

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version
approuvée



SOMMAIRE

| | | | |
|---|-----------|--|-----------|
| INTRODUCTION | 4 | OAP 3 : LA PRESERVATION DE L'EQUILIBRE HABITAT / EMPLOI | 15 |
| DEFINITION ET PORTEE REGLEMENTAIRE DES OAP | 4 | LE CONTEXTE | 15 |
| LES OAP DU PLU DE CHENNEVIERES-SUR-MARNE | 4 | LES OBJECTIFS | 15 |
| | | LES ORIENTATIONS | 15 |
| | | <i>Orientation 1 : soutenir le tissu économique local et renforcer son</i> | |
| | | <i>attractivité.....</i> | 15 |
| | | <i>Orientation 2 : favoriser le développement de nouvelles entreprises</i> | 19 |
| OAP 1 : L'ENTREE DE VILLE NORD | 5 | OAP 4 : LES CONSTRUCTIONS ET LES RISQUES NATURELS SUR LE COTEAU | 20 |
| LE SITE ET LES ENJEUX | 5 | LE CONTEXTE | 20 |
| LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 6 | PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 21 |
| <i>Déplacements</i> | 6 | | |
| <i>Développement urbain</i> | 7 | | |
| <i>Composition paysagère et intégration à la trame verte</i> | 8 | | |
| OAP 2 : LA RD4 ET SES ABORDS | 11 | | |
| LE SITE ET LES ENJEUX | 11 | | |
| LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 12 | | |
| <i>Déplacements</i> | 12 | | |
| <i>Développement urbain</i> | 12 | | |
| <i>Composition paysagère et intégration dans la trame verte</i> | 12 | | |

Introduction

Définition et portée réglementaire des OAP

Parties du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :

1° Définir les actions et opérations 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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

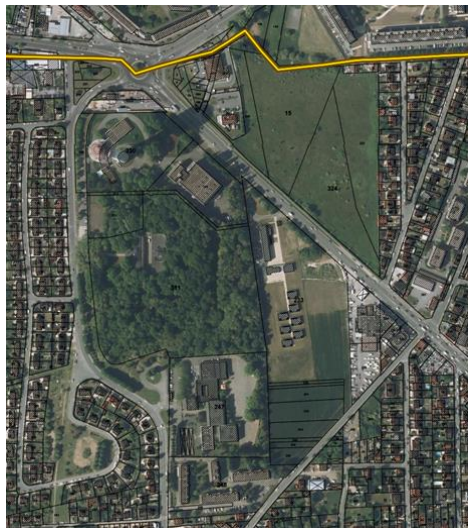
Les OAP du PLU de Chennevières-sur-Marne

- OAP 1 : l'entrée de ville Nord
- OAP 2 : la RD4 et ses abords
- OAP 3 : la préservation de l'équilibre habitat-emploi
- OAP 4 : les constructions et les risques naturels sur le coteau

OAP 1 : l'entrée de ville Nord

Le site et les enjeux

En limite avec **Champigny-sur-Marne**, le secteur de l'entrée de ville Nord de Chennevières-sur-Marne se caractérise par une **ambiance routière marquée**. Le carrefour des deux voies départementales très circulées, la RD233 et la RD4, constitue la porte de Chennevières, le seuil d'entrée dans le territoire communal. A l'exception de la **tour hertzienne**, véritable repère urbain, et de quelques aménagements de l'espace public (fleurissement du rond-point et des espaces libres), cet espace est **peu structuré** et le regard de l'utilisateur se perd dans le paysage, notamment du fait de l'absence de front bâti.



Vue aérienne – limite communale en jaune – Source : géoportail



Vue sur la RD4 – Sortie du rond-point vers Chennevières-sur-Marne – Source : google maps



Tour hertzienne

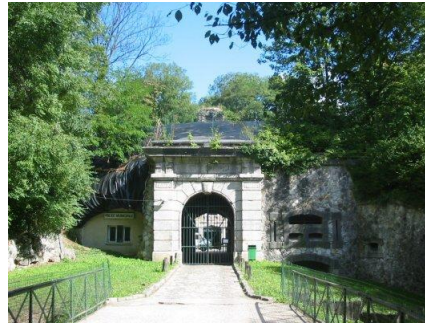
Site aux occupations multiples mais à la faible densité, le secteur d'OAP abrite : une entreprise de construction, un supermarché, un restaurant rapide, des bâtiments d'activités, des logements temporaires, un ensemble d'activités liées à l'automobile, le collège Molière et le Fort de Champigny. Une large partie des espaces n'est pas bâtie car située dans le périmètre des **emprises initialement gelées pour le développement d'un projet routier** (la voie de desserte orientale - VDO). Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 a confirmé l'abandon de la réalisation de la VDO, transformant les emprises en potentiel foncier majeur pour la commune.

Bien qu'elle soit peu affirmée aujourd'hui, l'entrée de ville Nord de Chennevières bénéficie de la présence d'éléments paysagers et patrimoniaux. Des **alignements d'arbres** ont été plantés le long de l'avenue de la Libération (RD4) tandis que le **Fort de Champigny et son parc** constituent des composantes remarquables mais peu

valorisées aujourd'hui. Tournant le dos à la RD4, cet espace est peu accessible et peu utilisé par les Canavérois.



Accès confidentiel au Fort de Champigny et à son parc via la rue Aristide Briand –
Source : google maps



Entrée du Fort de Champigny – Source :
petitpatrimoine.com

Dans le contexte de l'arrivée de l'infrastructure Altival et de l'abandon du projet routier sur les emprises de l'ex VDO, l'OAP vise à :

- bénéficier des potentiels fonciers, tout en encadrant les futures constructions afin d'impulser la création d'un secteur mixte, constituant une nouvelle centralité communale, point de convergence des Canavérois ;
- améliorer le traitement de l'entrée de ville ;
- requalifier l'avenue de la Libération (RD4) et atténuer l'effet de coupure qui lui y est associé aujourd'hui ;
- valoriser le Fort de Champigny et son parc.

Les principes d'aménagement

Déplacements

L'urbanisation des emprises de l'ex voie de desserte orientale entraînera la **création de voies nouvelles** pour desservir les futures constructions.

Dans le cadre du projet de transport en commun en site propre Altival, il s'agit de prévoir l'insertion de l'infrastructure et d'encourager sa végétalisation. Dans un premier temps (à horizon 2022), il est prévu la création de l'infrastructure et le prolongement de la RD10 depuis Champigny jusqu'au croisement avec la RD4 ainsi que sur la RD4. Afin de tenir compte des besoins de circulation routière et d'assurer un service de bus en site propre dans les deux sens de l'avenue de la Libération, un élargissement de cette voie est prévue. A plus long terme, il est rappelé sur le schéma de l'OAP ci-dessous le principe de tracé de l'infrastructure Altival vers Sucy.

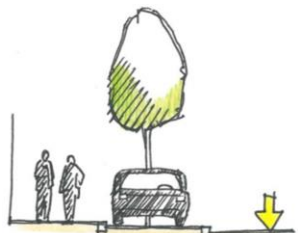
Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du **futur carrefour** de l'infrastructure Altival et de la RD4 et, au franchissement de l'avenue de la Libération par le bus en site propre.

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle passe également par le renforcement du réseau de liaisons douces. Il est prévu de nouveaux aménagements en lien

avec la création de l'infrastructure Altival, le long de la RD4 afin d'apaiser la circulation sur cet axe et de mieux l'intégrer à la ville, le long de la rue Aristide Briand pour favoriser les accès à l'entrée de ville aux quartiers résidentiels du Sud et, enfin, en lien avec la valorisation du Fort de Champigny et de son parc (liaisons vers la RD4, vers le collège Molière ou encore vers les nouvelles constructions à l'Est). Selon la largeur de la voie et les caractéristiques des espaces environnants, plusieurs systèmes d'intégration des aménagements doux pourront être envisagés. A titre d'exemples, il est possible de :



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

Développement urbain

L'aménagement de l'entrée de ville Nord vise à constituer un nouveau quartier mixte, véritable centralité fonctionnelle de la commune, en lien avec l'arrivée de l'infrastructure Altival. Il s'agit de penser un projet d'ensemble et des aménagements cohérents.

L'urbanisation des emprises de l'ex VDO doit se faire en garantissant une cohérence et une optimisation de l'organisation de l'espace. Ainsi, 50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiées à des activités économiques (qu'il s'agisse de commerces, bureaux, d'artisanat...) et 50% à des habitations. **Par ailleurs, les usages seront développés au Fort de Champigny et une partie du parc et de ses abords pourra être utilisée pour l'implantation d'équipements.**

Afin de préserver les habitants des nuisances et pollutions liées à la circulation routière, il est prévu de :

- maintenir la vocation économique et commerciale des espaces déjà occupés par des bureaux, des entreprises, des activités diverses,
- et de constituer le long de la RD4 un linéaire de constructions dédiées à l'économie et au commerce.

Les futurs logements seront prioritairement implantés à proximité de l'infrastructure Altival et en second rang par rapport à la RD4, les constructions économiques et / ou commerciales constituant des écrans.



Implanter un bâtiment pour faire écran au bruit – Source: ADEME

Enfin, dans un souci de mixité sociale, il est prévu que 25% au moins des logements créés soient de type social.

Composition paysagère et intégration à la trame verte

Afin de protéger et de renforcer la trame verte canavéroise, il s'agit de :

- **préserver la dimension végétale du parc du Fort de Champigny** et d'envisager son ouverture au public, (faisant écho aux multiples usages associés à la trame verte) ;
- **maintenir les alignements d'arbres existants** le long de la rue Aristide Briand ;
- **renforcer le corridor Nord-Sud de la trame verte canavéroise** par la végétalisation de l'infrastructure Altvial et l'intégration d'espaces verts dans les futurs projets de constructions.



Exemple de structuration d'une coulée verte

La valorisation urbaine du secteur d'entrée de ville passera par :

- **l'affirmation de la dimension patrimoniale du Fort de Champigny** (développement des usages, amélioration des accès et de la visibilité de ce bâtiment majeur, notamment depuis la RD4...);
- **l'amélioration du traitement des espaces publics** de l'avenue de la Libération (apaisement de la circulation, végétalisation...);
- **l'aménagement d'un espace public structurant et de qualité au croisement de la RD233 et de la RD4** (une place par exemple) et la réalisation d'un bâtiment repère, répondant à la tour hertzienne et signalant l'entrée dans Chennevières-sur-Marne ;
- **l'organisation d'un épannelage (étagement progressif des hauteurs) selon la proximité à l'infrastructure**

Altival et à la RD4. Les hauteurs des constructions seront plus élevées le long de ces deux axes de circulation permettant ainsi de constituer des avenues au caractère urbain affirmé et de constituer des écrans pour les bâtis en second rang ;

- **la constitution de fronts urbains harmonieux le long de l'infrastructure Altival et de la RD4.**

Enfin, il est prévu de **porter une attention particulière aux transitions entre les constructions futures et les terrains voisins** par des aménagements paysagers et / ou des propositions de formes urbaines et architecturales adaptées.





Exemple d'habitat individuel groupé pouvant constituer une transition douce entre de l'habitat collectif et des formes d'habitat individuel isolé

 Périmètre de l'OAP

Déplacements

Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation

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

 Depuis la RD4 jusqu'à Sucs, engager les réflexions sur le projet de prolongement de l'infrastructure Altival

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

 Aménager des liaisons douces

Non cartographié Créer des voies nouvelles

Développement urbain

Autoriser la réalisation de constructions mixtes

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

 Affirmer la vocation économique et commerciale

 Constituer des linéaires à vocation économique et commerciale

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

Composition paysagère et insertion dans la trame verte

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

 Améliorer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny

 Valoriser la dimension patrimoniale du Fort de Champigny

 Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions

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

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

 Améliorer le traitement des espaces publics

 Renforcer le corridor Nord-Sud de la trame verte

 Maintenir les alignements d'arbres existants

 Réaliser un ou des bâtiments «repères»

 Aménager un espace public structurant et de qualité

Rappel du règlement graphique

 Emplacement réservé pour élargissement de voirie



OAP 2 : la RD4 et ses abords

Le site et les enjeux

Traversant la commune d'Est en Ouest, la RD4 constitue **un axe d'entrée dans la ville** :

- par le Nord, via Champigny-sur-Marne,
- par le Sud, via Ormesson-sur-Marne (en passant par le centre commercial Pince-Vent d'abord, puis par la zone d'activités).



Entrée de ville depuis la zone d'activités – Source : google maps

La RD4 constitue aujourd'hui **l'une des coupures urbaines majeures de la ville**. L'emprise des voies, essentiellement dédiées à l'automobile, l'absence d'aménagements publics et paysagers de qualité et l'hétérogénéité des fronts urbains en font une artère à restructurer. L'avenue de la Libération n'est pour autant pas homogène. **Une première séquence** se distingue, correspondant au

centre commercial Pince-Vent et à la zone d'activités et caractérisée par :

- une vocation économique dominante,
- des constructions en retrait de la voirie,
- et un paysage peu qualitatif.

Une deuxième séquence s'étend de la fin de la zone d'activités à l'avenue de Coeuilly et est marquée par :

- une mixité de fonctions : présence d'habitations, de commerces, d'activités (notamment liées à l'automobile) ;
- une absence de front bâti et des ruptures dans l'alignement des constructions par rapport à la voirie et de hauteurs ;
- des constructions de hauteurs peu élevées ;
- des terrains non bâtis et mutables.

L'impression qui domine est celle d'une voirie surdimensionnée par rapport à ses abords.



Mixité de fonctions et hauteurs peu

Exemple de terrains mutables – Source : google

Dans le contexte du projet Altival, l'OAP vise à impulser la transformation de la RD4, aujourd'hui coupure urbaine, en un axe structurant et fédérateur pour la ville par :

- la pacification de la circulation,
- la densification de ses abords,
- et l'amélioration du paysage urbain.

La requalification de la RD4 constitue l'un des enjeux majeurs du développement urbain de Chennevières-sur-Marne. Futur axe d'entrée vers le Grand Paris, cette voie nécessite une profonde requalification, laissant la place aux transports en commun, aux modes doux mais aussi à une circulation et des stationnements automobiles organisés et permettant, en conséquence, un renouvellement du tissu bâti qui la borde.

Les principes d'aménagement

Déplacements

Dans le cadre du projet de transport en commun en site propre Altival, il s'agit de prévoir l'insertion de l'infrastructure et d'encourager sa végétalisation. Afin de tenir compte des besoins de la circulation routière et de s'assurer que le service du futur transport

en commun soit efficient, un élargissement de l'avenue de la Libération est prévu.

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle passe également par le renforcement du réseau de liaisons douces. Il est prévu de nouveaux aménagements en lien avec la création de l'infrastructure Altival, le long de la RD4 afin d'apaiser la circulation sur cet axe et de mieux l'intégrer à la ville.

Développement urbain

La restructuration de la RD4 vise à densifier et faire muter ses **abords pour contribuer à la transformation en axe urbain de qualité, structurant et unificateur. L'avenue de la Libération doit constituer un prolongement de la centralité nouvelle en entrée de ville, en lien avec la réalisation de l'Altival.**

Il est ainsi prévu d'encourager la densification et la restructuration des abords de la RD4, en privilégiant une mixité de fonctions : habitat, commerce, activités économiques... Les grands espaces d'activités existants aujourd'hui (zone d'activités, centre commercial Pince-Vent, centre de distribution franprix) conserveront leur vocation.

Composition paysagère et intégration dans la trame verte

L'intégration de la RD4 à la ville passera par :


- la constitution de **fronts urbains harmonieux** en termes d'implantation par rapport à la voirie et de hauteur mais aussi de qualité architecturale. Il s'agit d'atténuer les discontinuités qui caractérisent aujourd'hui l'avenue ;

- **l'amélioration du traitement des espaces publics**, notamment par des aménagements paysagers mais aussi le développement de traversées piétonnes sécurisées le long de la RD4.

Enfin, il est prévu de **porter une attention particulière aux transitions entre les constructions futures et les terrains voisins** par des aménagements paysagers et / ou des propositions de formes urbaines et architecturales adaptées.

Déplacements

Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation

 Faciliter l'insertion de l'infrastructure Altival en prenant en compte les besoins de circulation routière


 Aménager des liaisons douces

Développement urbain


 Encourager la densification et la restructuration des abords de la RD4 en privilégiant une mixité de fonctions

 Affirmer la vocation économique et commerciale

Composition paysagère et insertion dans la trame verte

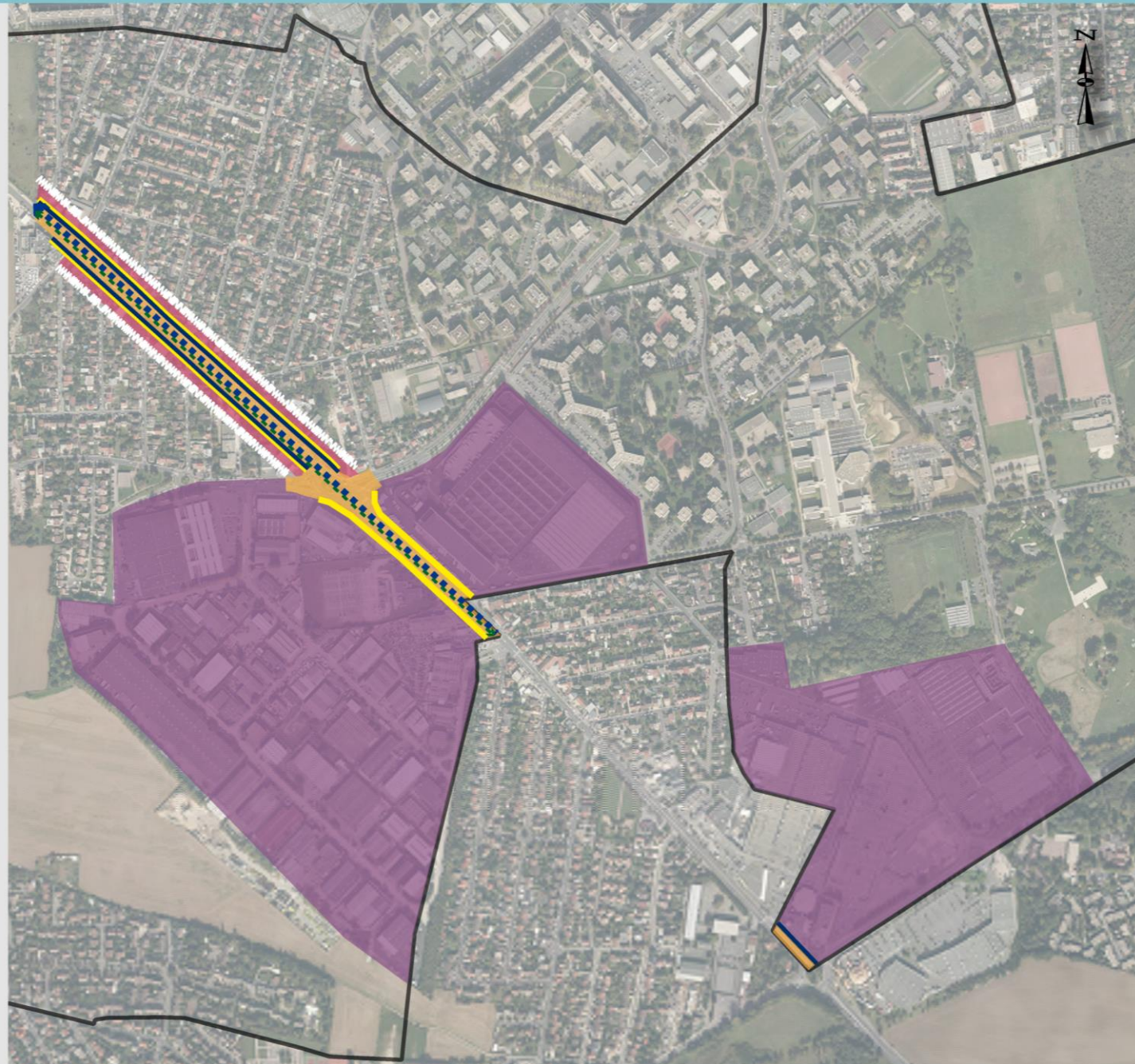
 Constituer des fronts urbains harmonieux

 Améliorer le traitement des espaces publics

 Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions

Rappel du règlement graphique

 Emplacement réservé pour élargissement de voirie



OAP 3 : la préservation de l'équilibre habitat / emploi

Le contexte

En 2011, Chennevières-sur-Marne compte :

- 35 emplois pour 100 habitants,
- 80 emplois pour 100 logements,
- 70 emplois pour 100 actifs.

Malgré les 6 249 emplois qu'accueille la commune, son profil reste marqué par une vocation résidentielle dominante.

Depuis plusieurs années, le taux d'emploi canavérois (correspondant au rapport entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois) diminue : de 0,74 en 1999, il passe en 2011 0,70 et s'inscrit en-deca de la moyenne du département du Val-de-Marne (0,76).

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030 (SDRIF) ambitionne de réduire les inégalités sociales et fixe un objectif de création de 28 000 emplois par an à l'échelle régionale. Le projet spatial insiste sur la lutte contre les déséquilibres historiques du

développement francilien qui ont conduit à une spécialisation de certains territoires. Il s'agit aujourd'hui de permettre le rapprochement des emplois et des actifs mais aussi d'améliorer les mixités fonctionnelle et sociale. **Le SDRIF rappelle qu'un strict équilibre habitat / emploi est impossible à atteindre au niveau communal mais qu'il est un objectif à viser à l'échelle de la région, d'ici 2030.**

Les objectifs

Dans ce contexte et conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la présente OAP thématique vise à :

- **anticiper une remise en cause de l'équilibre entre fonctions résidentielle et économique**, notamment dans le cadre de la levée des emplacements réservés sur les emprises de l'ex VDO ;
- **limiter, voire enrayer, la tendance négative passée de diminution du taux d'emploi.**

Les orientations

Orientation 1 : soutenir le tissu économique local et renforcer son attractivité

Maintenir la vocation des espaces d'activités existantes

Il s'agit d'affirmer la vocation économique et commerciale des espaces d'activités de la commune :

- le centre commercial Pince-Vent,
- le centre de distribution Franprix,
- la zone d'activités,
- le linéaire d'activités le long de l'avenue de la Libération,
- les activités situées en entrée de ville Nord,
- les pôles commerciaux de proximité (centre-ville, Moulin, Belvédère, Bois l'Abbé),
- la centrale géothermique de la rue des Bordes.

Extrait de l'OAP 1 sur l'entrée de ville Nord: affirmer la vocation économique et commerciale des secteurs en violet



Extrait de l'OAP 2 sur la RD4 et ses abords: affirmer la vocation économique et commerciale des secteurs en violet



Optimiser les espaces d'activités existants

Préserver la vocation des activités citées précédemment ne signifie pas pour autant figer leur nature. Il s'agit de maintenir une vocation économique et / ou commerciale dans ces secteurs tout en permettant la mutation (de la réhabilitation à la démolition – reconstruction) des bâtiments, de nouvelles occupations et une densification des parcelles dédiées à de l'activité. Les évolutions pourront être plus nombreuses dans la zone d'activités, où une tertiarisation progressive pourrait s'opérer, et le long de la RD4, en lien avec l'arrivée de l'infrastructure Altival.

L'amélioration de l'attractivité du tissu économique existant passe également par une optimisation paysagère des espaces d'activités.

Extrait de l'OAP 1 sur l'entrée de ville Nord



Extrait de l'OAP 2 sur la RD4 et ses abords



- **Renforcer la présence végétale**

- Les espaces libres de construction seront végétalisés et plantés, y compris les espaces situés dans les marges de recul,
- Les clôtures seront végétalisées,
- Les voies seront agrémentées, dès que possible, d'alignements d'arbres ou d'aménagements paysagers.



Illustrations indicatives

Dans les zones d'activités, il s'agira de :

- **Veiller à la qualité architecturale et urbaine des constructions et à leur bonne insertion dans le tissu.**



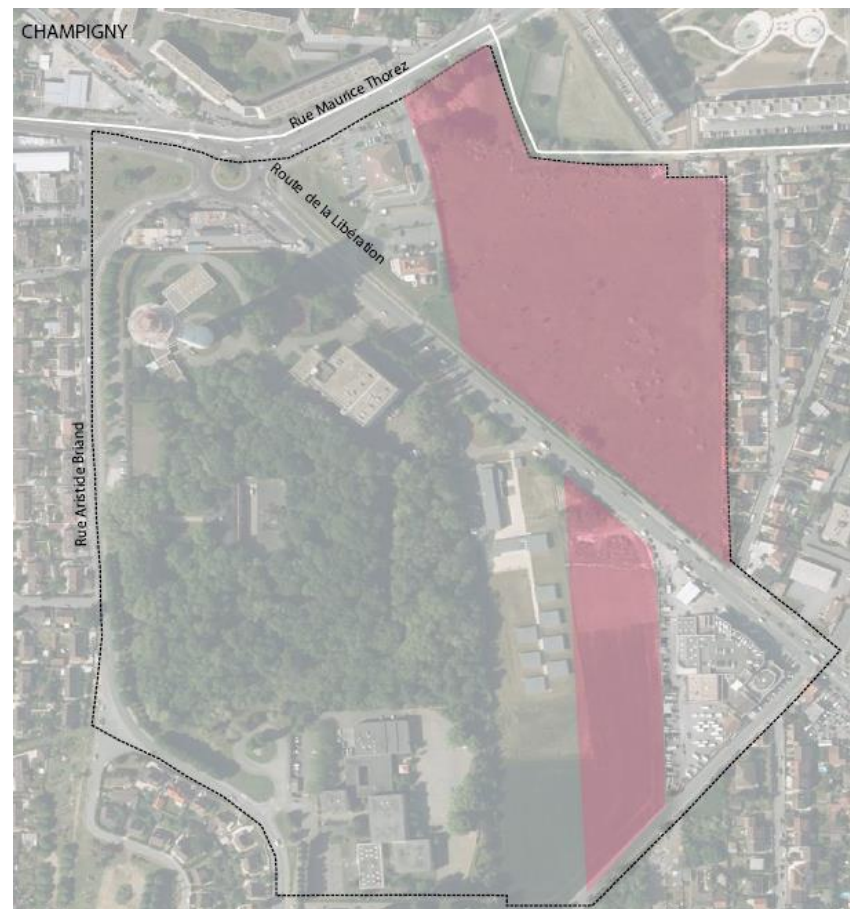
Illustrations indicatives

Orientation 2: favoriser le développement de nouvelles entreprises

Au-delà du maintien et de l'amélioration de l'attractivité des espaces d'activités canavérois existants, la préservation de l'équilibre habitat / emploi passe par l'accueil de nouvelles entreprises :

- dans le cadre de l'optimisation du bâti et du foncier des espaces d'activités existants (cf orientation 1),
- dans le secteur de nouvelle centralité de l'entrée de ville Nord.

Extrait de l'OAP 1



Autoriser la réalisation de constructions mixtes

-50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiés à des activités économiques (commerces, artisanat, bureaux...)

-50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiés à de l'habitation

-25% au moins de l'ensemble des logements produits devront être des logements locatifs sociaux

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

Le contexte



Le secteur du coteau est particulièrement prisé pour la qualité du site, son caractère boisé, l'ouverture paysagère sur la Marne. La réglementation actuelle permet le développement de nombreux projets de densification 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. Le coteau est pourtant très sensible et particulièrement soumis aux risques mouvements de terrain. De plus, il présente de

nombreuses résurgences, sources, et anciens lavoirs qui nécessitent une préservation particulière.

Les différents enjeux à prendre en compte dans les futurs aménagements sont les suivants :

- Des **risques très présents liés aux mouvements de terrain** (PPRmt prescrit, liés aux argiles et à la zone d'anciennes carrières), impliquant des mesures constructives particulières
- Un **relief marqué qui impose une gestion maîtrisée des eaux pluviales** et une protection des sources, puits, fontaines, anciens lavoirs
- Un **réseau de voiries limité** possédant un dimensionnement assez réduit
- Une **valeur patrimoniale du coteau à préserver** et mettre en valeur (bâti pittoresque, vues remarquables, périmètre de protection autour des Monuments Historiques)
- Une **trame verte et bleue particulièrement présente** sur le secteur à préserver (Marne, voie ferrée, densité végétale en cœur d'îlot, rôle de corridor en pas japonais des boisements et jardins, massifs forestiers classés en espaces boisés classés - EBC).



Chemin de la Croix St-Vincent



L'objectif principal est une nécessaire maîtrise de la constructibilité du secteur

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation et de sa traduction dans le règlement du PLU (zone UD du coteau), les objectifs sont les suivants :

- **Limiter fortement la constructibilité** du coteau pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain
- **Prévoir une gestion maîtrisée des eaux pluviales** et **protéger les sources et écoulements d'eau**
- **Préserver la qualité paysagère et patrimoniale** du coteau et **inscrire l'architecture dans le relief**
- **Conserver le maillage des espaces verts et boisements** constitutifs des corridors en pas japonais, qui permettent d'assurer les échanges écologiques le long du coteau et avec la Marne

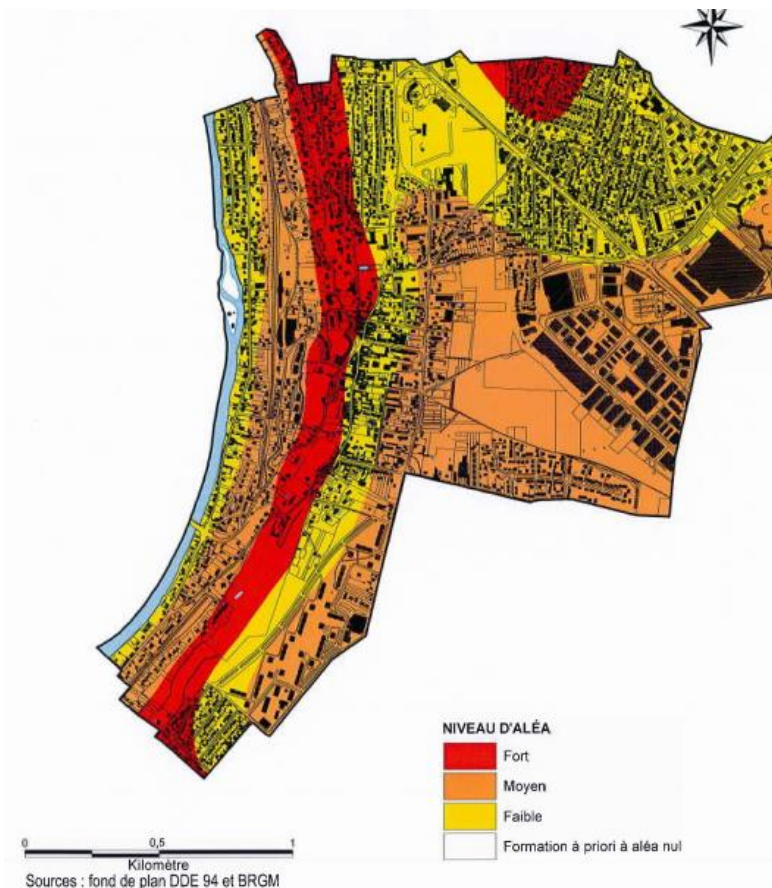
Principes d'aménagement

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

Un PPRmt a été prescrit le 1^{er} août 2001, dès lors que les aléas ont été identifiés, ils doivent être pris en compte dans les aménagements. Ainsi le coteau de Chennevières-sur-Marne est identifié en zone d'aléa

fort (voir carte ci-après). De plus, il existe au niveau du centre-ville et du coteau un risque lié à la présence d'anciennes carrières.

Risques de mouvements de terrain relatif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – Carte des aléas



Tout projet de constructions nouvelles dans ce secteur devra donc s'assurer lors de la conception de la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel (profondeur des fondations par exemple), ainsi que **l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site**. En effet, les travaux de déblais remblais liés à la construction seront limités et n'aggraveront pas la vulnérabilité du site. L'aménagement des extérieurs et la plantation d'arbres seront anticipés de manière à éloigner le développement du système racinaire du bâti ou à défaut la pose d'écran anti-racines, les arbres et arbustes seront entretenus (élagage périodique).

En plus de ces principes généraux de maîtrise du risque, le PLU vise à :

- **Maîtriser l'emprise au sol des constructions et préserver des cœurs d'îlots verts en mettant en place un coefficient d'espaces vert de pleine terre, en préservant des règles de retrait par rapport aux limites séparatives.**
- **Limiter les hauteurs des futures constructions en tout point du bâtiment et maîtriser la réalisation de sous-sol.**

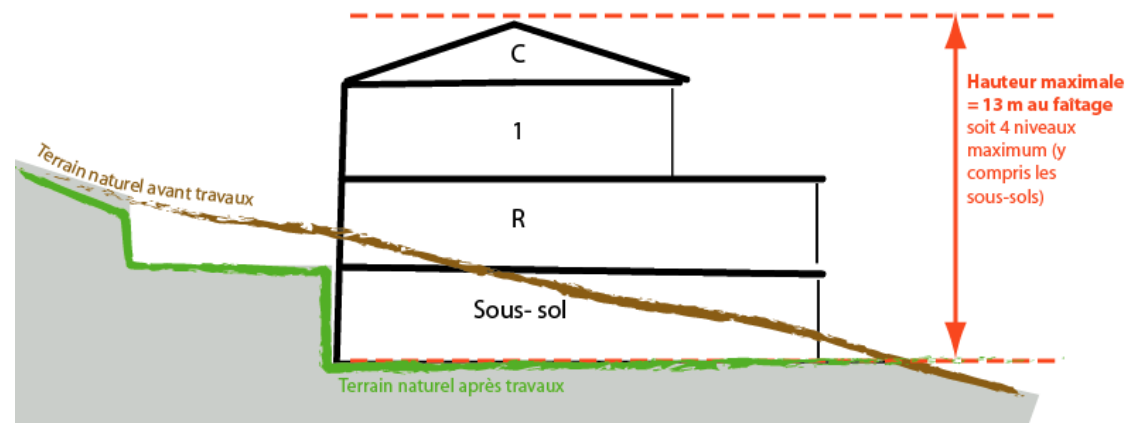
Ainsi le nombre de niveau en tout point de la construction y compris en sous-sol, ne pourra dépasser 3/4 niveaux.



Projet récent – 88 rue Gabriel Péri

Exemple de collectif R+5 – Rue de Bry

Calcul de la hauteur maximale en zone UD - secteur du Coteau



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

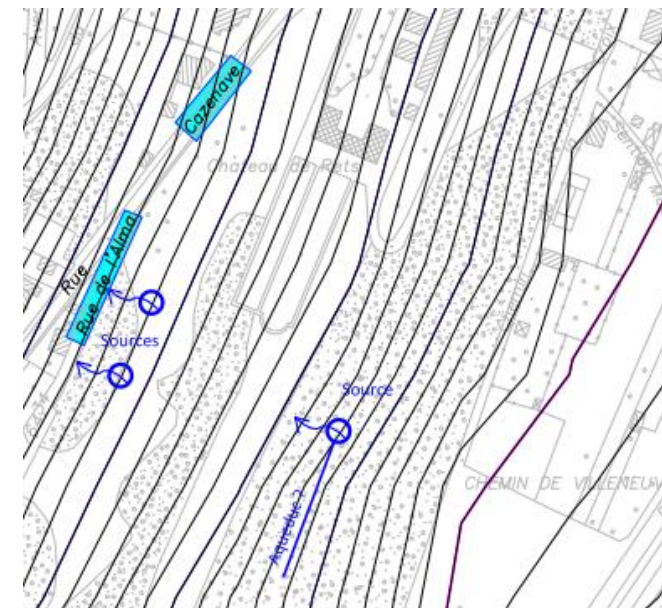
Le Conseil Général du Val-de-Marne en lien avec les Communes a mis en place un groupe de travail sur la gestion des sources. Il s'agit d'une réflexion partenariale dans le cadre du Plan Bleu qui a pour but d'identifier et de localiser les sources. Souvent « perdues » de la mémoire collective (canalisée, déviée, drainée), elles resurgissent au hasard des chantiers ou d'inondations ponctuelles dans les caves, sur le domaine, public, etc... Sur Chennevières-sur-Marne, une dizaine de sources, anciens puits ou lavoirs alimentés par ces sources ont été recensés. Cet inventaire n'est pas exhaustif, d'autres sources peuvent être encore découvertes.

Ainsi le PLU souhaite inscrire les principes suivants :

- **Préserver les sources, puits et lavoirs, notamment en interdisant tout exhaussement ou affouillement aux abords immédiats lors de projets d'aménagement. Cette protection s'applique également aux sources non connues à ce jour.**
- **Limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels notamment pour ne pas aggraver le risque inondation en aval (ex sous-sols, murs berlinois).**



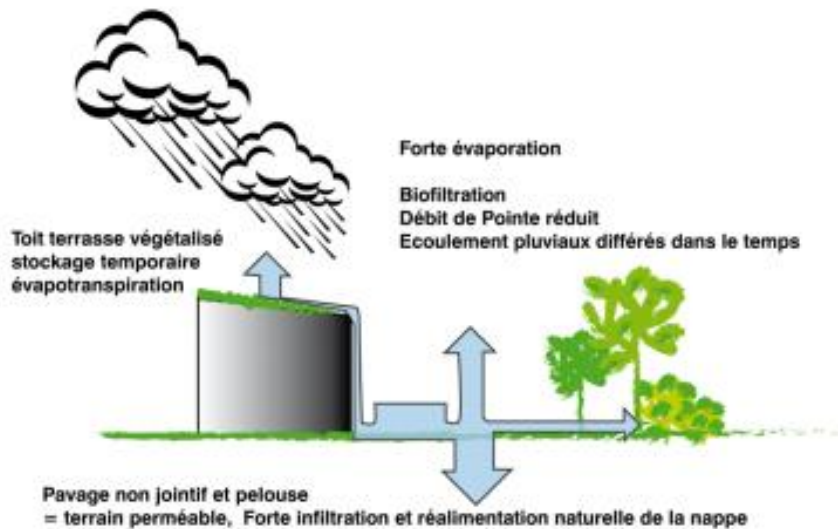
Exemple de mur berlinois



Extrait de la carte de localisation des sources – 2015 - Source : Groupe de travail Plan bleu « La Gestion des Sources » - Conseil général Val-de-Marne

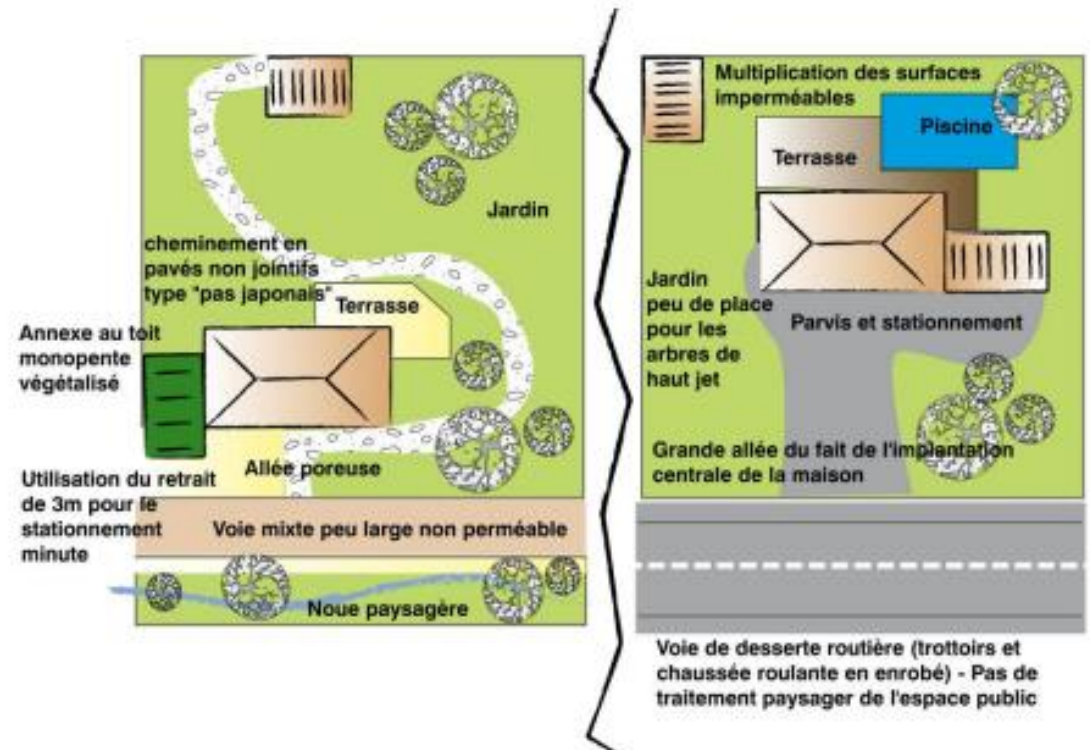
Quelques principes de gestion des eaux pluviales maîtrisée à la parcelle

L'imperméabilisation des sols entraîne de fortes perturbations de l'équilibre du cycle des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales consiste à limiter au maximum l'évacuation des eaux vers le milieu naturel ou le réseau.



Les principes simples à mettre en œuvre sont :

- Maintenir des surfaces végétales en pleine terre, surfaces non imperméabilisées maximisées, ...
- Mettre en œuvre les techniques alternatives (toitures stockantes ou végétalisées, noues d'infiltration ou fossés, bassins de rétention).
- Récupérer l'eau pluviale dans la construction (récupérateur d'eau, citerne enterrée)

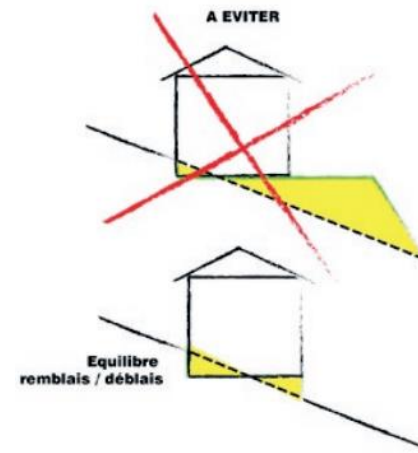


Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du coteau et inscrire l'architecture dans le relief

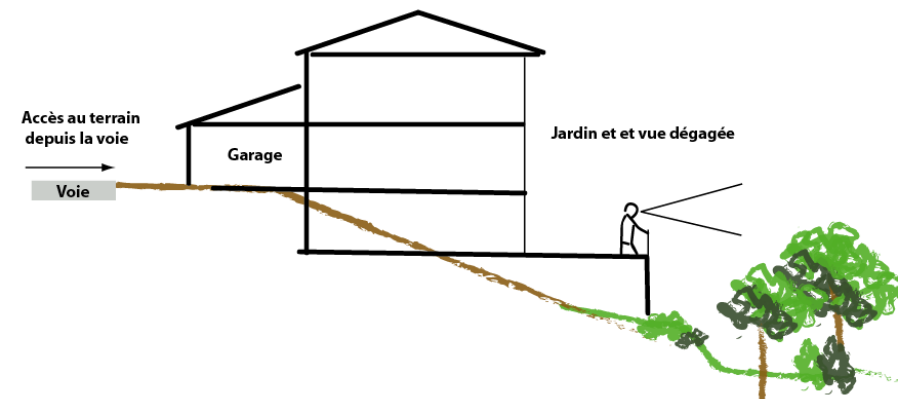
- Prendre en compte les **cônes de vue**, ne pas boucher les perspectives depuis les points de vue
- Principes **d'insertion par rapport au relief**:
 - Limiter les remblais/déblais
 - Pas de voirie dans le sens de la pente, mutualisation des accès au plus près de la voirie.
 - Architecture en terrasses laissant des perspectives (longueur de façade fractionnée, retraits par rapport à la voie et limites séparatives)
- **Préservation des éléments bâtis pittoresques** du coteau de leurs abords



Exemple de maisons pittoresques des bords de Marne



Limiter la création de voirie interne, notamment dans le sens de la pente



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

- **Préserver l'ensemble de la trame verte du secteur :**
 - Les espaces boisés qui jouent un rôle significatif dans : la stabilité des sols et la retenue des eaux à la parcelle;
 - Les jardins privés et cœurs d'îlots pavillonnaires;
 - Préserver la forte densité végétale des délaissés le long de la voie ferrée.
- **Préserver le caractère végétal du secteur** (emprise au sol et imperméabilisation limitée et adaptée au terrain, coefficient d'espaces de pleine terre minimal)
- Instaurer un principe de **clôtures perméables** à la petite faune et **encourager la végétalisation des constructions** (murs et toitures végétalisées)



Vignes du Clos St Vincent



Corridor boisé le long de la voie ferrée



Clôtures perméables




Caractère boisé du coteau

Des cœurs d'îlots boisés et des jardins inscrits dans la pente du coteau à préserver




OAP Secteur Coteau

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

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

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

 **Sources, puits ou ancien lavoir**

 **Bassin ou étang**


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

 **Prendre en compte les cônes de vue**

 **Préserver les éléments bâtis remarquables**

 **Monuments historiques**

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

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

 **Maintenir les continuités écologiques**





