verte et bleue canavéroise » (axe 1 objectif 1),
- « préserver, sans figer les grandes caractéristiques des formes urbaines de la Commune » (axe 2 objectif 1),
- « atténuer les ruptures urbaines » (axe 2 objectif 1),
- « adapter l'offre en équipements » (axe 2 objectif 3),

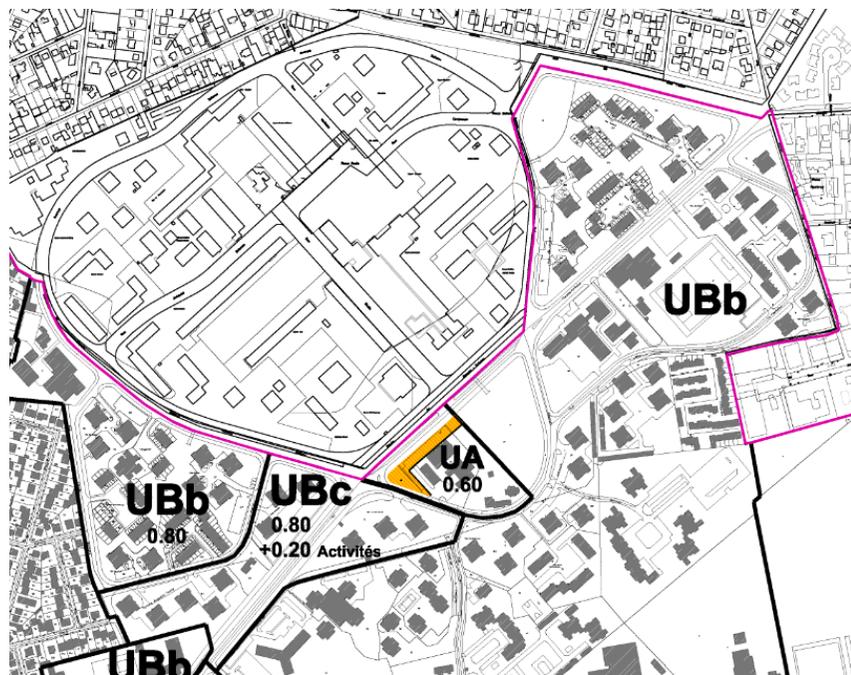
- « profiter de la valorisation foncière de terrains appartenant à la ville, dans le cadre du projet de rénovation urbaine au Bois l'Abbé » (axe 3 objectif 1),
- « favoriser la réhabilitation des logements existants » (axe 3 objectif 1).



Comparaison avec le PLU précédent

La zone UB existait au PLU précédent et correspondait déjà aux quartiers d'habitat majoritairement collectif. Elle comprenait trois secteurs, rendus caduques par la suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) par la loi ALUR. Le périmètre de la zone a été légèrement retravaillé le long de la route du Plessis pour tenir

compte des réflexions en cours dans le cadre du projet de rénovation urbaine (ANRU 2). L'ancienne zone UA (au PLU précédent) aux abords du site dit de la colline a été intégrée à la zone UB pour permettre sa mutation vers des fonctions autres qu'uniquement économiques.



Extrait du précédent PLU

Objectifs de la zone UB dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone UB consistent à :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en tenant compte de la vocation résidentielle de la zone (les activités compatibles avec l'habitation sont autorisées),
- maintenir les caractéristiques urbaines des tissus, en autorisant des hauteurs plus élevées que dans les autres zones urbaines mixtes par exemple,
- préserver la qualité des espaces publics et des espaces verts, en imposant un pourcentage minimum de pleine terre dans les nouvelles opérations,
- permettre une évolution du tissu, en facilitant notamment la réhabilitation énergétique des logements.

La zone UC

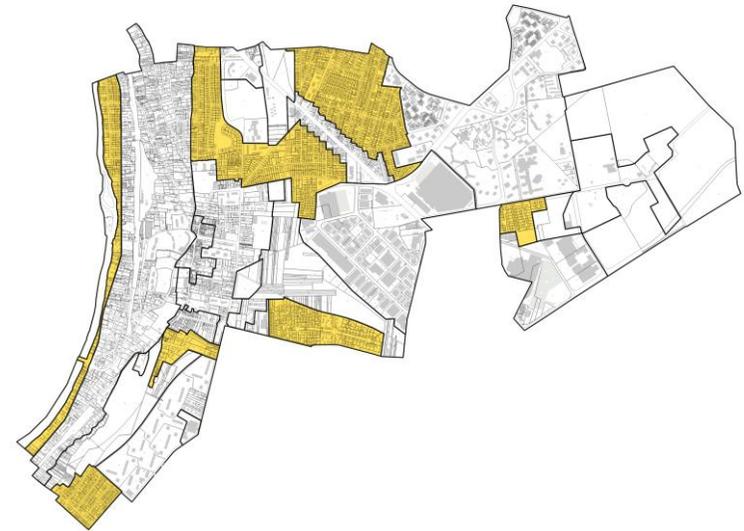
Caractéristiques générales

La zone UC est une zone urbaine mixte, à dominante résidentielle, composée majoritairement de quartiers d'habitat pavillonnaire, constitués de façon spontanée ou sous forme de lotissements. Elle regroupe les quartiers des bords de Marne, du Belvédère, des abords du centre-ville et de la RD4.

Ces tissus sont caractérisés par des parcelles de taille petite à moyenne, aux implantations de bâtis variées, bien qu'il existe une cohérence d'ensemble au sein des quartiers. La trame verte y est dense et préservée : les jardins privés formant des cœurs d'îlot végétalisés sont nombreux et confèrent à ces espaces une ambiance apaisée et qualitative.

La zone UC a été définie en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « préserver et renforcer la trame verte et bleue canavéroise » (axe 1 objectif 1),
- « préserver, sans figer les grandes caractéristiques des formes urbaines de la Commune » (axe 2 objectif 1),
- « accompagner les évolutions spontanées dans les quartiers pavillonnaires » (axe 3 objectif 1).



Comparaison avec le PLU précédent

La zone UC existait au PLU précédent mais sa délimitation a été légèrement réduite à l'Ouest de la Commune, pour mieux prendre en compte le risque de mouvement de terrain identifié au PPRmt (non approuvé). Une partie de la zone UC au précédent PLU a été intégrée à la zone UD du présent PLU, zone d'habitat (majoritairement individuel) de faible densité.

Objectifs de la zone UC dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU en zone UC consistent à :

- permettre une mixité des fonctions, en tenant compte de la vocation résidentielle de la zone (l'artisanat est interdit et les commerces et activités de service autorisés sous conditions),
- maintenir les caractéristiques urbaines des tissus pavillonnaires, en imposant le retrait par rapport à l'alignement et en limitant les hauteurs pour produire des nouvelles constructions aux volumes similaires à l'existant,
- préserver la trame verte, en imposant un pourcentage de pleine terre minimum à respecter, variable selon la taille de la parcelle,
- permettre une évolution maîtrisée du tissu, en autorisant une emprise au sol maximum fixée à 50% de la superficie du terrain et en définissant une règle d'implantation sur les limites séparatives adaptée à la largeur des parcelles.

La zone UD

Caractéristiques générales

La zone UD est une zone urbaine à dominante résidentielle, peu dense, majoritairement composée d'habitat individuel. Elle correspond au coteau, espace au cadre de vie privilégié et fortement concerné par le risque de mouvement de terrain.

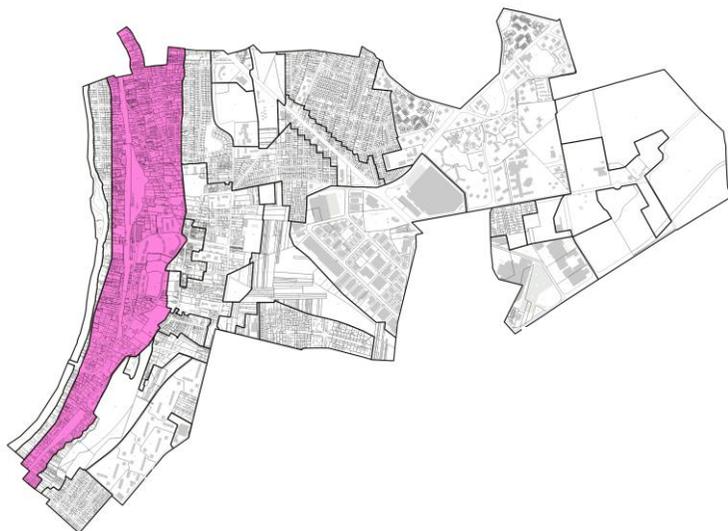
Le parcellaire est hétérogène : bien que quelques grandes parcelles subsistent, il se compose essentiellement de terrains de taille modeste ou moyenne.

Le coteau abrite de nombreux éléments de patrimoine, tant bâti que végétal. De vastes espaces boisés préservés de l'urbanisation mais aussi les jardins privés fondent l'identité paysagère du secteur. Ces espaces de respiration verte permettent de dégager des vues remarquables vers la vallée de la Marne.

La zone UD a été définie en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « préserver le caractère boisé et naturel du secteur du coteau » (axe 1 objectif 1),
- « préserver les vues remarquables et panoramas et les mettre en scène dans les projets » (axe 1 objectif 2),
- « préserver, sans figer les grandes caractéristiques des formes urbaines de la Commune » (axe 2 objectif 1),

- « limiter la densification pavillonnaire dans les secteurs d'habitat des bords de Marne et du coteau » (axe 3 objectif 1),
- « prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie apaisé » (axe 3 objectif 3).



Extrait de la carte du PPRmt (en cours) – Source : DDT, BRGM

Comparaison avec le PLU précédent

Au précédent PLU, la zone UD était identifiée comme zone UE. Au-delà du changement de nom, sa délimitation a été légèrement modifiée pour prendre en compte les secteurs concernés par le risque de mouvement du terrain, repérés dans le PPRmt (non approuvé).

Objectifs de la zone UD dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU en zone UD consistent à :

- permettre une mixité des fonctions, en tenant compte de la vocation résidentielle de la zone (l'artisanat est interdit et les commerces et activités de service autorisés sous conditions),
- maintenir les caractéristiques urbaines des tissus pavillonnaires, en imposant par exemple le retrait par rapport à l'alignement,
- limiter la constructibilité, en incluant dans le calcul de la hauteur les sous-sols,
- préserver la trame verte, en imposant un pourcentage élevé de pleine terre à respecter, variable selon la taille de la parcelle.

La zone UE

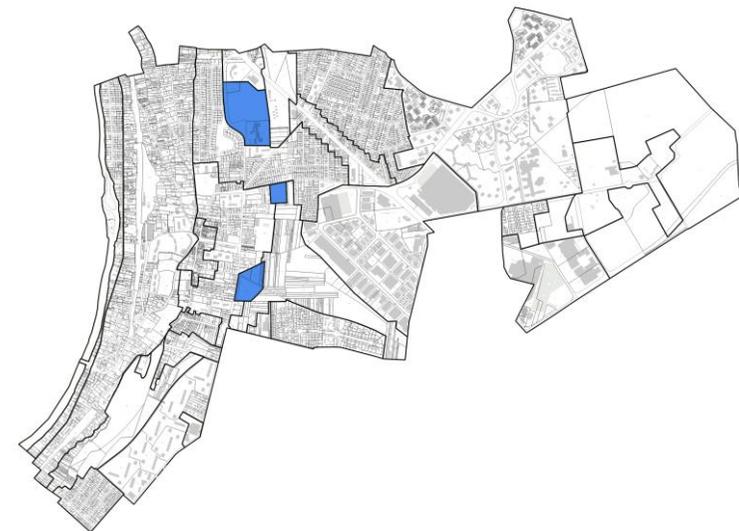
Caractéristiques générales

La zone UE est une zone urbaine spécifique, dédiée aux équipements. En complément de la volonté d'assurer une mixité fonctionnelle dans l'ensemble du territoire, à travers la présence d'équipements intégrés aux différents tissus, le présent PLU identifie une zone particulière qui comprend le Fort de Champigny, le cimetière (et son extension potentielle) et un site susceptible d'accueillir un équipement au Nord

de la partie centrale des emprises de l'ex VDO. La zone UE regroupe ainsi des équipements occupant des parcelles de grande taille et/ou à la qualité paysagère forte.

Elle a été définie en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « valoriser la présence du Fort de Champigny » (axe 1 objectif 2),
- « optimiser et renforcer l'offre canavéroise en équipements » (axe 2 objectif 3).



Comparaison avec le PLU précédent

Une zone spécifique pour les équipements existait au PLU précédent (UN) mais elle ne concernait que le Fort de Champigny. Le présent PLU, dans une vision prospective, y intègre deux nouveaux sites.

Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU en zone UE consistent à :

- pérenniser la vocation d'équipements des sites, en affirmant le principe de spécialité de la zone,
- définir un règlement adapté aux besoins spécifiques des équipements.

La zone UF

Caractéristiques générales

La zone UF est une zone urbaine spécifique, dédiée aux activités économiques et commerciales. Elle correspond aux espaces d'activités de la Commune (entrée de ville Nord, zone d'activités, centre de distribution Franprix, centre commercial Pince-Vent) et aux polarités commerciales de proximité (du Moulin et du Belvédère). Elle comprend un secteur, UFc, regroupant les pôles commerciaux de proximité

La zone UF a été définie en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « affirmer et développer les pôles commerciaux de Chennevières-sur-Marne » (axe 2 objectif 3),
- « conforter les activités existantes » (axe 3 objectif 2).



Comparaison avec le PLU précédent

Les espaces d'activités étaient déjà identifiés au précédent PLU (zone UF) et les polarités commerciales de proximité faisaient l'objet d'un zonage spécifique (UA). Le présent PLU regroupe l'ensemble des espaces à vocation économique et / ou commerciale dans une même zone, dans un souci de simplification et de lisibilité. Un secteur spécifique (UFc) est cependant distingué pour les pôles commerciaux, afin d'adapter le règlement.

Objectifs de la zone UF dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU en zone UF consistent à :

- identifier des zones à vocation économique, afin d'offrir les conditions du maintien et du développement des activités, et une mixité des fonctions à l'échelle de la Commune,
- pérenniser les spécificités des pôles commerciaux de proximité.

5.4. Les zones à urbaniser

La zone 1AU

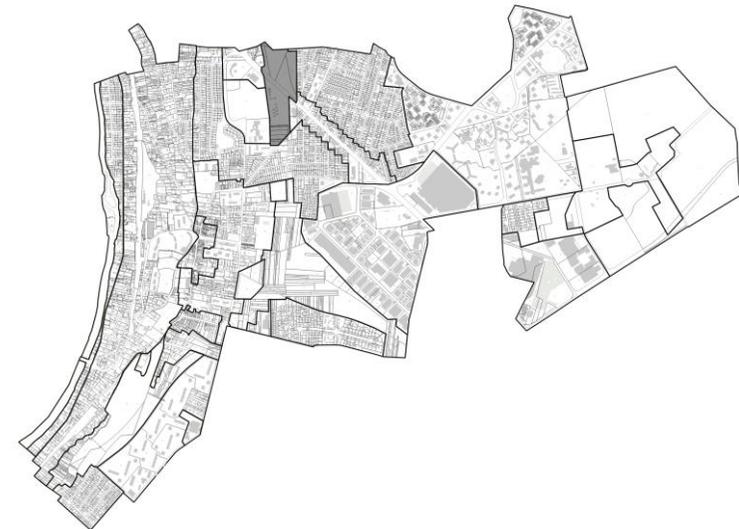
Caractéristiques générales

La zone 1AU est une zone à urbaniser mixte, à court ou moyen terme, dédiée à la partie des emprises de l'ex VDO située en entrée de ville Nord, identifiée au SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification. En complément des capacités foncières du tissu urbain déjà constitué, la zone 1AU définie répond aux orientations suivantes du PADD :

- « renforcer les actions dans le traitement de l'entrée de ville Nord (axe 1 objectif 3),
- « accompagner l'arrivée de l'infrastructure Altival » (axe 2 objectif 1),

- « constituer une nouvelle centralité communale en entrée de ville Nord » (axe 2 objectif 2).

Le potentiel foncier important, propriété de l'Etat en majorité, et la future arrivée de l'Altival sur la RD4 en font un secteur stratégique prioritaire d'urbanisation.



Comparaison avec le PLU précédent

Une zone AU correspondant aux emprises de l'ex VDO figurait dans le PLU précédent, sans distinction entre zones 1AU et 2AU. Le présent PLU reprend, pour l'essentiel, les limites des zones à urbaniser du PLU précédent mais introduit une différence entre les parties Nord et

centrale des emprises, en lien avec le PADD qui affirme la nécessité d'aménager progressivement ce potentiel foncier majeur.

Objectifs de la zone 1AU dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU en zone 1AU consistent à :

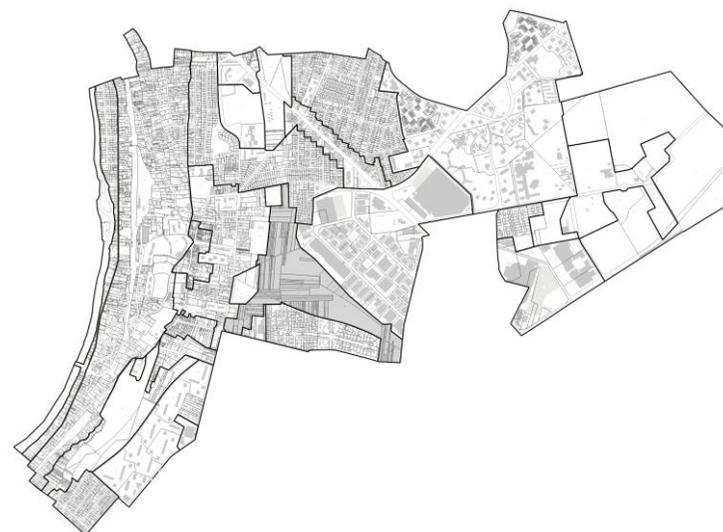
- imposer une ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- affirmer la vocation mixte de la zone, située dans le secteur stratégique de l'entrée de ville Nord,
- permettre une densification du secteur, notamment en autorisant des hauteurs plus élevées que dans la zone de centralités communales (UA),
- amplifier le rôle de la nature en ville et prendre en compte la trame verte (les emprises sont aujourd'hui un corridor écologique), en imposant un pourcentage de pleine terre minimum à respecter dans les projets.

La zone 2AU

Caractéristiques générales

La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée, à urbaniser à long terme, dédiée à la partie centrale des emprises de l'ex VDO. Identifiée comme secteur à fort potentiel de densification au SDRIF, la délimitation de cette zone répond à l'orientation du PADD visant à aménager progressivement les emprises et à urbaniser le Sud des

emprises depuis l'avenue de Coeuilly dans un plus long terme (axe 2 objectif 2). Le développement de cette zone est prévue dans le présent PLU mais est conditionnée par une politique foncière active, le prolongement de l'infrastructure de transports en commun Altival jusqu'à Sucy et l'arrivée des réseaux de capacité suffisante.



Comparaison avec le PLU précédent

Une zone AU correspondant aux emprises de l'ex VDO figurait dans le PLU précédent, sans distinction entre zones 1AU et 2AU. Le présent PLU reprend, pour l'essentiel, les limites des zones à urbaniser du PLU précédent mais introduit une différence entre les parties Nord et centrale des emprises, en lien avec le PADD qui affirme la nécessité d'aménager progressivement ce potentiel foncier majeur.

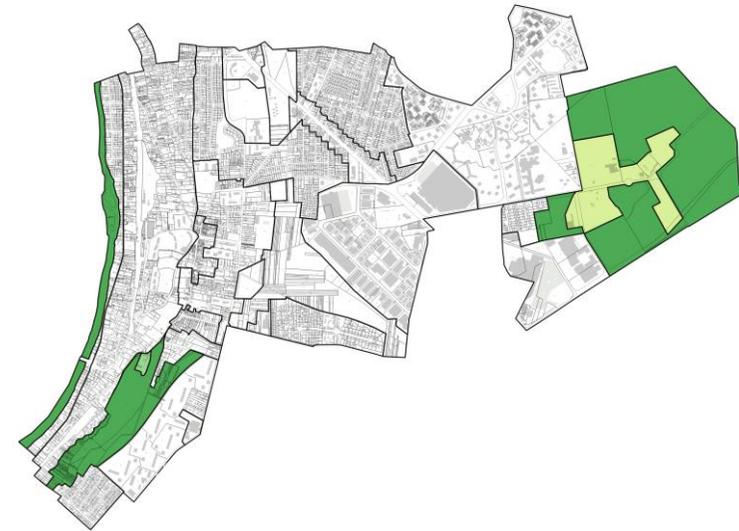
Objectifs de la zone 2AU dans le cadre du présent PLU

Les principaux objectifs réglementaires poursuivis par le PLU en zone 2AU consistent à limiter les prescriptions réglementaires pour tenir compte du caractère inconstructible de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU. L'évolution du PLU ouvrant la zone à l'urbanisation sera l'occasion de mettre en place des règles plus précises.

5.5. Les zones naturelles

Caractéristiques générales

La zone N correspond aux espaces naturels destinés à être préservés strictement. Elle comprend les bords de Marne, le Parc départemental de la Plaine des Bordes, et le domaine et parc boisé du château des Rets. Ces secteurs sont reconnus pour leur intérêt écologique ou patrimonial et identifiés en réservoirs de la trame verte et bleue. La zone N comprend deux sous-secteurs : le secteur Ne lié aux équipements de loisirs et de sport de la Plaine des Bordes et le secteur Nc correspondant à la partie bâtie et abords immédiats du Château des Rêts.



Comparaison avec le PLU précédent

La zone N existait déjà, elle comprenait également un secteur indicé « a » pour permettre la réalisation d'équipements au niveau de la Plaine des Bordes.

Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU

La zone N permet de répondre à diverses orientations du PADD. Elle garantit la préservation et la valorisation de la présence importante de la nature dans la ville (Trame Verte et bleue).

Elle permet de :

- préserver les habitats écologiques remarquables présents dans la Commune au sein des réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE et le SDRIF et Plan Vert du Val de Marne.
- mettre en valeur les atouts paysagers typiques (parc du château des Rets)

La zone N est une zone de protection stricte, puisque toutes les constructions y sont interdites, y compris l'évolution. Seuls y sont admis les abris de jardins dans une limite de 5m² d'emprise au sol par abris et d'une hauteur de 2.5m maximum.

Le secteur (Nc) permet uniquement l'évolution, la rénovation et les aménagements limités car restreints aux volumes des constructions existantes (emprise au sol et hauteurs) dans le cadre de la valorisation du site du Château des Rêts. Tout travaux est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France car le château est inscrit Monument Historique depuis le 05/12/1984.

Le secteur (Ne) est lié à l'accueil des équipements de loisirs et de sports ainsi qu'à la valorisation de la Plaine des Bordes. Ce secteur correspond à une STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité), puisqu'elle permet en plus de l'évolution des constructions existantes, la réalisation de nouvelles constructions en zone N, dans une limite de 30% d'emprise au sol et sous réserve de correspondre à des constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt public, notamment pour les activités culturelles, touristiques, de sport, de loisirs ou de détente de

la zone, ainsi que les constructions liées à l'horticulture et à l'agriculture. Les limites de la zone s'appuient sur l'emprise des bâtiments pré-existants, sur les projets d'équipements départementaux et l'occupation actuelle de la zone.

5.6. Les prescriptions graphiques: limites et règles associées

En complément des zones et secteurs, le plan de zonage du PLU comporte des prescriptions graphiques, instaurées en application du Code de l'urbanisme et auxquelles sont rattachées des règles spécifiques.

Les prescriptions graphiques liées à la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activités

Espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme, le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Au total, près de 18,6 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés, soit 3,6 % du territoire communal.

Ces EBC étaient classés en « T.C. » au PLU en vigueur, une distinction a été faite dans le cadre de la révision entre les espaces boisés d'importance (EBC) et sur les « parcs paysagers » pour permettre une gestion plus adaptée aux jardins d'agrément permettant la coupe d'arbre et les aménagements légers (chemins piétons).

Les périmètres d'EBC concernent les espaces suivants : Bords de Marne et îles, parcs du château des Rets et du Fort de Champigny, boisements de la Plaine des Bordes, abords de la voie ferrée.

Secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le PLU « peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ainsi, pour répondre à l'objectif du PADD de maintenir la part des logements sociaux et d'assurer leur répartition territoriale équilibrée, le règlement graphique comprend deux périmètres de mixité sociale :

- Le secteur n°1 correspond aux abords de la RD4 (UAb). Dans ce site privilégié de densification communale, les opérations de plus de 20 logements devront comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux. Le seuil des 20 logements a été défini pour

éviter de bloquer de petites opérations de renouvellement / densification dédiées à l'habitation et afin d'assurer la possibilité d'une gestion par les bailleurs sociaux.

- Le secteur n°2 correspond à la zone à urbaniser en entrée de ville Nord de la Commune (1AU). Dans cet espace de densification privilégiée, à la vocation mixte, le présent PLU impose que 25% des logements réalisés soient de type locatif social. A l'inverse du secteur n°1, l'aménagement de la zone 1AU, conditionnée par une opération d'aménagement d'ensemble, ne nécessite pas d'imposer un seuil à partir duquel l'obligation de production de logements locatifs sociaux s'impose.

Les prescriptions liées aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Limites d'alignement au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme

Les limites d'alignement figurant sur le document graphique sont imposées afin de respecter l'harmonie d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et / ou d'assurer la constitution d'un front bâti continu. Délimitées selon les alignements existants, elles concernent :

- l'avenue de la République, dans un souci de préservation de la morphologie urbaine du centre historique,
- les abords du centre commercial Pince-Vent (avenues de l'Hippodrome et Champlain), afin d'assurer la qualité de l'insertion urbaine des constructions de ce centre commercial au rayonnement supra-communal, situé en entrée de ville.

Zones de limitation de hauteur au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme

Les zones de limitation de hauteur figurant au plan de zonage sont situées dans les espaces d'activités de l'entrée de ville Nord, de la zone d'activités, du centre de distribution Franprix et du centre commercial Pince-Vent. Elles permettent d'assurer une transition avec les espaces mixtes, à dominante résidentielle, à leurs abords. Dans ces zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15m, soit 5m de moins que dans le reste de la zone UF.

En adéquation avec les orientations du PADD, cette prescription graphique marque la volonté communale d'atténuer les ruptures urbaines, en réalisant des transitions douces notamment à travers la protection de formes urbaines intermédiaires.

Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le PLU identifie 17 bâtiments isolés remarquables à protéger. Ils sont principalement localisés au niveau du coteau à l'ouest du centre-

bourg de Chennevières. Ce travail d'identification s'appuie notamment sur un travail de recensement réalisé par le service de l'inventaire (SDAP 94). Il s'agit de bâtiments administratif ou équipement (type, ancienne mairie, gare) mais aussi de maison individuelles type meulières du 19^{ème} siècle à l'architecture typique des bords de Marne. Une liste descriptive avec photo figure en annexe du règlement. Le PLU en vigueur identifiait auparavant 15 éléments.

Les dispositions prévues sont prévues au règlement : « Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine...»

Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres sont représentés au document graphique. Ils permettent la préservation des trames linéaires d'arbres existants dans la ville et assurent une qualité et une structuration de l'espace public.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique est soumis à déclaration préalable et doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement.

Au total, 1 190,5m d'alignements d'arbres ont été identifiés.

Il s'agit le plus souvent de plantations d'arbres taillés en marquise le long des grands axes ou structurant et soulignant l'espace public (ancienne mairie et placette de l'église St Pierre).



RD4 devant Franprix



Ancienne mairie



Eglise Saint-Pierre



Route du Plessis

Espaces paysagers à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il s'agit d'espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques notamment.

Au total, 13,7 ha ont été identifiés au zonage.

Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de complément de terrain. Ils reprennent en grande partie les espaces T.C. de l'ancien PLU qui comprenaient des jardins et n'étaient pas forcément boisés sur toute leur superficie. Ces espaces sont largement constitutifs du corridor en pas japonais situé le long du coteau de la Marne.

Les espaces paysagers à protéger figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel et végétal. 95% de la superficie doit être maintenue strictement en espaces verts de pleine terre.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié.

Parcs urbains ouverts au public, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il s'agit d'espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques notamment.

Au total, 1,9 ha ont été identifiés au zonage.

Il s'agit notamment des espaces vert ouverts au public : parc Corot, jardins en terrasse de l'ancienne mairie et ses vignes, parc Croix Saint Siméon, Square Rhin et Danube.

85% de la superficie des espaces identifiés doivent être maintenus en pleine terre. Les constructions liées à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 15% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié.

Les autres prescriptions graphiques

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des acquisitions déjà effectuées et des besoins identifiés. Certains éléments ont été supprimés, modifiés, ajoutés.

Les emplacements réservés sont repérables sur le document graphique par une trame quadrillée rouge et le numéro affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure en annexe du règlement, indiquant la localisation de l'emplacement réservé, l'entité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien.

50 emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage du présent PLU dont 18 nouveaux. Ils les objectifs suivants :

- amélioration du réseau viaire (élargissement, création),
- optimisation et création d'équipements,
- insertion de l'infrastructure Altival.

5.7. Les grands principes d'élaboration du règlement

Destination des constructions, usages des sols et naturels d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Zones urbaines mixtes

Dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD), les dispositions relatives à l'interdiction et l'installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services,

d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un milieu urbain constitué et à la vocation résidentielle forte sont interdites : commerce de gros, industrie, camping, entreprises de cassage de voiture... D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme les affouillements et exhaussements de sols, l'extension ou la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...

En zones UC et UD, à la vocation résidentielle particulièrement affirmée, les constructions destinées à l'artisanat sont interdites et les constructions destinées aux commerces et activités de service autorisées sous conditions (compatibilité avec le voisinage et dans une limite de 200m² de surface de plancher). L'ambition est de marquer la spécificité résidentielle de ces espaces et de limiter les conflits d'usages tout en garantissant aux habitants la présence de services de proximité. Par ailleurs, dans ces deux zones, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les règles du Plan de prévention des risques inondation (PPRI).

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de la loi du 5 mars 2007 portant droit au logement opposable (DALO), les règlements des zones UA, UB, UC et UD, ne contiennent pas de prescriptions interdisant la réalisation d'une structure d'hébergement d'urgence.

Zones urbaines spécifiques

Dans la zone UE, la vocation d'équipements est affirmée. Outre l'interdiction de certaines occupations incompatibles avec cette ambition (campings, entreprise de cassage de voitures, exploitation de carrières...) et des types de travaux et installations encadrés, comme dans les zones urbaines mixtes (affouillements et exhaussements de sols par exemple), les constructions autorisées sous conditions sont strictement limitées. Elles doivent être liées au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et service public.

Dans la zone UF, l'objectif est de maintenir les activités existantes et d'en accueillir de nouvelles. Outre l'interdiction de certaines occupations incompatibles avec cette ambition (campings, entreprise de cassage de voitures, exploitation de carrières...) et des types de travaux et installations encadrés, comme dans les zones urbaines mixtes (affouillements et exhaussements de sols par exemple), les constructions autorisées sous conditions sont strictement limitées. Elles doivent être liées au fonctionnement d'une activité économique ou commerciale. Des règles différentes ont été établies dans le secteur UFc, dédié à la préservation des pôles commerciaux de proximité. Les activités économiques lourdes (commerce gros, industrie, entrepôt...) y sont interdites dans la mesure où elles ne sont pas cohérentes avec la vocation du secteur et où elles pourraient entraîner des nuisances pour les espaces résidentiels aux abords des polarités identifiés en UFc.

Par ailleurs, ce secteur favorise la mutualisation des places de stationnement, en permettant la réduction des normes de stationnement qui s'imposent si ce choix est fait.

Zones à urbaniser

En zone 1AU, dans la même logique que dans les zones urbaines mixtes, les dispositions relatives aux interdiction et installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances. En complément, dans un souci de constitution d'un projet d'ensemble, en cohérence avec l'ambition communale de constitution d'une nouvelle centralité en entrée de ville Nord, les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, le règlement de cette zone n'empêche pas la réalisation de structure d'hébergement d'urgence.

Dans la zone 2AU, le règlement vise à limiter au maximum la constructibilité du site, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du présent PLU. Les occupations y sont particulièrement limitées. Seuls y sont autorisés les installations, ouvrages techniques et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements de sols sous conditions et les abris de jardin (pour tenir compte des usages du site dans l'attente de son urbanisation).

Zone naturelle

En zone naturelle, l'objectif est de limiter au maximum les types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et de les

soumettre à condition. Ainsi ne sont autorisées que les constructions légères type abris de jardin pour la gestion des jardins familiaux ou destinées à la préservation, la conservation de la faune ou la flore (dans une limite de 5m² d'emprise au sol et 2.5m de haut).

Le secteur Nc, correspondant à la zone bâtie du Château des Rets n'autorise que l'évolution des constructions dans les volumes existants, en rapport avec le caractère patrimonial du secteur ainsi que le changement de destination en habitation pour les annexes existantes dans le cadre d'une valorisation globale du site celui-ci étant soumis à l'avis des Architecte des Bâtiments de France.

Enfin le secteur Ne (STECAL) est un secteur regroupant des activités sportives et de loisirs, des pépinières, ainsi que les bâtiments agricoles permettant la gestion du Parc Départemental de la Plaine des Bordes Dans ce secteur particulier, sont autorisées les constructions neuves (dans une limite de 30% d'emprise au sol) : activités culturelles, touristiques, de sport, de loisirs ou de détente, ainsi que les constructions liées à l'horticulture et à l'agriculture, ainsi que les aménagements liés à la gestion des espaces naturels et agricoles et de la fréquentation du public.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions ci-dessus permettent de souligner que le présent PLU vise à assurer une mixité fonctionnelle à l'échelle de la Commune (en distinguant des zones urbaines mixtes et des zones urbaines spécifiques) et à l'échelle des zones (en instaurant une possible diversification des fonctions urbaines).

Concernant la mixité sociale, deux secteurs imposant la réalisation de logements locatifs sociaux sont définis. Leur localisation et les règles qui y sont associées sont présentées au point 5.6 du présent document.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

La réglementation de l'emprise au sol joue un rôle important dans la définition du niveau de densité des tissus urbains. Les emprises au sol maximales ont été définies, dans chaque zone, de manière à optimiser le foncier, tout en permettant le maintien d'espaces de respiration.

Dans l'ensemble des zones, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et service public ne sont pas réglementées afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.

Zones	Emprises au sol maximum autorisées	Justifications
UA	UA et UAa : 50% UAb : non réglementée	En UA et UAa, dans le centre-ville actuel, qui comprend notamment le centre historique, l'emprise au sol définit permet de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes et d'en accueillir de nouvelles, en

	dans une bande de 15m à partir de l'alignement, puis 50% de la superficie restante du terrain	lien avec les potentiels de renouvellement. La règle diffère dans le secteur UAb où l'emprise au sol n'est pas réglementée dans une bande de 15m depuis l'alignement. L'ambition est de permettre une densification des abords de la RD4, axe futur de transports en commun, au fort potentiel de renouvellement. La constructibilité est privilégiée à l'avant de la parcelle, dans une logique de constitution d'un front urbain et de préservation d'espaces de respiration en cœur d'îlot.
UB	40%	L'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes mais aussi d'accueillir de nouvelles constructions, dans le cadre du projet de rénovation urbaine notamment, tout en ménageant les espaces libres et verts qui fondent l'identité des quartiers d'habitat collectif canavérois.
UC	50%	L'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins d'évolutions des constructions existantes mais aussi de densifier les tissus d'habitat pavillonnaire, via de multiples formes : construction d' « une pièce en plus », d'une nouvelle maison en fond de parcelle, ou encore de petits collectifs. Les règles

		d'implantation des constructions et d'espaces verts permettent d'encadrer cette densification et, ainsi, de garantir le respect de l'identité de ces espaces, à dominante résidentielle.
UD	Non réglementée	Dans la zone à dominante résidentielle de faible densité correspondant aux secteurs impactés par le risque de mouvement de terrain, l'occupation des terrains est définie au regard des exigences, élevées, de maintien ou de constitution d'espaces verts de pleine terre. L'emprise au sol n'est pas réglementée mais les autres règles établies visent à limiter la constructibilité sur ces espaces sensibles. Il s'agit de préserver leur qualité paysagère (relief, vues sur la Marne, patrimoine architecturale de qualité...), de prendre en compte les risques et d'assurer un développement urbain durable.
UE	Non réglementée	L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et service public n'est pas réglementée afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.
UF	70%	L'emprise au sol définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques et commerciales, aux

		occupations du sol importantes.
1AU	Non réglementée dans une bande de 15m à partir de l'alignement, puis 50% de la superficie restante du terrain	Dans la logique de constitution d'une nouvelle centralité communale en entrée de ville Nord et en cohérence avec le secteur UAb (abords de la RD4), la règle d'emprise au sol dans la zone 1AU offre des possibilités de densification importante. Cette situation est justifiée par l'arrivée de l'infrastructure Altival, la proximité d'équipements et de commerces (existants et futurs) et le souci de Chennevières-sur-Marne d'augmenter ses densités humaine et des espaces d'habitat (en compatibilité avec le SDRIF).
2AU	Non réglementée	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une évolution du présent PLU. La réglementation de l'article 1 suffit, aujourd'hui, à limiter la constructibilité dans cette zone. L'emprise au sol pourra être réglementée lors de l'évolution du présent PLU, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
N	N : 5m ² Nc : dans les volumes existants	La zone N permet une protection des espaces constitutifs de la Trame verte et bleue de manière importante. Le château des Rets n'autorise que les travaux d'extension limitée et la rénovation

	Ne : 30%	des constructions et des annexes dans les volumes existants (emprise + hauteur) afin de préserver la qualité patrimoniale du site. Le secteur Ne accueille les bâtiments nécessaires à la gestion de la zone naturelle qui sont identifiés et délimités et peuvent évoluer dans un souci de valorisation du secteur.
--	----------	---

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu existant et dans les projets.

Dans l'ensemble des zones (à l'exception de la zone N), la hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée, afin de ne pas empêcher la réalisation de projets d'intérêt commun.

Par ailleurs, dans l'ensemble des zones où la hauteur est réglementée, les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,20m de haut.

Zones	Hauteurs maximum autorisées	Justifications
UA	UA (hors secteurs) : 12m dans	Dans la zone de centralités communales, l'ambition est d'organiser un étagement progressif des hauteurs, du front de rue au

	une bande de 15m, puis 9m UAa : 12m dans une bande de 15m, puis 7m UAb : 15m dans une bande de 15m, puis 12m	cœur d'îlot. Dans la zone UA et le secteur UAa, les hauteurs définies correspondent aux épannelages existants. Dans le secteur UAb, une hauteur plus importante est autorisée. Les abords de la RD4 étant considérés comme espaces de densification renforcée, la constructibilité y est favorisée.
UB	21m	La hauteur définie dans la zone UB correspond aux épannelages existants du tissu d'habitat collectif canavérois. Elle permet de prendre en compte les besoins des constructions actuelles et futures.
UC	10m	La hauteur définie dans la zone UC correspond aux épannelages existants du tissu d'habitat pavillonnaire canavérois. Elle permet de prendre en compte les besoins des constructions actuelles et futures.
UD	13m, en tous points de la construction,	La méthode de calcul de la hauteur de la zone UD diffère des autres zones. Afin de prendre en compte les risques naturels et de

	y compris les sous-sols	préserver la qualité paysagère du coteau, la hauteur maximale d'une construction est comptabilisée en tous points des bâtis, en prenant en compte les sous-sols. L'objectif est de limiter la constructibilité dans ce secteur sensible.
UE	Non réglementée	Dans la zone UE, à vocation d'équipements, la hauteur des constructions n'est pas réglementée afin de ne pas entraver les projets d'intérêt commun.
UF	UF : 20m UFc : 12m	Les hauteurs définies dans la zone d'activités économiques et commerciales correspondent aux tissus existants et permettent leur évolution. Une distinction est établie entre la zone UF, à vocation d'activités économiques, et le secteur UF, à vocation d'activités commerciales. La hauteur maximale autorisée y est moins élevée pour tenir compte de la vocation du secteur et s'assurer de la bonne insertion des constructions dans l'environnement (abords résidentiels).
1AU	18m dans une bande de 15m, puis 15m	La hauteur définie dans la zone 1AU permet une constructibilité renforcée, dans le cadre de la constitution de la nouvelle centralité. Par ailleurs, comme dans la zone UA, est introduite une règle d'étagement progressif,

		entre le front de rue et le cœur d'îlot.
2AU	Non réglementée	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une évolution du présent PLU. La hauteur maximale des constructions n'est aujourd'hui pas réglementée.
N	N : 2.5m pour les abris de jardin Nc : Hauteur des constructions existantes Ne : 10 m au faitage (sauf pour équipements ou la hauteur est de 12m)	Les hauteurs définies dans la zone naturelle sont très limitées. En secteurs Nc elles sont adaptées à la préservation de l'existant. En secteur Ne les hauteurs s'appuie sur les hauteurs des bâtiments préexistants, serres, bâtiments agricoles, équipements.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zones urbaines et à urbaniser

Dans les zones urbaines et la zone 1AU, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la

diversité des tissus existants et / ou répondent à un objectif de constitution de fronts urbains nouveaux (le long de la RD4 ou des limites d'alignement inscrites au document graphique).

Un certain nombre de dispositions particulières ont été élaborées :

- Dans le cas où l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est exigé (UAa et UAb et 1AU), une disposition particulière prévoit des implantations autres pour les terrains qui n'auraient comme façade sur voie que leur accès ou encore pour les parcelles sur lesquelles au moins une construction est déjà conforme à la règle. Ces exceptions permettent une densification des tissus de centralités actuels et futurs.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements n'est pas réglementée, afin de ne pas empêcher la réalisation de projets d'intérêt général.
- Enfin, une prescription a été inscrite concernant les surélévations des constructions existantes non conformes au règlement. Une souplesse est autorisée dans leur implantation. Le PLU prévoit les possibles évolutions du tissu déjà constitué, dans une logique de renouvellement urbain et de densification.

Dans la zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU, l'implantation n'est pas réglementée.

Zone naturelle

Dans la zone naturelle, l'implantation doit se réaliser en retrait avec un minimum de 10 m des emprises. Ceci permet de maintenir le caractère naturel d'ensemble de la zone en aérant les quelques implantation autorisées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones urbaines et à urbaniser

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants.

Dans les zones urbaines mixtes (UA (sauf UA**ab**), UB, UC et UD), la zone d'activités économiques et commerciales (UF) et la zone 1AU, la règle a été élaborée afin de favoriser les opérations à l'avant du terrain, dans une bande de constructibilité préférentielle. Au-delà, les bâtis sont nécessairement en retrait. L'objectif est de ménager des espaces de respiration en cœurs d'îlots et de limiter l'impact des nouveaux bâtis sur les constructions voisines, notamment en termes d'éclaircissement.

Dans le secteur UA**a** et le long de la rue Aristide Briand, en cohérence avec les formes urbaines actuelles, l'implantation est exigée sur les deux limites séparatives latérales (dans la bande de constructibilité préférentielle).

Dans le secteur UA**b**, compte-tenu de l'objectif de densification de la RD4 affiché dans le PADD, aucune bande de constructibilité préférentielle n'est appliquée: l'implantation des constructions par

rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Cependant, les dispositions relatives aux distances par rapport au vues sont identiques à celles des autres zones.

Dans les zones UB, UC, UD et UF dans la bande de constructibilité préférentielle, la règle a été définie en référence à la largeur du terrain afin d'éviter de contraindre trop fortement la constructibilité sur les parcelles étroites.

Dans la zone UE, l'implantation des constructions n'est pas réglementée, permettant ainsi la réalisation aisée de projets d'intérêt collectif.

Dans la zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU, l'implantation n'est pas réglementée.

Par ailleurs, un certain nombre de dispositions particulières ont été élaborées :

- Dans l'ensemble des zones, l'implantation des équipements n'est pas réglementée, afin de ne pas entraver la réalisation de projet d'intérêt général.
- Une réglementation spécifique a été définie pour les annexes (implantation en limite ou en retrait de 2,5m minimum).
- Une souplesse est introduite pour les évolutions des constructions non conformes au règlement, afin de favoriser le renouvellement du tissu déjà constitué.

Zone naturelle

Dans la zone naturelle, l'implantation doit se réaliser en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8m (en cas de vue directes) ou 4m dans les autres cas.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Le présent article est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune et de limiter les vues trop prononcées entre bâtiments.

Zones urbaines et à urbaniser

A l'exception des zones UE et 2AU où l'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée, la règle établie dans les autres zones urbaines et la zone 1AU est une règle unique. Les reculs minimum sont fixés à 8m en cas de vue directe et 2,5m dans les autres cas. Les constructions destinées aux équipements ne sont pas soumises à cette disposition et la distance entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes est réduite à 2,5m minimum.

Zone naturelle

Dans la zone naturelle, l'implantation doit aussi se réaliser en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8m (en cas de vue directes) ou 4m dans les autres cas.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Zones urbaines et à urbaniser

A l'exception de la zone 2AU où les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures ne sont pas réglementées, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation du site nécessite une évolution du PLU, les dispositions sont Communes pour les zones urbaines et la zone 1AU.

D'une manière générale, une souplesse quant à l'aspect extérieur des constructions est recherchée, mais le règlement porte une attention particulière à plusieurs points :

- L'aspect qualitatif des matériaux,
- L'harmonie dans la composition de la construction,
- La bonne insertion des éléments techniques dans le bâtiment et leur éventuelle invisibilité depuis la rue.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

En plus du rappel des enjeux de conception bioclimatique pour les projets de constructions. L'accent est mis sur la réhabilitation thermique et le recours aux énergies renouvelables possible pour les bâtiments existants.

Ainsi, pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées à condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Cette disposition a pour vocation de faciliter les initiatives particulières de rénovation thermique des logements, afin de réduire les consommations énergétiques du parc de logements.

Afin d'encourager les initiatives d'exploitation des énergies renouvelables à petite échelle, un dépassement est autorisé sous réserve d'intégration dans une limite de 1.5m par rapport à la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Performance environnementale globale

Des objectifs de performance globale sont ainsi pris pour la gestion de l'eau, des matériaux, des énergies renouvelables, etc. Afin de tirer au mieux partie des bénéfices des toitures terrasses, celles-ci doivent être au maximum fonctionnalisées (Energies renouvelable, stockage des eaux de pluies, végétalisation, ...). Enfin, il est fait un rappel des

enjeux de sobriété et d'économie circulaire dans la consommation d'eau et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Article 5: Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions générales ont également été adoptées de manière à assurer une attention à la qualité paysagère des espaces libres de construction, voies de desserte et aires de stationnement en favorisant notamment les plantations.

Par ailleurs le règlement est prévoit des dispositions complémentaires aux différentes inscriptions graphiques qui prévoient la protection des espaces boisés classés, alignements d'arbres, des espaces paysagers et parcs publics à protéger.

Le traitement paysager est adapté à chacune des zones en fonction du contexte et de la forme urbaine et parcellaire. Ainsi un % d'espaces verts de pleine terre rapporté à la superficie du terrain est imposé pour chaque zone. Les règles édictées visent en complément des obligations faites en matière de retraits et d'emprise au sol, à préserver au maximum les espaces de pleine terre favorables au maintien de la biodiversité en ville et assurant aussi une infiltration des eaux à la parcelle pour ne pas surcharger les réseaux d'eaux pluviales. Par ailleurs en fonction des zones sont également édictées des règles en matière de plantation d'arbres à développement de plus de 2,50 m pour s'assurer du traitement paysager global et encourager la préservation de la pleine terre.

Zones	% d'espaces verts de pleine terre	Justifications
UA	UA et UAa : 30% de pleine terre min + 1 arbre pour 400m² de terrain UAb : 10% de pleine terre min + 1 arbre pour 500m² de terrain	En zone UA et secteur UAa , correspondant au centre historique il est proposé une exonération des petites parcelles < à 400m ² pour tenir compte de l'évolution de ce secteur patrimonial. Le % en secteur UAb est moins important car il s'agit d'un secteur de densification le long de la RD4
UB	20% de pleine terre min + 1 arbre pour 200m² de terrain	En zone d'habitat collectif, la plantation d'arbres est privilégiée permettant la bonne insertion des bâtiments collectifs, tout en permettant la réalisation des besoins nécessaires liés à cette forme urbaine (accès et aire de stationnement).
UC	Pour les terrains de moins de 300m ² : 30% de pleine terre min Pour les terrains de plus de 300m ² : 40%	Le coefficient équivaut à la zone UA pour les petites parcelles et est augmenter pour les parcelles supérieures à 300m ² . Les plantations d'arbres y sont

	de pleine terre min Dans tous les cas : + 1 arbre pour 200m ² de terrain	privilegiées par rapport à la zone UA. Il est prévu une distinction entre petites et les grandes parcelles pour éviter de pénaliser les projets sur les petites parcelles.
UD	50% de pleine terre min pour les terrains de moins de 500m ² /+ 1 arbre pour 200m ² de terrain 70% de pleine terre min pour les terrains de plus de 500m ² / + 1 arbre pour 200m ² de terrain.	Cette zone prévoit un % de pleine terre plus important que dans les autres zones urbaines car situé sur le coteau (soumis à l'aléa mouvement de terrain, forte topographie). Il s'agit ici en complément des dispositions graphiques d'affirmer la trame verte dans les espaces a dominante pavillonnaires et aus espaces boisés et cœurs d'îlots jardinés encore très présents. Il est prévu une distinction entre petites et les grandes parcelles pour éviter de pénaliser les projets sur les petites parcelles.
UE	Non réglementé	Cette zone destinée aux équipements doit prévoir un traitement paysager d'ensemble adapté à la vocation de

		l'équipement.
UF	1 arbre pour 200m ² de terrain + un rideau continu d'arbres en limite avec les habitations	Le traitement paysager est assez souple (pas de % pleine terre imposé) pour s'adapter aux différents types d'activités. Toutefois il est précisé la préservation des plantations existantes et la plantation des aires de stationnement.
1AU	10% de pleine terre min + 1 arbre pour 500m ² de terrain	Il s'agit ici des mêmes règles qu'en secteur UAb (secteur de densification le long de la RD4)
2AU	Non réglementée	
N	90% de pleine terre	Le % de pleine terre est ici très important pour s'assurer du maintien du caractère végétal de la zone

Article 6 : Stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à

l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et les normes à respecter ont été définies en fonction de la destination des constructions, de leur surface de plancher ou de la taille des logements, permettant ainsi une adaptation aux usages.

Les normes de stationnement établies prennent en compte les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant notamment les constructions d'hébergement et les logements locatifs sociaux et celles du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France, concernant les stationnements véhicules motorisés pour les bureaux et les règles pour les cycles non motorisés.

Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Elles subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon ces exigences, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent. L'ensemble des zones urbaines et la zone 1AU sont soumises à des règles identiques. Aucune disposition n'a été prévue en zone 2AU dans la mesure où la constructibilité y est extrêmement limitée et que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.

Le PLU précise ainsi que les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 3,5m en cas de sens unique et de 5m en cas de double sens. Les accès pour les constructions en second rang font l'objet d'une réglementation particulière afin de permettre une densification du tissu existant ne remettant pas en cause le fonctionnement urbain.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les règles de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement ont été élaborées de manière à respecter préconisations des règlements les intercommunal et départemental.

Dans l'ensemble des zones, le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Le raccordement au réseau d'assainissement séparatif est obligatoire quand il existe. Le rejet des eaux pluviales est limité à 2 litres seconde par hectare (2l/s/ha). Par ailleurs la gestion des eaux pluviales à la parcelle est fortement recommandée (mise en œuvre de techniques alternatives) en accord avec le schéma directeur des eaux pluviales du Val de Marne qui figure par ailleurs en annexe du PLU pour s'assurer des choix à privilégier en fonction des contextes et capacités d'infiltration des sols (par exemple sur le coteau où l'infiltration en sous-sol est proscrite).

En matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique, il est imposé de prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

5.8. La complémentarité des OAP et du zonage / règlement

Le PLU de Chennevières-sur-Marne comporte 4 OAP, dont 3 sectorielles. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon trois types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou une règle plus détaillée,
- les OAP réglementent en apportant une prescription qui ne relève pas du zonage et du règlement,
- les OAP reprennent strictement les règles du zonage et du règlement.

OAP n°1 : Entrée de ville Nord

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation	Emplacements réservés pour infrastructure Altival et pour élargissement de l'avenue de la Libération	L'OAP précise
Aménager le nouveau carrefour de l'infrastructure Altival et de la RD4	/	L'OAP réglemente
Aménager des liaisons	Emplacements réservés	L'OAP précise et

douces	pour infrastructure Altival et pour élargissement de l'avenue de la Libération	réglemente (dans les cas où il n'y a pas d'emplacements réservés)
Créer des voies nouvelles	Règles de l'article 7	L'OAP précise
Autoriser la réalisation de constructions mixtes	Règles de l'article 1 de la zone 1AU	L'OAP précise
Affirmer la vocation économique et commerciale	Règles de l'article 1 de la zone UF et du secteur UAb	L'OAP précise
Constituer des linéaires à vocation économique et commerciale	Règles de l'article 1 des zones UF, 1AU et du secteur UAb	L'OAP précise
Affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipements	Règles des zones UE et 1AU	L'OAP précise
Préserver le parc du Fort	Espace vert paysager à protéger et parc urbain ouvert au public à protéger	L'OAP reprend et précise
Améliorer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny	/	L'OAP réglemente
Valoriser la dimension patrimoniale du Fort de Champigny	/	L'OAP réglemente (NB: le Fort de Champigny est reconnu au titre des monuments historiques)

Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions	Règles d'emprise au sol, de hauteurs et d'implantation des constructions de la zone 1AU	L'OAP précise
Constituer des fronts urbains harmonieux le long de l'infrastructure Altival et de la RD4	Règle d'implantation à l'alignement le long de la RD4 en zone 1AU et secteur UAb	L'OAP précise
Organiser les hauteurs des constructions de façon dégressive	Règle de hauteur réduite au-delà de la bande de constructibilité préférentielle dans la zone 1AU	L'OAP précise
Améliorer le traitement des espaces publics	/	L'OAP réglemente
Renforcer le corridor Nord Sud	Règles de l'article 5 dans les zones 1AU et UE	L'OAP précise
Maintenir les alignements d'arbres existants	Alignement d'arbre à protéger	L'OAP reprend
Réaliser un ou des bâtiments repères	/	L'OAP réglemente
Aménager un espace public structurant de qualité	/	L'OAP réglemente

OAP n°2 : La RD4 et ses abords

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation	Emplacement réservé pour élargissement de l'avenue de la Libération	L'OAP précise
Aménager des liaisons douces	Emplacement réservé pour élargissement de l'avenue de la Libération	L'OAP précise
Encourager la densification et la restructuration des abords de la RD4 en privilégiant une mixité de fonctions	Règles du secteur UAb	L'OAP précise
Affirmer la vocation économique et commerciale	Règles de la zone UF	L'OAP reprend
Constituer des fronts urbains harmonieux	Règle d'implantation à l'alignement le long de la RD4 en zone 1AU et secteur UAb	L'OAP précise
Améliorer le traitement des espaces publics	/	L'OAP réglemente
Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions	Règles d'emprise au sol, de hauteurs et d'implantation des constructions de la zone	L'OAP précise

	1AU	
--	-----	--

OAP n°3 : La préservation de l'équilibre habitat / emploi

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Maintenir la vocation des espaces d'activités existants	Zonage UF et UFc Règles de l'article 1 du secteur UAb	L'OAP reprend et précise
Optimiser les espaces d'activités existants	Règles de la zone UF et du secteur UAb permettant le renouvellement du tissu + règles de l'article 5	L'OAP précise
Favoriser le développement de nouvelles entreprises	Règles de l'article 1 de la zone UF, du secteur UAb et de la zone 1AU	L'OAP précise

OAP n°4 : Les constructions et les risques naturels sur le coteau

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Limiter fortement la constructibilité du coteau pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain	Zonage UD Limitation de la hauteur (13m) et nb de niveaux pour limiter les sous-sols.	L'OAP reprend et précise

	<p>Emprise au sol limitée par un fort coefficient d'espace de pleine terre (50% ou 70% en fonction de la taille des parcelles).</p> <p>Chaque nouvelle construction ne pourra excéder un rectangle d'emprise de 15mx20m.</p>	
Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales et protéger les sources et écoulements d'eau	<p>Règles générales pour toutes les zones Art 8: Desserte par les réseaux</p> <p>Protection des sources (dans un rayon de 10m)</p>	L'OAP reprend et précise
Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du coteau et inscrire l'architecture dans le relief	<p>Identification du patrimoine ponctuel et règles associées</p> <p>Maitrise des hauteurs</p>	L'OAP reprend et précise
Conserver le maillage des espaces verts et boisements constitutifs	Implantation en retrait par rapport à l'emprise et	L'OAP reprend et précise

des corridors en pas japonais, qui permettent d'assurer les échanges écologiques le long du coteau et avec la Marne	<p>aux limites séparatives.</p> <p>- 50% ou 70% (en fonction de la taille des parcelles).</p> <p>Dispositions graphiques protégeant les EBC, les espaces paysagers, parcs publics.</p>	
---	--	--

6. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

La Commune de Chennevières-sur-Marne a décidé de réviser son plan local d'urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 2007.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs :

6.1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;

- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines ;
- la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées par rapport au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

6.2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Métropole du Grand Paris...);
- La nécessité de pérenniser le tissu économique de Chennevières-sur-Marne, face à des dynamiques de

segmentation des espaces d'habitat et des secteurs d'emplois ;

- Le logement, devenu une priorité nationale et régionale ;
- La levée du gel des emplacements réservés pour projet routier sur les emprises ;
- Plusieurs projets de transport qui vont venir accroître l'accessibilité de la commune : gare du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny, infrastructure Altival, tangentielle Bry-Villiers-Champigny – Orly ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter, une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Une prise en compte des risques renforcée ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets ;
- Une volonté forte d'assurer la création, le maintien et le développement d'espaces verts et naturels, afin de garantir un équilibre entre développement urbain et valorisation du cadre de vie ;

- Une volonté forte de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

6.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral allégé et d'utiliser au maximum les possibilités graphiques qu'offre le Code de l'urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.

6.4. Synthèse des changements

Les zones et secteurs

PLU de 2007	Présent PLU
UA : zone d'activités économiques et d'équipements (pôles commerciaux de proximité)	UA : centralités communales - UAa : centre historique - UAb : abords de la RD4
UB : zone à caractère collectif, semi-dense où les bâtiments sont relativement hauts	UB : zone à dominante résidentielle – constructions majoritairement collective

3 secteurs : UBa, UBb, UBc	
UC : zone d'habitations pavillonnaires	UC : zone à dominante résidentielle – constructions majoritairement individuelle
UD : centre ancien	UD : zone à dominante résidentielle – faible densité – risque et qualité paysagère
UE : zone d'habitation pavillonnaire de faible densité (coteau)	UE : zone d'équipements
UF : zone d'activités	UF : zone d'activités économiques et commerciales - UFc : pôles commerciaux de proximité
UG : zone mixte / abords RD4	
UN : zone d'équipements	
AU : zone à urbaniser	1AU 2AU
N : zone naturelle - Secteur de	N : zone naturelle - Ne : Plaine des Bordes

constructibilité : A	- Nc : Château des Rets
----------------------	--------------------------------

Zones	PLU de 2007	Présent PLU
Zones urbaines	393,10	381,7
Zones à urbaniser	32,70	33
Zones naturelles	99,20	109,1
Total	525	523,6

Les prescriptions graphiques

PLU de 2007	Présent PLU
Zones de limite de hauteur	Zones de limitation de hauteur
Marges de recul	Limites d'alignement
Terrains faisant l'objet d'une prescription particulière	
Espaces boisés classés	Espaces boisés classés
Emplacements réservés	Emplacements réservés
	Secteur de mixité sociale
	Espaces verts paysagers à protéger
	Parcs urbains ouverts au public
	Alignements d'arbres à protéger
	Patrimoine bâti à protéger

Le règlement

Zones et secteurs du PLU en projet / (Zones de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du PLU de 2007	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UA Centre Ville et UAa centre-ville historique / (UD) UAb (RD4) / (UG)	Hauteur	UD : -Dans une bande de 15 m : 9m en façade et 12m plafond -Au-delà bande de 15m : 7m en UDa à 9m en UDb UG : 9m en façade et 12m plafond	UA et UAa : 12m max au faitage dans une bande de 15m puis hauteur réduite (9m et 7m) UAb : 15m max au faitage dans une bande de 15m puis hauteur réduite (12m)	Pas de modification en UA et UAa. Possibilité de constructibilité renforcée en secteur UAb, correspondant aux abords de la RD4.
	Implantation	A l'alignement ou en retrait par rapport à la voie Par rapport aux limites : <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 20m : ordre continu (UDa), à l'alignement ou en retrait (UDb) - Au-delà des 20m : en retrait 	A l'alignement par rapport à la voirie pour UAa et UAb. A l'alignement par rapport à la voirie ou en retrait en retrait de 4 mètres (pour tenir compte de l'implantation des constructions sur le parcellaire voisin) en UA. Dans une bande de 15m : implantation possible (UA et UAb) ou obligatoire (UAa) sur les limites séparatives / Au-delà : retrait obligatoire sauf UAb	Obligation d'implantation à l'alignement, pour préserver les formes urbaines du centre historique et constituer un front urbain le long de la RD4 ou possibilité de retrait de 4m en UA pour préserver le contexte urbain environnant. Reprise de la règle d'implantation sur les limites mais modifications de la largeur de la bande de constructibilité, pour être cohérent avec la règle de hauteur.
	Emprise au sol	50%	UA et UAa : 50% max UAb : dans bande de 15m, non réglementée et au-delà 50% max	Pas de modification en UA et UAa. Possibilité de constructibilité renforcée en secteur UAb, correspondant aux abords de la RD4.
	Espaces verts	<u>UD</u> : 1 arbre pour 200m ² de terrain <ul style="list-style-type: none"> - Pour terrain > 400 m² = 30% d'espaces verts ou paysagers - Pour terrain < 400m² = 10% d'espaces 	UA et UAa : 1 arbre pour 400m ² de terrain <ul style="list-style-type: none"> - Pour terrain > 400 m² = 30% de pleine terre - Pour terrain < 400m² = 10% de pleine 	Allègement de la règle concernant la plantation d'arbre en UA et UAa, mais renforcement de la règle concernant les espaces libres qui deviennent de la pleine terre

		verts ou paysagers UG : pas de règles spécifiques Ug = Pas réglementé	terre min UAb : 10% de pleine terre min + 1 arbre pour 500m ² de terrain	strictement (et non plus seulement espaces verts ou paysagers) Renforcement de la règle en secteur UAb pour assurer un équilibre entre densification et espaces de respiration.
UB / (UB) Collectifs	Hauteur	18m en façade et 21 m plafond.	21m max au faitage	Pas de modification
	Implantation	En retrait par rapport à la voirie Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	En retrait par rapport à la voirie Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	Pas de modification
	Emprise au sol	40 % max	40% max	Pas de modification
	Espaces verts	- Au moins 40% de la surface du terrain sera traitée en espaces verts - 30 % dans le secteur UBC, - Dans tous les cas au moins 50% des espaces libres seront conservés en pleine terre. + 1 arbre pour 200m ² de terrain	20% de pleine terre min + 1 arbre pour 200m ² de terrain	Pas de modification (le % de pleine terre est ramené à la superficie totale du terrain).
UC / (UC) Pavillonnaire	Hauteur	7 mètres en façade et 10 mètres plafond	10m max au faitage	Pas de modification
	Implantation	En retrait par rapport à la voirie Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	En retrait par rapport à la voirie Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	Pas de modification
	Emprise au sol	50 % max	50% max	Pas de modification
	Espaces verts	Au moins 30% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert Dans tous les cas : + 1 arbre pour 200m ² de	- Pour les terrains de moins de 300m ² : 30% de pleine terre min - Pour les terrains de plus de 300m ² :	Une distinction est faite en fonction de la taille du terrain, ainsi la règle est renforcée en zone pavillonnaire pour les terrains de

		terrain	40% de pleine terre min Dans tous les cas : + 1 arbre pour 200m ² de terrain	plus de 300m ² .
UD Coteau / (UE)	Hauteur	7 mètres en façade et 10 mètres plafond Portée à 10 m en façade pour les équipements.	13m en tout point de la construction, y compris les futurs sous-sols	La hauteur est désormais calculée en tous points de la construction, sous-sol et exhaussements compris, permettant ainsi d'assurer une bonne insertion dans l'environnement.
	Implantation	Recul d'au moins 4 m par rapport à la voie Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	En retrait par rapport à la voirie Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	Pas de modification
	Emprise au sol	Au maximum 25 % de la superficie du terrain	Non réglementée	L'emprise est désormais réglementée via l'exigence de pleine terre à respecter.
	Espaces verts	Au moins 50% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert + 1 arbre pour 200m ² de terrain	- pour les terrains de moins de 500m ² = 50% de pleine terre min - pour les terrains de plus de 500m ² = 70% de pleine terre min - + 1 arbre pour 200m ² de terrain	La réglementation est renforcée concernant les grands terrains
UE – zones d'équipements / (UN)	Hauteur	12 m max, portée à 15 m pour les constructions destinées à des équipements sportifs et scolaires.	Non réglementée	Plus de souplesse pour l'implantation des équipements
	Implantation	En retrait ou à l'alignement	Non réglementée	Plus de souplesse pour l'implantation des équipements
	Emprise au sol	50% max	Non réglementée	Plus de souplesse pour l'implantation des équipements
	Espaces verts	Les aires de stationnement seront également	Les aires de stationnement seront également	Plus de précision quantitative sur

		plantées) raison d'1 arbre/ 200m ²	plantées.	les plantations.
<p>UF / (UF) Zones économiques dont secteur de polarités commerciales UFc (UA)</p>	Hauteur	UF : 20 m max ramenés à 15m sur certains secteurs indiqués au zonage UA : 8m	UF : 20m max au faîtage UFc : 12m max au faîtage	Pas de modification en UF. En UFc, augmentation de la hauteur maximale autorisée de 4m, pour répondre aux besoins des activités commerciales mais rester cohérent avec les règles de hauteurs des abords résidentiels.
	Implantation	UF et UA : En retrait par rapport à la voirie (3.50m et 4m) UF : Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain UA : En retrait par rapport aux limites séparatives	UF et UFc : En retrait par rapport à la voirie (3.50m et 4m) UF et UFc : Par rapport aux limites séparatives, implantations différentes possibles selon la largeur du terrain	Harmonisation des règles entre la zone UF et le secteur UFc.
	Emprise au sol	UF : 70 % max UA : <u>50 % max</u>	UF et UFc : 70% max	Harmonisation des règles entre la zone UF et le secteur UFc.
	Espaces verts	UF : un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran (bande de recul) UA : Au moins 10% de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert UF et UA : 1 arbre pour 200m ² de terrain	UF et UFc : un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran (bande de recul) 1 arbre pour 200m ² de terrain	Harmonisation des règles entre la zone UF et le secteur UFc. Suppression du pourcentage de pleine terre dans l'ancien secteur UA
1 AU / (AU) Urbanisation à	Hauteur	10m max	Dans une bande de 15m : 18m max au faîtage / Au-delà, hauteur réduite	Hauteur augmentée pour permettre la densification du

court et moyen terme (entrée Nord RD4 – Fort de Champigny)	Implantation	Retrait / voie : 4m En retrait / limites séparatives ou entre bâti sur une même propriété : de 8m si vues directes sinon 2.5m	A l'alignement le long de la RD4 / alignement ou retrait de la voirie dans les autres cas Dans une bande de 15m : implantation possible sur les limites séparatives / Au-delà : retrait obligatoire	secteur de projet (nouvelle centralité de quartier). Le long de la RD4, règle adaptée à la constitution d'un front urbain. Possibilité de constructibilité renforcée dans une bande définie.
	Emprise au sol	Non réglementée	Dans bande de 15m, non réglementée et au-delà 50% max	Possibilité de constructibilité renforcée dans une bande définie. Règle identique au secteur UAb.
	Espaces verts	Non réglementés	10% de pleine terre min + 1 arbre pour 500m ² de terrain	Règle identique au secteur UAb.
	Hauteur	10m max	Non réglementée	Adaptation à un projet d'ensemble ultérieur
2 AU / (AU) Urbanisation à moyen et long terme (secteur central des emprises)	Implantation	Retrait / voie : 4m En retrait / limites séparatives ou entre bâti sur une même propriété : de 8m si vues directes sinon 2.5m	Non réglementée	Adaptation à un projet d'ensemble ultérieur
	Emprise au sol	Non réglementée	Non réglementée	Pas de modification
	Espaces verts	Non réglementés	Non réglementée	Adaptation à un projet d'ensemble ultérieur
N / (N) Zones Naturelles Nc et Ne / (secteur A)	Hauteur	N : 7m de plafond et 2.5m pour les abris de jardin En secteur A : 10m max au faîtage (sauf pour équipements 12 m)	N : 2,50m max au faîtage Ne : 10m max au faîtage (sauf pour équipements 12 m) Nc : travaux possibles dans volume constructions existantes	Pas de constructions autorisées dans la zone N (sauf abris) Pas de modification pour le secteur Ne de la Plaine des Bordes Pour le secteur Nc du Château de Rets les dispositions sont plus claires : pas de dépassement de la hauteur existante.
	Implantation	En retrait par rapport à la voirie (10m) et aux limites séparatives (8m en cas de vues	En retrait par rapport à la voirie (10m) et aux limites séparatives (8m en cas de vues directes,	Pas de modification

		directes, sinon 4m)	sinon 4m)	
	Emprise au sol	N : 4m ² pour les abris de jardins Secteur A : 30%	N : 5m ² par abri de jardin Ne : 30% max Nc : travaux possible sans augmentation de l'emprise au sol	Modification par rapport au seuil de 5m² des déclarations de travaux (adaptation législative). Pour le secteur Nc du Château de Rets les dispositions sont plus claires, le maintien des volumes existants est précisé et pas de constructions neuves possibles.
	Espaces verts	Non réglementés	90% de pleine terre min	Renforcement des exigences pour maintien du caractère naturel.

7. Articulation avec les documents supra communaux

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Chennevières-sur-Marne est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le Plan des Déplacements (PLD) du Haut Val-de-Marne, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016/2021, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence en cours d'élaboration et le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Il doit en outre prendre en compte le Plan de Déplacements du Val-de-Marne, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Val-de-Marne, le Plan Climat Energie Territorial de la CA du Haut Val-de-Marne, le Plan Vert du Val de Marne 2006/2016, le Plan Bleu du Val-de-Marne, Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées du Val-de-Marne, le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Île-de-France, le Schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne, le Plan Régional Santé Environnement 2 (PRSE 2), le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Val-de-Marne, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Communauté

d'Agglomération du Haut Val-de-Marne, le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement, le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Ile-de-France (PREDMA), le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Val-de-Marne, le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins, le Plan de Réduction des Déchets d'Ile de France (PREDF), le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, le Schéma départemental en faveur des personnes Agées, le Plan stratégique de développement économique, le Schéma départemental de l'enseignement supérieur et de la recherche et le Schéma départemental du tourisme et des loisirs.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à Chennevières-sur-Marne sont les suivantes :</p> <p><i>Carte des orientations générales du SDRIF 2030</i></p>  <p><u>Renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui concernent quasiment l'ensemble de la Commune (à l'exception de la Plaine des Bordes). 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Chennevières-sur-Marne s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la Commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres canavérois et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD prévoit de dynamiser l'attractivité résidentielle de la Commune (axe 3, objectif 1), à la fois en favorisant le renouvellement de la ville sur elle-même mais aussi en urbanisant le secteur des emprises de l'ex VDO. Un aménagement progressif de cet espace est souhaité (axe 2 objectif 2). Le PADD cible des secteurs privilégiés de densification (dans une logique de mixité des fonctions urbaines) renforcée : l'entrée de ville Nord (axe 2 objectif 2 et axe 3 objectif 1), les abords de la RD4 (axe 3 objectif 1). Par ailleurs, il affirme la nécessité de maintenir la vocation des espaces d'activités existants, notamment celui de la zone d'activités, dont l'attractivité est à améliorer.</p> <p>Le PADD promeut l'augmentation du rythme de production de logements canavérois (axe 3 objectif 1). Il</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir la densification renforcée de 3 secteurs, identifiés comme « secteur à fort potentiel de densification », pour répondre aux besoins locaux et régionaux : <ul style="list-style-type: none"> o Le Quartier du Fort de Champigny et l'entrée de ville, o Le centre-ville et la partie centrale des emprises de l'ex-VDO, o La zone d'activités. <p><u>Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les espaces urbanisés à optimiser. - Réaliser un effort de construction sans précédent: construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France. - Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale. <p><u>Commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale. - Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et 	<p>insiste également sur la nécessité d'assurer une diversification du parc de logements, en maintenant notamment la part des logements sociaux à son niveau actuel tout en assurant leur meilleure répartition territoriale (axe 3 objectif 1).</p> <p>Le PADD fixe comme objectif d'affirmer et de développer les pôles commerciaux de Chennevières-sur-Marne (axe 2 objectif 3). Il s'agit ainsi de maintenir les pôles commerciaux existants et de le redynamiser mais aussi d'envisager l'implantation de nouvelles structures commerciales en entrée de ville Nord, en lien avec la constitution d'une nouvelle centralité et la création de nouvelles constructions.</p> <p>Le PADD affirme l'ambition d'améliorer l'équilibre habitat / emploi (axe 3 objectif 2). Il ne s'agit pas d'atteindre un strict équilibre mais de favoriser le rapprochement des emplois et des actifs.</p> <p>Le PADD souligne la nécessité d'optimiser et de renforcer l'offre canavéroise en équipements (axe 2 objectif 3). Il s'agit à la fois d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants, de permettre leur accès par les modes doux, de valoriser</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p>dans les lieux de transit des populations.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses. - Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces. <p><u>Economie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale. - Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France. - Guider la localisation des espaces de construction de bureaux par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale. - Structurer et renforcer les polarités économiques. - Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie. - Chennevières-sur-Marne est citée dans le SDRIF comme un « territoire de la Voie de Desserte orientale » et fait donc partie des cinq pôles qui devront « connaître un développement urbain et économique important, notamment grâce à l'amélioration des transports en commun » 	<p>leurs abords et d'envisager la création de nouveaux équipements, en lien avec les secteurs de projets (Plaine des Bordes, Bois l'Abbé et entrée de ville Nord).</p> <p>Le PADD prévoit le renforcement des modes de déplacement alternatif à la voiture (notamment dans l'objectif 1 de l'axe 2). Il prend en compte le projet d'infrastructure Altival, de l'entrée de ville Nord de la Commune jusqu'au Sud vers Sucy mais aussi le projet de liaison ferrée d'envergure métropolitaine allant de la future gare du GPE Bry-Villiers-Champigny à l'aéroport d'Orly. Le PADD affirme également l'importance de développer le réseau de cheminements doux.</p> <p>Le PLU prévoit aussi des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale. Un des objectifs du PADD est de « Préserver et renforcer la trame verte et bleue canavéroise ». il s'agit notamment de préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux et le réseau vert structurant en lien avec la vallée de la Marne et ses îles, le caractère boisé des coteaux, de structurer la coulée verte sur les emprises de l'ex-VDO en lien avec les grands parcs, de valoriser le Parc départemental de la</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs à fort potentiel de densification, qui doivent répondre aux besoins locaux et régionaux, notamment en termes de développement économique, sont identifiés : <ul style="list-style-type: none"> o Le quartier du Fort de Champigny et l'entrée de ville, en lien avec la mise en place de la station du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny, o La zone d'activités, o Le centre-ville et la partie centrale des emprises de l'ex-VDO, qui doivent permettre d'«utiliser ces espaces pour une densification dense » et une « densification possible des zones d'activités qui la borde ». <p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs. - Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements. - Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle. - Assurer l'intégration environnementale des grands équipements. - La Plaine des Bordes est identifiée comme espaces verts et de 	<p>Plaine des Bordes.</p> <p>Le PADD affiche la volonté de «Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de Chennevières-sur-Marne» : maintien des cônes de vues, insertion architecturale, mis en valeur du patrimoine, valorisation des atouts touristiques et équipements culturels.</p> <p>Le PADD exprime dans l'axe 3, par ailleurs, la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques et aux nuisances auxquels ils peuvent être exposés. La maîtrise des risques de mouvement de terrain et d'inondation (PPri), la préservation de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Chennevières-sur-Marne comporte 2 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et 2 orientations d'aménagement et de programmation thématiques.</p> <p>Deux OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs privilégiés de densification de la Commune : l'entrée de ville Nord et les abords de la RD4. En compatibilité avec</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p>loisirs d'intérêt régional à créer.</p> <p><u>Transports</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 projets sont identifiés sur la carte d'orientations : <ul style="list-style-type: none"> o L'infrastructure de transport en commun Altival, jusqu'à Sucy, o le développement d'une liaison ferrée d'envergure métropolitaine, de la future gare du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny jusqu'à l'aéroport d'Orly : tangentielle Est Champigny-Orly. - Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle: <ul style="list-style-type: none"> o Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs, o Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway, o Favoriser le développement du travail à distance par le 	<p>le SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des orientations en faveur de l'insertion de l'infrastructure Altival et de la création de liaisons douces sont définies, - des orientations prônant la mixité fonctionnelle sont proposées, garantissant ainsi un certain équilibre à l'échelle du territoire communal, - enfin, des orientations en faveur du cadre de vie et de la préservation / affirmation de la trame verte sont exigées. - des orientations permettant d'assurer la préservation des coulées vertes sont inscrites : plantations d'alignements d'arbres, verdissement de l'axe de la RD4, revalorisation paysagère des espaces publics... <p>Une OAP thématique, portant sur le coteau a été élaborée. Ce site sensible du point de vue du mouvement de terrain est un élément constitutif de la trame verte et bleue et riche d'intérêt patrimonial et paysager. L'OAP coteau, vise la protection des espaces verts et boisés en pas japonais constructifs de la</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p>développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement. <p><u>Trame Verte et Bleue</u></p> <p>Le SDRIF identifie divers éléments de Trame Verte et Bleue à préserver et à valoriser à Chennevières-sur-Marne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Marne ; • La coulée verte de la Voie de Desserte Orientale ; • Le Parc Départemental de la Plaine des Bordes ; • le domaine de la Ferme des Bordes. <p>- Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme : respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation, aménager des espaces ouverts végétalisés au bord de l'eau, reconnecter les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues), préserver les berges non imperméabilisées et favoriser le rétablissement de celles urbanisées à l'occasion des opérations</p>	<p>continuité Nord/Sud (boisements, abords de la voie ferrée, cœur d'îlots), en cohérence avec la maîtrise des risques mouvements de terrain et inondation du secteur.</p> <p>L'OAP thématique portant sur la préservation de l'équilibre habitat/emploi s'inscrit dans la continuité du PADD et permet à la Commune de rappeler sa volonté de respecter les orientations du SDRIF en faveur de l'équilibre entre fonctions urbaines à l'échelle de la région.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement du PLU de Chennevières encourage la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser, en cohérence avec les objectifs du SDRIF de rapprochement des emplois et des actifs et de rapprochement des services et des habitants.</p> <p>Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux secteurs de densification privilégiée sont identifiés (les abords la RD4 – secteur UAb et

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p>d'aménagement et de renouvellement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques - Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques - Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces - Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain <p><u>Paysage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région. <p><u>Risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances - Lutter contre l'imperméabilisation des sols - Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués - Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque 	<p>l'entrée de ville Nord – zone 1AU) et dotés de règles souples, permettant une constructibilité renforcée : emprise au sol non réglementée dans une bande de 15m depuis l'alignement, hauteurs maximales de 15 et 18m, pourcentage de pleine terre de 10%...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le reste du territoire, le renouvellement de la ville sur elle-même est possible, notamment dans les zones urbaines mixtes UA, UB et UC où les emprises au sol fixées permettent des évolutions des tissus existants. Dans les zones urbaines spécifiques UE et UF, les règles élaborées permettent également des opérations dans des secteurs déjà constitués. <p>Le règlement prévoit diverses prescriptions en faveur d'un urbanisme durable. Il intègre tout d'abord des dispositions favorables à pénétration de la Trame verte et bleue dans la ville, en imposant notamment des pourcentages de pleine terre minimum.</p> <p>Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p>important pour la population</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales <p><u>Energie-Climat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique - Réduire la vulnérabilité de la région - Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle - Privilégier des espaces bâtis économes en ressources - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares <p><u>Gestion de l'eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau - Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement 	<p>hauteur et à l'aspect des constructions, permettant d'assurer une harmonie des formes urbaines.</p> <p>Diverses règles assurent également la performance énergétique du territoire (article 4). Enfin, le règlement se positionne en faveur de la performance environnementale (article 4), en prévoyant des dispositions encourageant les économies d'eau et la bonne gestion de l'assainissement et des déchets.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p><u>Gestion des déchets</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la valorisation des déchets 	
PDUiF	<p>le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici a, le PDUiF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, - Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo), - Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. <p>Deux recommandations sont obligatoires pour Chennevières-sur-Marne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélo, - Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Chennevières-sur-Marne relève les défis du PDUiF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des axes principaux de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUiF à relever notamment au sein des objectifs 1 de l'axe 2.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUiF, notamment concernant les transports collectifs et les déplacements doux.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 6 du règlement reprennent les normes recommandées par le PDUiF (cf justifications</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
	<p>opérations de bureaux.</p> <p>A Chennevières-sur-Marne, dans le respect du zonage d'application du PDUIF, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement pour 55 m² de SDP de bureaux.</p>	<p>de l'article 6).</p>
<p>PLD</p>	<p>Le PLD du Haut Val-de-Marne est un document stratégique de planification déterminant les interventions dans les domaines des transports et de la mobilité, à court et moyen terme.</p> <p>Le PLD a pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer une ville accessible à tous, - Améliorer et faciliter les déplacements, - Organiser la circulation automobile et améliorer le stationnement, - Favoriser les déplacements à pied et à vélo, - Connaître, mobiliser et sensibiliser les habitants sur les déplacements et ses problématiques. <p>Il décline et précise au niveau local les orientations et prescriptions du SDIRF, du PDUIF, du PDU94 et du SDIC94. Pour la Commune de Chennevières-sur-Marne, il rappelle l'opportunité foncière que constituent les emprises de l'ex VDO pour apporter des nouvelles fonctions, tant en terme de déplacements que d'urbanisme, notamment de création de logements.</p>	<p><u>PADD / OAP / règlement</u></p> <p>De la même manière que le PLU de Chennevières-sur-Marne relève les défis du PDUIF, les orientations du PLD ont été déclinées.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
<p>SDAGE Seine Normandie</p> <p>arrêté le 20 décembre 2015, applicable à partir du 1er janvier 2016</p> <p>Il fixe les objectifs 2016-2021</p>	<p>Les principales dispositions du SDAGE en lien avec les documents d'urbanisme (table de correspondance p310-311 du SDAGE) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques (protection des éléments fixe du paysage, limitation du drainage) - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions. - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux ainsi que la biodiversité (espaces de mobilité, frayères, forêts alluviales) - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau (anticipation des impacts liés au changement climatique) - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées 	<p><u>PADD</u></p> <p>En plus de la protection et restauration des continuités écologiques notamment aquatiques (Marne, îles), le PADD prévoit de : « Perfectionner la gestion de l'eau et de l'assainissement ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la dynamique de bonne gestion de l'alimentation en eau potable ; • Optimiser la collecte des eaux usées et éviter tout dysfonctionnement lié au réseau, par la mise en œuvre de travaux d'amélioration et de renforcement du réseau ; • Améliorer la gestion des eaux pluviales pour maîtriser les risques d'inondation, et la surcharge épisodique des réseaux notamment au niveau du coteau (argiles, pentes). <p><u>OAP</u></p> <p>L'OAP coteau, vise à maîtriser les risques notamment mouvement de terrain et inondation en préservant les cœurs d'îlots en pleine terre et en limitant l'emprise et la hauteur des constructions (limitation des sous-sol), préservation des axes de ruissellement et des sources en lien avec le travail de repérage du plan bleu du Val de</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
		<p>Marne.</p> <p><u>Le Règlement</u></p> <p>Dans l'optique maîtrise du ruissellement urbain, la Ville souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. La préservation des éléments de trame verte, notamment des espaces verts et cœurs d'îlots, s'insère dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain, notamment sur le secteur du coteau, intégrant la protection des sources.</p> <p>Dans les dispositions générales relatives aux zones urbaines, notamment concernant plus particulièrement le coteau est rappelé le principe de protection pour les sources, puits, lavoirs où tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit dans un rayon de 10 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En annexe du règlement les dispositions du schéma départemental des eaux pluviales du Val

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Chennevières-sur-Marne
		de Marne rappelle également les règles pour la maîtrise du ruissellement urbain.

8. Incidences sur l'environnement

En application du 3° de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

8.1. Trame verte et bleue

8.1.1. Rappel de l'état initial

La Commune, malgré son caractère urbanisé, recense encore des espaces naturels remarquables, notamment ceux liés à la présence de la Marne, corridor écologique aquatique régional à préserver et à restaurer. Les Iles de la Marne qui y sont associées présentent également des milieux aquatiques aux forts enjeux écologiques. D'autre part, la Plaine des Bordes représente un poumon vert majeur pour la biodiversité et la multiplicité des usages de la trame verte et bleue du territoire. Enfin, le coteau se compose d'espace à forte naturalité, composant remarquable de la trame verte et bleue en

composant un corridor en pas japonais à la fonctionnalité intéressante pour garantir des échanges de qualité favorables à la biodiversité.

D'autre part, d'autres éléments plus ponctuels maillent le tissu et constituent une trame verte urbaine relais des grands espaces fonctionnels. Il faut ainsi citer la coulée verte qui intègre le Fort de Champigny et les emprises de l'ex VDO. Cette continuité verte multifonctionnelle est à structurer. D'autres espaces représentent des zones refuge ou des supports de déplacements pour la faune comme les abords des voies ferrées de la grande ceinture de Paris, les zones résidentielles et leurs jardins très diversifiés, les squares publics qui maillent le tissu et enfin les alignements d'arbres qui jouent également un rôle paysager.

8.1.2. Incidences négatives

Bien que le projet du PLU développe le renouvellement urbain et la densification, le développement affiché entre attractivité résidentielle et économique entrainera l'urbanisation de sites aujourd'hui à l'état « naturel » ou non artificialisés. Cela entrainera une consommation d'espaces naturels et donc une réduction des habitats potentiels pour la biodiversité locale.

Les incidences les plus importantes porteront sur les parcelles et emprises de l'ex VDO qui sont sujettes à des projets urbains inscrits au SDRIF et au Porter A Connaissance de l'Etat. Ces parcelles agricoles et naturelles ont ainsi vocation à être urbanisées. De manière plus

diffuse, la densification urbaine et l'intensification du tissu urbain constitué représentent des dynamiques de réduction des espaces de la TVB et du potentiel écologique qu'ils recèlent à la fois en tant que micro réservoirs et en tant que corridor. Selon la conception de ces différents projets, la trame verte et bleue canavéroise pourra être fragmentée.

Enfin, il faut également prendre en compte l'emplacement réservé pour la réalisation du transport en commun Altival. Bien que celui-ci apportera des bénéfices incontestables en termes d'offres en transports en commun et limitera les déplacements automobiles impactant la qualité de l'air et les consommations d'énergie, son tracé impactera des secteurs naturels.

8.1.3. Incidences positives

PADD

Le PADD affiche une volonté de préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux et le réseau vert, de structurer la coulée verte des emprises de l'ex-VDO en lien avec les futurs aménagements, et d'amplifier le rôle de la nature en ville en cohérence avec le réseau écologique global à travers la trame de jardins, les squares et espaces verts... Ces diverses orientations permettent ainsi d'assurer un maintien du réseau écologique sur la Commune, voire de le renforcer.

Règlement et zonage

Le zonage recense plusieurs éléments de trame verte en vue de leur protection. Ainsi, au-delà des espaces boisés classés, des espaces paysagers à protéger, des alignements d'arbres, des parcs urbains ouverts au public, des sources, puits et lavoirs sont préservés au titre du L151-23 du CU dans l'objectif de renforcer la Trame verte et bleue de la Commune et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

De plus, les secteurs naturels d'intérêt majeurs sont classés en zonage N. Ainsi, on retrouve le secteur lié au Château des Rêts (Nc), le secteur lié à la valorisation de la Plaine des Bordes (Ne) et enfin plusieurs espaces naturels strictement protégés (N) dont les berges et îles de la Marne, le secteur boisé et cultivé à l'ouest du Domaine des Rêts et également les espaces naturels de la Plaine des Bordes. Cela participe donc à protéger les grands réservoirs de biodiversité du territoire.

De plus, au sein du règlement, plusieurs règles sont édictées à l'article 5 sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de construction. Ainsi, les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts ou paysagers. Un coefficient de pleine terre adapté à chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Il est renforcé par rapport au PLU en vigueur, notamment sur la zone du coteau où il est de 70% minimum pour les terrains de plus de 500m². Même dans la zone centre UA, dense et davantage minérale, les espaces verts de pleine terre doivent représenter un minimum de 10% pour les terrains

inférieurs à 400m². Enfin, il impose également la plantation d'arbres lors de projets (1 arbre pour 200m² de terrain est imposé en plantation pour certaines zones). Ces dispositions permettent ainsi de favoriser la perméabilité des zones urbanisées à la trame verte et bleue en permettant des espaces refuge, ou support pour la biodiversité.

OAP

L'OAP Coteau permet une prise en compte optimale de ce secteur écologique et paysager fragile en visant la protection des espaces verts et boisés en pas japonais qui construisent une continuité écologique nord/sud par les boisements, les abords naturels de voie ferrée, les cœurs d'îlots des parcelles privées...qui s'y trouvent.

D'autre part, les OAP sectorielles visant les secteurs d'entrées de ville, la RD4 et ses abords inscrivent des principes de préservation des coulées vertes, de plantation d'alignements d'arbres et de verdissement des axes qui sont de nature préserver et développer les espaces verts et pérenniser voire renforcer la Trame Verte et Bleue dans la ville.

Conclusion

Malgré les impacts négatifs de l'urbanisation des secteurs de projets et de la densification du tissu urbain sur le patrimoine naturel communal, ceux-ci sont en partie limités et maîtrisés par les orientations et mesures du projet communal. Ce dernier protège en effet les grands espaces naturels majeurs et encadre les évolutions des

espaces inscrits au cœur du tissu urbain de manière à préserver une Trame Verte et Bleue communale support de biodiversité.

8.1. Patrimoine et paysage bâti

8.1.1. Rappel de l'état initial

La Commune de Chennevières-sur-Marne est implantée sur un site naturel remarquable en bords de Marne, permettant, en lien avec sa topographie, des berges vers les coteaux puis le plateau, de dégager des panoramas exceptionnels sur le grand territoire. Ces perspectives et vues participent à qualifier le paysage canavérois. Le territoire communal regorge également de sites et de lieux de découverte et de loisirs à valoriser comme la Plaine des Bordes.

D'autre part, le tissu urbain est ponctué par un patrimoine bâti remarquable à préserver et à valoriser.

Toutefois, l'accès à cette richesse patrimoniale et paysagère est parfois compromis : privatisation du Chemin de Halage, absence de mise en valeur de l'offre de liaisons douces...

Enfin, les entrées de ville représentent des secteurs souvent peu valorisés du point de vue paysager qu'il conviendrait toutefois d'aménager ou de requalifier : végétalisation, qualification de l'espace public...

8.1.2. Les incidences négatives

Le développement urbain projeté induira de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, etc. seront susceptibles de dénaturer le paysage: altération de la qualité des franges naturelles et agricoles, suppression de perspectives visuelles...

De plus, la construction de nombreux logements pourrait aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain et bâti qui fonde l'identité de Chennevières-sur-Marne.

8.1.3. Les incidences positives

PADD

Le paysage fait l'objet d'un développement important au sein du PADD puisqu'en plus des atouts paysagers et patrimoniaux, la thématique est également traitée à travers des orientations ayant trait aux entrées de ville et à l'accès aux richesses du territoire.

Ainsi, le projet affirme la volonté de « préserver les vues remarquables et les panoramas et des mettre en scène dans les projets d'urbanisation » en tenant du compte du relief du territoire et en traitant spécifiquement les bords de marne et les espaces libres du coteau. La mise en valeur des monuments historiques et des secteurs représentatifs de l'architecture locale sont des mesures qui participent aussi à la prise en compte du paysage dans le projet communal.

Le PADD vise également à « préserver la diversité des entités du territoire et atténuer les ruptures urbaines » et par là-même à

maintenir l'harmonie urbaine et architecturale qui caractérise la Commune.

D'autre part, le PADD vise l'amélioration du traitement de l'ensemble des entrées de ville considérées comme des vitrines du territoire communal et recherche à travers cette orientation une qualité et une identité architecturale.

Enfin, le PADD vise également la mise en valeur de ces espaces naturels et patrimoniaux comme support potentiel au développement du tourisme et des loisirs.

Règlement et zonage

De par la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur maximale des constructions, etc. le PLU assure une harmonie des formes urbaines. Ces règles participent donc à la préservation de la qualité du cadre urbain et de l'identité de la Commune.

D'autre part, l'article 4 du règlement qui traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère décline des prescriptions pour les façades, les toitures, les clôtures... Ces différentes mesures permettent ainsi d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions dans leur environnement. Par exemple, au sein de la zone UD qui concerne le coteau, la hauteur des constructions est encadrée. La règle est explicitée schématiquement de manière à ce que les constructions s'inscrivent harmonieusement dans la pente et préservent ainsi la qualité paysagère et la stabilité des

sols (notamment en évitant des constructions trop haute ou développant trop de niveaux en sous-sol).

Il faut ajouter que la préservation des alignements d'arbres permettra aussi d'assurer la qualité paysagère des axes structurants et secondaires qui desservent le tissu urbain de la Commune et qui participent ainsi à la qualité du cadre de vie.

Enfin, plusieurs éléments bâtis sont préservés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme et sont repérés au document graphique du PLU. Ces éléments patrimoniaux qui caractérisent le tissu canavérois sont ainsi protégés. Certains éléments bâtis ponctuels ont été complétés au regard du PLU en vigueur. Une description du caractère remarquable et une photo figurent en annexe du règlement. Des dispositions réglementaires particulières pour encadrer l'évolution de ces constructions.

OAP

Au sein de l'OAP Coteau, le PLU vise à préserver la qualité paysagère et patrimoniale et à inscrire les futures constructions dans le relief. La conservation d'un maillage d'espaces verts et la maîtrise de la densité sur ce secteur en raison de l'aléa mouvement de terrain participe également à préserver le paysage en limitant la constructibilité du secteur.

Sur les OAP sectorielles de l'entrée de ville Nord et de la RD4 et ses abords, plusieurs orientations visent à améliorer la qualité paysagère sur ces espaces à travers le traitement de l'espace public, la qualité urbaines des constructions, la reconstitution de fronts urbains, la

requalification des voies, la végétalisation des axes, ou bien encore la mise en valeur d'éléments de patrimoine comme le Fort de Champigny par exemple.

8.1.4. Conclusion

Grâce aux différentes règles édictées par le règlement et aux outils de protection mis en place pour préserver les éléments de patrimoine bâtis ou naturels, les paysages et le patrimoine de Chennevières-sur-Marne seront relativement préservés des impacts négatifs du développement urbain et de l'urbanisation. Le projet prévoit aussi des dispositions dans les secteurs de développement pour assurer un meilleur cadre de vie paysager lors des aménagements.

8.2. Gestion de l'eau

8.2.1. Rappel de l'état initial

La gestion de l'eau potable sur la Commune est bien organisée. L'alimentation du territoire s'effectue depuis 3 origines (Seine (89%), Marne (10%) et mélange (1%)). L'eau distribuée est de très bonne qualité.

Côté assainissement, on note un retard dans l'équipement en réseaux d'assainissement collectif et des dysfonctionnements importants sur certains secteurs: absence de réseaux, risques élevés de surcharges...pouvant entraîner des pollutions de milieux et des risques sanitaires. De plus, l'assainissement non collectif est très peu encadré en raison de l'absence d'un SPANC sur le territoire. Toutefois,

le territoire est couvert par un Schéma Directeur d'Assainissement et un règlement d'assainissement.

Les eaux usées sont ensuite traitées à l'usine Seine Amont située à Valenton qui dispose d'une marge de capacité pour faire face à l'évolution des besoins liée au développement du territoire.

8.2.2. Les incidences négatives

Le PLU soutient des objectifs de développement se traduisant par la poursuite de l'augmentation de la population, mais également par l'accueil de nouvelles entreprises. Cela entraînera nécessairement un accroissement des besoins en eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource.

De plus, davantage d'eaux usées seront à traiter. Il sera donc nécessaire de prendre en compte ces volumes en termes de collecte sur le territoire et de traitement afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement. Il est à noter que davantage de boues issues de la station d'épuration seront également à gérer.

Enfin, le développement urbain impliquera une imperméabilisation supplémentaire du territoire et augmentera le ruissellement urbain et les risque d'inondations associés.

8.2.3. Les incidences positives

PADD

Le PADD se fixe comme objectif de perfectionner la gestion de l'eau et de l'assainissement. Ainsi, il décline des orientations pour assurer la poursuite de la dynamique de bonne gestion de l'alimentation en eau potable, d'optimiser la collecte des eaux usées en travaillant sur l'amélioration et le renforcement du réseau et d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Ces diverses mesures permettent donc d'agir en faveur de la préservation de la quantité et de la qualité de la ressource en eau mais aussi d'assurer sa bonne gestion au regard des problématiques de ruissellement.

Ajoutons également que l'ensemble des objectifs de préservation de la trame verte et bleue sur le territoire (espaces verts, sources...) permettent de maintenir des zones non imperméabilisées et de préserver la qualité des milieux aquatiques du territoire.

Le projet communal prévoit une urbanisation progressive des emprises de l'ex-VDO, permettant ainsi le renforcement et le maillage des réseaux à partir des grands axes existants.

OAP

L'OAP Coteau prend en compte la problématique des eaux pluviales. Elle vise ainsi à développer une gestion maîtrisée des eaux pluviales sur ce secteur. L'OAP Coteau protège également les sources et donc vise la qualité de la ressource en eau sur son territoire.

Règlement et zonage

Le règlement développe plusieurs dispositions sur l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Ainsi les dispositifs d'assainissement doivent respecter la réglementation en vigueur et le règlement impose un réseau séparatif sur toutes les parcelles. Il vise également la limitation des rejets des eaux pluviales dans les réseaux en favorisant la rétention et la temporisation des eaux pluviales. En cohérence avec cet objectif, le règlement favorise le développement de toitures terrasses fonctionnelles permettant une gestion alternative des eaux pluviales. De plus, dans le cas de rejets aux réseaux, un débit de fuite de 2l/s/ha est fixé sur toutes les zones.

L'article 5 impose des coefficients d'espaces verts et de pleine terre dans les espaces libres ce qui favorise la perméabilité des sols et limite le phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, dans les zones urbaines et selon leur destination et caractéristiques propres, le coefficient de pleine terre peut s'étendre de 10% (en zone de centralités) à 70% (en zone soumise à risque) de la superficie du terrain.

Concernant l'adduction en eau potable, celle-ci est obligatoire pour tous les projets. Au titre de la performance environnementale, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée pour les constructions neuves. Cela permet ainsi de préserver la ressource en quantité.

Enfin, de manière générale, les diverses règles visant la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire concourent à préserver la ressource en eau et à assurer sa bonne gestion sur le territoire.

En annexe du PLU figure également le schéma départemental des eaux pluviales du Val de Marne.

8.2.4. Conclusion

Des pressions sur la ressource en eau et des contraintes sur sa bonne gestion seront nécessairement induites par le développement urbain, démographique et économique, projeté sur la Commune. Toutefois, le PLU affiche des orientations claires et diverses règles qui permettront de maîtriser ces différents impacts négatifs.

8.3. Air et climat: transports en commun, mobilité, et qualité de l'air

8.3.1. Rappel de l'état initial

La qualité de l'air est globalement bonne en comparaison avec les différents seuils réglementaires en vigueur et les niveaux enregistrés dans les stations de mesure d'AIRPARIF, puisque l'indice de pollution était très faible 80% de l'année 2014, et ce, malgré l'influence du trafic routier.

En effet, la Commune est desservie par plusieurs voies structurantes importantes qui desservent la ville et sont sources de pollution dont le RD4 et la RD233. Il faut noter que le secteur de la RD4 est cependant

un des secteurs de projets de la Commune. Outre le secteur des transports, celui du bâti est également émetteur de polluants atmosphériques.

8.3.2. Les incidences négatives

Le développement urbain et économique visé par la Commune aura pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants mais également du nombre d'utilisateurs du territoire (employés, clientèle...). Cela entraînera nécessairement une augmentation des flux de déplacements, notamment des déplacements quotidiens susceptibles de s'effectuer en voiture individuelle. Cette intensification du trafic se manifestera également par un accroissement des émissions polluantes dans l'atmosphère et donc une réduction de la qualité de l'air.

Le PLU affiche également des projets sur des secteurs déjà fortement impactés par la dégradation de la qualité de l'air comme sur la RD4 et ses abords. L'exposition de la population aux pollutions atmosphériques pourrait ainsi être accrue.

8.3.3. Les incidences positives

PADD

Le PADD affiche clairement dans une optique d'un cadre de vie apaisé sur son territoire de « limiter les impacts des pollutions de l'air et sonores, notamment le long des axes structurants qui sont autant de secteurs stratégiques de projets ».

Mais plusieurs autres dispositions du PADD impactent également la problématique de la qualité de l'air et visent à l'améliorer.

Ainsi, le PADD affiche des objectifs de renforcement de l'offre en transports en commun et en liaisons douces pour améliorer les liens entre les quartiers et positionner la Commune dans le réseau métropolitain. Ces différentes mesures basées notamment sur l'arrivée d'Altival et le développement d'un réseau de cheminements doux permettront d'améliorer l'attractivité des mobilités alternatives aux déplacements motorisés et de réduire ainsi les émissions de polluants.

De plus, il faut ajouter que les orientations du PADD visant la protection des éléments composant la Trame Verte et Bleue participent également à l'amélioration de la qualité de l'air en préservant le potentiel de captation d'une partie des particules de pollution.

Règlement

L'article 6 sur le stationnement édicte des règles concernant le stationnement vélo lors des nouvelles opérations. Cela permet ainsi de favoriser une mobilité alternative à la voiture individuelle pour les déplacements.

L'article 5 sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, permet par l'obligation de plantation d'arbres pour 200m² terrain en fonction des zones et le maintien d'un % minimum de pleine terre d'assurer et d'amplifier le stockage carbone.

Le zonage en 2AU «urbanisation à plus long terme» de la partie centrale des emprises permet de conditionner l'urbanisation future à l'arrivée d'une infrastructure en commun performante dont pourront bénéficier les futurs habitants ce qui limitera le report sur route trop important sur des axes en voie de saturation que sont la RD4 et la RD233.

OAP

Les OAP sectorielles de l'entrée de ville Nord et des abords de la RD4 traitent particulièrement de l'instauration d'une nouvelle mobilité sur la Commune à travers l'insertion du projet Altival, l'aménagement de liaisons douces et l'amélioration du traitement des espaces publics. La programmation des zones de projet est mixte, incluant de l'habitat et de l'emploi, visant ainsi à favoriser les modes actifs (marche à pied et vélo) et limiter les déplacements motorisés.

En outre, l'OAP thématique sur la préservation de l'équilibre habitat/emploi participe à maintenir un équilibre de mixité fonctionnelle à l'échelle de tout le territoire particulièrement important pour la gestion et la limitation des déplacements sur et depuis la Commune.

Enfin, l'OAP Coteau, en préservant le maillage d'espaces verts sur ce secteur participe aux conditions de captation d'une partie des émissions polluantes.

8.3.4. Conclusion

Le développement du territoire aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc une dégradation de la qualité de l'air. Toutefois, le PLU affiche des objectifs en termes de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacement vers une mobilité plus durable. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air pourrait être assurée.

8.4. Air et climat : demande énergétique du territoire

8.4.1. Rappel de l'état initial

Les émissions de Gaz à Effet de Serre sont principalement dues aux secteurs des transports et au secteur bâti. En effet, les déplacements effectués principalement en véhicule particulier sont particulièrement consommateurs d'énergie fossile. D'autre part, le bâti est ancien et énergivore avec 59% du parc de logements construits avant la réglementation thermique de 1975.

Toutefois, des initiatives ont été engagées pour améliorer le bilan carbone et énergétique du bâti : PCET, thermographie aérienne, rénovation urbaine dans le cadre des projets ANRU... La Commune est également desservie par un réseau de chaleur alimenté par l'énergie géothermique à hauteur de 75%.

Le territoire dispose également d'autres sources d'énergie renouvelables à valoriser et des projets sont en cours: projet

photovoltaïque sur la centrale géothermique, réhabilitation du deuxième puits géothermique...

8.4.2. Les incidences négatives

Le développement urbain et économique implique de nouvelles constructions qui, bien que soumises à la RT2012, induiront une consommation d'énergie supplémentaire. De plus, le projet prévoit l'accueil d'activités économiques, consommatrices d'énergie. Cela entrainera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

8.4.3. Les incidences positives

PADD

Le PLU reflète la volonté de la Commune d'agir en faveur de la réduction des consommations d'énergie. A travers le PADD, est ainsi inscrit l'objectif de « poursuivre les efforts pour améliorer la performance climat-énergie ». Cela se traduit par des mesures visant la valorisation des modes de déplacements actifs alternatifs à la voiture et la poursuite des actions engagées en matière de maîtrise des consommations d'énergie. Le PADD encourage également le recours aux énergies renouvelables.

Enfin, la préservation des éléments de la Trame Verte et Bleue participe également à la problématique du climat en favorisant la réduction des îlots de chaleur urbains.

Règlement et zonage

Le règlement dispose de plusieurs mesures permettant des performances énergétiques et environnementales accrues en son article 4. Ainsi, il édicte des règles favorisant une bonne réhabilitation du bâti existant et autorise des dispositifs d'isolation extérieure dans les marges de recul. Il développe également des principes bioclimatiques pour les nouvelles constructions et favorise l'utilisation des énergies renouvelables. Les aménagements favorisant leur exploitation sont ainsi autorisés en dépassement de hauteur et sur les toitures terrasses.

Enfin, il faut noter que le règlement favorise aussi le recours aux matériaux biosourcés et locaux, ce qui contribue à limiter les consommations d'énergie pour la production et la mise en œuvre de ces derniers lors des projets de construction.

OAP

L'urbanisation des secteurs de projet (1AU), en accord avec les densités minimum prévues au SDRIF (+ 10% par rapport à la densité actuelle qui est de 37,7 logt par ha), implique la réalisation de bâtiments denses plus favorables à la compacité des formes urbaines et moins consommateurs en consommation d'énergie.

8.4.4. Conclusion

L'augmentation de la demande en énergie du territoire consécutive au développement de Chennevières-sur-Marne est susceptible d'être limitée par l'engagement de la Commune dans l'amélioration des

performances énergétiques de son parc bâti et la recherche d'une optimisation énergétique des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le PLU incite au développement des énergies renouvelables, ce qui favorisera l'indépendance énergétique du territoire et réduira la dépendance aux énergies fossiles.

8.5. Les risques naturels, industriels, technologiques et nuisances sonores

8.5.1. Rappel de l'état initial

La Commune de Chennevières-sur-Marne est soumise à plusieurs risques naturels, technologiques ou industriels et a dû faire face à plusieurs reprises à des catastrophes naturelles telles que des inondations et des mouvements de terrain.

En effet, située en bords de Marne, l'ouest de la Commune est exposé aux débordements et aux remontées de nappe et fait l'objet d'un PPRi Marne. La Commune est également concernée par un phénomène de ruissellement lié à l'artificialisation du sol, la forte présence d'argiles et un dénivelé important. Un PPR inondation par ruissellement a ainsi été prescrit en 2001 à l'échelle du département mais n'a toutefois pas été réalisé. D'autre part, la Commune est soumise à un risque de mouvement de terrain et est concernée par un PPR affaissement/effondrement de cavités mais non élaboré.

Le territoire est faiblement soumis aux risques industriels et technologiques. Seules 5 ICPE sont ainsi recensées dont trois sont

soumises à autorisation. De plus, un seul site a été répertorié sur la base de données BASOL des sites pollués et a fait l'objet d'une dépollution. Toutefois, la base de données BASIAS sur les sites et sols potentiellement pollués recense de nombreux sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré par le passé une pollution chimique des sols. Chennevières-sur-Marne est également concerné par le risque de Transports de Matières Dangereuses en raison de la présence de canalisations et de grands axes de transport.

8.5.2. Les incidences négatives

En affichant des objectifs de croissance démographique induisant un dynamisme de construction mais aussi une stratégie de développement économique impliquant l'accueil de nouvelles activités, le projet entraînera nécessairement une augmentation des personnes et des biens exposés aux risques et nuisances auxquels est soumise la ville.

Ainsi, en entraînant de nouvelles imperméabilisations, le développement de la Commune mènera à une augmentation du ruissellement urbain, malgré la création de contraintes visant à favoriser la retenue à la source et la déclinaison de prescriptions au sein du règlement (limitation des rejets le cas échéant...) Cela augmentera alors ponctuellement le risque inondation lié au phénomène de ruissellement identifié sur le territoire communal.

D'autre part, les orientations du PLU n'entraînent pas une interdiction d'installations des ICPE sur la Commune. Des activités à risque peuvent ainsi potentiellement s'implanter sur la Commune.

Cependant, si le règlement les autorise, leur implantation reste contrôlée et maîtrisée et recherche toujours une cohabitation apaisée avec les espaces environnants.

8.5.3. Les incidences positives

PADD

La prise en compte du risque inondation par débordement, du risque retrait-gonflement des argiles et de celui lié à l'affaissement et l'effondrement en raison d'anciennes carrières, mais aussi l'amélioration de la gestion des eaux pluviales responsables d'inondations constituent des objectifs du PADD faisant l'objet d'orientations clairement définies.

Le PADD exprime ainsi la volonté de protéger les habitants face aux risques et aux nuisances auxquels ils sont ou pourraient être soumis et cherche dans ce sens à adapter le développement urbain à l'environnement communal.

OAP

L'OAP Coteau prévoit plusieurs orientations en faveur de la prise en compte des risques sur ce secteur particulièrement contraint. Par exemple, la densité est maîtrisée dans les secteurs d'aléas de mouvement de terrain. L'OAP prévoit également une gestion maîtrisée des eaux pluviales.

Règlement et zonage

A travers le règlement, la Commune se dote de nombreux moyens pour réduire l'exposition des habitants et des biens aux risques et aux nuisances.

Face au risque inondation, les projets de construction dans les zones d'aléas ne sont autorisés que sous réserve de prise en compte des dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi). Ce dernier est d'ailleurs annexé au PLU.

Le règlement dispose également d'autres mesures permettant une meilleure gestion des eaux pluviales dont le ruissellement implique des problèmes d'inondations sur le territoire communal : rétention des eaux à la parcelle, rejets encadrés, toitures terrasses fonctionnalisées qui accueillent un dispositif permettant la récupération/rétention des eaux pluviales...

Par rapport au risque mouvement de terrain (PPRmt prescrit, non encore approuvé), le règlement prévoit dans les zones urbaines une constructibilité limitée des terrains qui impose notamment un coefficient de pleine terre au minimum de 50 ou 70% selon la superficie des terrains et limite aussi la construction de sous-sol par le calcul de la hauteur tout niveau après travaux et non en référence du terrain naturel.

D'autre part, la construction et l'extension d'installations classées sont autorisées, seulement sous réserve d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances pour les habitants que des pollutions éventuelles pour l'environnement. Il faut ajouter que l'aménagement des constructions ou installations existantes ne

doivent également être réalisées qu'à condition de diminuer les nuisances ou des rendre conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la Commune au risque industriel. Elle vise également à préserver l'environnement d'éventuelles pollutions dommageables pour la qualité des milieux.

8.5.4. Conclusion

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques naturels et technologiques.

8.6. La prise en compte des nuisances sonores

8.6.1. Rappel de l'état initial

La ville de Chennevières-sur-Marne est confrontée à plusieurs sources de nuisances sonores que sont les circulations automobiles et le transport ferroviaire. La Commune est en effet desservie et traversée par plusieurs voies structurantes que sont la voie ferrée de la Grande Ceinture de Paris, la RD4 et les D233, D123, D219. Ces axes sont classés en voies bruyantes par arrêté préfectoral, entraînant des contraintes d'isolation acoustique des bâtiments situés à proximité, réglementés par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Il est ainsi estimé que 8,5% de la population est soumise

à un dépassement de la valeur limite de 68 dB. Deux PPBE concernent le territoire communal. Dans ce cadre, des zones de calme ont été identifiées. Enfin, il faut également noter que les zones industrielles, par le trafic de poids lourds qu'elles engendrent, peuvent constituer des sources de nuisances comme sur le quartier du Belvédère.

8.6.2. Les incidences négatives

Le PLU énonce des objectifs de développement démographique et d'accueil de nouvelles activités économiques. Ce développement du territoire induira nécessairement de nouveaux flux de déplacements, notamment motorisés, qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation des nuisances sonores en raison du trafic routier. D'autre part, les nouvelles activités économiques pourront également être à l'origine de nuisances sonores diffuses.

De ce fait, l'ampleur des nuisances sonores actuelles pourra être accrue et des zones nouvellement exposées pourront apparaître.

8.6.3. Les incidences positives

PADD

Le PADD exprime la volonté de « prendre en compte les risques et les nuisances pour un cadre de vie apaisé » et notamment de « limiter les impacts des pollutions de l'air et sonores, notamment le long des axes structurants qui sont autant de secteurs stratégiques de projets ».

De plus, les orientations du PADD en faveur d'une mobilité alternative aux déplacements motorisés et au renforcement des transports en commun, notamment à travers le projet Altival, participeront à la réduction de l'utilisation de la voiture dans les déplacements et par conséquent à limiter l'exposition aux nuisances sonores.

Règlement et zonage

Les différentes zones de calme identifiées au sein du PPBE de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne ont été globalement préservées dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du PLU. Cela permet d'assurer le maintien de secteurs apaisés à long terme pour les habitants et usagers du territoire.

Les voies bruyantes classées figurent en annexe du PLU.

Enfin, le règlement met en place des dispositions, notamment dans le secteur UAb, pour favoriser la constitution d'un front urbain en lien avec l'axe de la RD4, ce qui contribuera à apaiser les secteurs voisins.

OAP

L'OAP de densification des abords de la RD4 qui structure le front urbain permettra de protéger davantage les constructions situées en second rang des nuisances sonores liées à l'axe.

Globalement, les OAP sur l'entrée Nord et la RD4 et ses abords permettront, par les différents aménagements qui y sont projetés, d'apaiser l'environnement notamment sonore et d'améliorer les ambiances sur ces espaces. Par exemple, réalisation de fronts urbains, création de liaisons douces...

8.6.4. Conclusion

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, le PLU met bien en œuvre les moyens nécessaires à la maîtrise de ces nuisances.

8.7. Gestion des déchets

8.7.1. Rappel de l'état initial

La Communauté d'Agglomération du Haut-Val-de-Marne dispose de des compétences de collecte et de traitement des déchets sur le territoire communal. La collecte est toutefois déléguée à un prestataire et le traitement des déchets est quant à lui réalisé par le SYCTOM.

Le bilan des tonnages de déchets est satisfaisant sur le territoire intercommunal puisqu'ils sont en diminution depuis 2011 et que la production par habitants est largement inférieure à la moyenne nationale. Toutefois, des efforts sont à poursuivre en faveur du tri sélectif et de la valorisation des déchets. L'absence de points d'apports volontaires sur le territoire communal implique aussi des dépôts sauvages.

Dans ce cadre, la CAHVM a engagé plusieurs réflexions et notamment la réalisation d'un Programme de Prévention pour sensibiliser la population et diminuer la production de déchets. Une étude de faisabilité pour la mise en place de bornes enterrées sur les grands ensembles d'habitat social a également été réalisée.

8.7.2. Les incidences négatives

L'augmentation de la population entraînera un accroissement de la production de déchets. Les capacités de collecte devront être adaptées pour éviter tout dysfonctionnement pouvant donner lieu à des dépôts sauvages et engendrer, potentiellement, des risques sanitaires et des nuisances visuelles. D'autre part, l'augmentation des activités économiques pourra induire une production de déchets spécifiques à gérer par la mise en place de filières adaptées.

Enfin, au vu des objectifs de construction de logements et des nombreux projets d'aménagement envisagés, une hausse des déchets de chantiers est également à prévoir.

8.7.3. Les incidences positives

PADD

Dans son orientation visant l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement, le PADD fixe plusieurs mesures pour « maintenir la bonne performance de gestion des déchets » notamment à travers la mise en œuvre des moyens nécessaires à la poursuite de la dynamique de réduction de la production à la source des déchets mais aussi à la poursuite des campagnes de sensibilisation au tri sélectif.

8.7.4. Règlement et zonage

A l'article 7 des dispositions générales s'appliquant aux zones urbaines, sont réglementées les conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets : aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, aires de stockage ou abris réservés aux containers d'ordures ménagères.

Au regard des nouvelles dispositions sur le développement des flux de tri, les règles permettent d'inciter à la construction de locaux suffisamment dimensionnés et accessibles pour une gestion qualitative des déchets par les pétitionnaires et les services de gestion.

De plus, le « Guide pratique pour le dimensionnement des locaux propreté pour les nouvelles constructions » édité par la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne est annexé au règlement du PLU.

8.7.5. Conclusion

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Bien que la Commune ne détienne pas directement cette compétence, elle traduit dans son PLU des dispositions en vue de développer une gestion efficace des déchets.

9. Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU,

- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Axe 1. Un potentiel de découverte de la Commune et de valorisation du cadre de vie à renforcer				
Objectif 1. Préserver et renforcer la trame verte et bleue canavéroise	Linéaire d'alignements d'arbres Surface en espaces boisés classés Surface d'espaces paysagers à protéger Surface en parcs urbains à protéger	Ville	9 ans et annuelle	1 190,5m d'alignements d'arbres 18,6 ha d'EBC 13,9 ha d'espaces paysagers à protéger 1,6 ha de parcs urbains à protéger
Objectif 2. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de Chennevières-sur-Marne	Nombre de monuments historiques (voir PPM en cours, ...) Nombre de sites classés Nb d'éléments bâtis ponctuels identifiés au PLU	Base Mérimée Services de l'Etat Ville	9 ans	3 MH en 2015 5 sites classés en 2015 18 éléments bâtis identifiés au PLU
Objectif 3. Requalifier et recomposer les portes de ville et axes urbains majeurs, notamment dans le cadre des objectifs de densification et de mutation du foncier	Linéaire de voirie requalifié sur les axes majeurs	Ville	9 ans	Sans objet
Objectif 4. Faire connaître et mettre en lien les lieux de découverte et de loisirs de Chennevières-sur-Marne	Evolution des équipements culturels, de loisirs et de tourisme Linéaire de cheminements doux	Ville (Permis de construire)	9 ans	Suivi des projets à venir

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	créé, notamment dans le cadre des élargissements de voirie en ER et secteurs de projets (lien Est/Ouest)			
Axe 2. Une ville à unifier, sans nier les spécificités des entités qui la composent				
Objectif 1. Préserver la diversité des entités du territoire et atténuer les ruptures urbaines	<p>Etudes qualitatives</p> <p>Suivi des projets urbains et architecturaux</p> <p>Suivi des projets de transport</p> <p>Linéaire de liaisons douces</p> <p>Part modale des transports en commun pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Part modale de la marche à pied pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Modes de rabattement vers les gares</p>	Ville, STIF, INSEE	9 ans et annuelle	
Objectif 2 : Aménager progressivement les emprises de l'ex VDO, supports d'une ville unifiée et durable	<p>Date des délivrances de permis de construire</p> <p>Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU</p>	Ville	<p>Horizon 2020 pour la première phase</p> <p>Horizon 2020-2030 pour la deuxième phase</p>	33 hectares des zones à urbaniser

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Objectif 3. Garantir une offre en équipements et commerces de qualité et bien répartie sur le territoire communal	<p>Nombre de commerces et d'équipements livrés à l'échelle communale et plus particulièrement en entrée de ville Nord</p> <p>Densité commerciale</p> <p>Répartition de l'offre commerciale</p> <p>Accès en transports en commun et liaisons douces des équipements</p> <p>Nombre de cellules commerciales</p> <p>Nombre d'établissements</p>	Ville, INSEE, STIF, Chambre du commerce, MOS	Annuelle	<p>En 2011, 236 commerces, dont 28 grandes surfaces</p> <p>Une densité commerciale de 12,6‰</p> <p>Des phénomènes de polarisations commerciales extra-communales</p> <p>Une répartition commerciale multipolaire</p> <p>74% des établissements dans le secteur du commerce et des transports</p>
Axe 3: Un projet de ville Durable qui répond aux besoins des habitants et usagers du territoire, actuels et futurs				
Objectif 1. Dynamiser l'attractivité résidentielle de la Commune	<p>Evolution de la population</p> <p>Taux de migration</p> <p>Evolution de la taille moyenne des ménages</p> <p>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)</p> <p>Construction dans la zone UAb</p> <p>Ouverture à l'urbanisation de la zone</p>	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle et 9 ans	<p>18 304 habitants en 2012</p> <p>Sole migratoire annuelle de - 0,60%</p> <p>Taille moyenne des ménages : 2,5</p> <p>Parc communal en 2011: 7 846 logements. Une augmentation de seulement 2,7% entre 2006 et 2011, contre 7,2% entre 1990 et 1999 et 3,6% entre 1999 et</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	<p>1Au</p> <p>Avancement du programme de rénovation urbaine Bois l'Abbé et avancement de projet sur les terrains appartenant à la Ville.</p> <p>Variation de la typologie du parc de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements individuels, groupés ou collectifs - T1 / T2 / T3 / T4 et + <p>Part des logements sociaux dans les logements construits</p> <p>Avancement de la rénovation du quartier de Bois l'Abbé</p> <p>Evolution de la vacance</p> <p>Superficie consommée dans les zones UA, UB, UC et UD</p>			<p>2006. 367 logements autorisés entre 2010 et 2015.</p> <p>Parc de logements collectifs en 2013: 66%</p> <p>T1 : 8% / T2 : 12% /T3 : 27%/ T4 : 26%/T5 et + :27%</p> <p>1928 logements sociaux, représentant 25,9% du parc</p> <p>En 2011, 481 logements vacants, soit 6% du parc. Une augmentation depuis 2006.</p> <p>13,5% du parc construit avant 1946</p> <p>27,2 ha de terrains mutables dans le diffus</p>
Objectif 2. Améliorer l'équilibre habitat/emploi	<p>Taux d'emploi (nombre d'actifs / nombre d'emplois)</p> <p>Part des TPE dans le territoire (moins de 10 salariés)</p>	INSEE, INSEE CLAP, Ville	<p>Annuelle et 9 ans</p> <p>Horizon 2020 pour la zone 1AU / horizon 2025 - 2030 pour la zone 2AU</p>	<p>Taux d'emploi : 0,70</p> <p>90% d'établissements de moins de 10 salariés</p> <p>Les actifs de Chennevières-</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	<p>Nombre d'établissements</p> <p>Déplacements domicile/travail</p> <p>Suivi des projets sur les emprises de l'ex VDO / programmation équilibrée</p>			sur-Marne travaillent essentiellement dans le Val-de-Marne (59,9%) et à Paris (19,9%)
Objectif 3. Porter l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement	<p>Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle</p> <p>Nombre d'ICPE</p> <p>Qualité de l'air</p> <p>Qualité de l'eau potable distribuée</p> <p>Volumes d'eau potable consommés par habitants</p> <p>Déchets ménagers et assimilés produits/hab</p> <p>Taux de refus de tri</p>	<p>Prim.net</p> <p>Préfecture</p> <p>AIRPARIF</p> <p>ARS</p> <p>SEDIF</p> <p>CAHVM</p> <p>CAHVM</p>	<p>9 ans</p> <p>9 ans</p> <p>Annuelle</p> <p>Annuelle</p> <p>Annuelle</p> <p>Annuelle</p> <p>Annuelle</p>	<p>13 depuis 1988</p> <p>5 ICPE en 2015</p> <p>297 jours d'indice faible à très faible en 2014</p> <p>100% des prélèvements conformes en 2014</p> <p>140,43 L/hab/j en 2013</p> <p>278 kg/hab/an</p> <p>12,5% en 2013</p>