



Commune de Chennevières-sur-Marne
Territoire Grand Paris Sud Est Avenir
Département du Val-de-Marne

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

27 JUL. 2020

Contrôle DE LEGALITE

Plan Local d'Urbanisme

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir le
1^{er} Février 2017

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir
le 4 Avril 2018

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir
le 22 Juillet 2020

Notice de présentation
Modification simplifiée n°2

- Juillet 2020 -

SOMMAIRE

1ère partie : Le cadre réglementaire	3
1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	3
1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification	3
1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du PLU	4
2ème partie : Les objectifs et dispositions retenus	5
2.1. Les modifications apportées au règlement écrit	5
2.1.1 : <u>Les modifications apportées aux zones UA, UC, UD</u>	5
2.1.2 : <u>Les modifications apportées pour toute zone, à l'exception de la zone 2AU</u>	6
2.2. Les modifications apportées sur le règlement graphique	7

1^{ère} partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Depuis le 1^{er} Janvier 2016, la commune de Chennevières-sur-Marne a intégré la nouvelle intercommunalité, l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir, possédant la compétence urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 1^{er} Février 2017 par délibération du Conseil de Territoire.

Il a fait l'objet d'une modification, approuvée en date du 4 Avril 2018.

Ainsi, par l'arrêté n°AP2019-017 du 28 Mai 2019 du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chennevières-sur-Marne.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est défini par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'Urbanisme. Elle peut être mise en œuvre pour :

- ✓ La rectification d'une erreur matérielle ;
- ✓ La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- ✓ Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
 - De diminuer ces possibilités de construire ;
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C'est pourquoi au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant la mise à disposition du dossier au public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

- ✓ Étape 1 : Élaboration du dossier de modification simplifiée du PLU et de l'étude au cas par cas
- ✓ Étape 2 : Transmission du dossier de modification simplifiée du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEE Île-de-France
- ✓ Étape 3 : Délibération de l'EPT pour les modalités de mise à disposition du dossier au public (publicité et affichage 8 jours avant la mise à disposition)
- ✓ Étape 4 : Mise à disposition du dossier au public (1 mois) : *Le dossier de mise à disposition comprendra le présent rapport de présentation, l'arrêté engageant la procédure, la délibération concernant les modalités de mise à disposition, le plan de zonage modifié, les avis des PPA, la décision de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), les mesures de publication*

- ✓ Étape 5 : Intégration des modifications éventuelles au sein du dossier de PLU
- ✓ Étape 6 : Délibération tirant le bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure en Conseil de Territoire
- ✓ Étape 7 : Transmission du dossier de PLU modifié au Préfet pour la mise en vigueur

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du PLU

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Chennevières-sur-Marne est engagée en vue de procéder à certaines précisions et adaptations au règlement du PLU, à la création d'un emplacement réservé et à la modification d'une partie du zonage UAa en UA.

Elle ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les objectifs de cette modification du PLU sont de :

- Réajuster les règles de clôture dans les zones UA, UC et UD ;
- Harmoniser les constructions avec leur environnement proche ;
- Recommander la construction de logements en évitant les mono-orientés dans un objectif de performance énergétique ;
- Préciser les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UD ;
- Compléter les règles relatives au stationnement ;
- Créer un emplacement réservé (ER) pour un équipement public ;
- Modifier une partie du zonage UAa en UA.
- Modifier la règle de l'implantation du bâti en zone UAb

Dans la continuité des actions menées par la ville en termes d'amélioration de la qualité architecturale et environnementale en zones urbaines, la ville de Chennevières-sur-Marne souhaite réajuster certaines règles à son règlement et apporter des précisions notamment sur les clôtures, les toitures et le stationnement.

De même, afin de faciliter la construction d'un équipement public et pouvoir en maîtriser son foncier, la commune prévoit la création d'un emplacement réservé dans un secteur déjà dédié à cet effet.

Enfin, concernant une modification d'une partie du zonage UAa, il s'agit d'un secteur en retrait de la rue du Général de Gaulle, qui ne peut pas recevoir la relative densité autorisée par le règlement et qui impose une implantation des constructions à l'alignement de la voie. Compte-tenu des constructions voisines implantées en retrait de la voie publique, et afin de permettre une meilleure insertion des projets, il est préférable d'autoriser un retrait de 4 mètres depuis la voie, et donc un classement en zone UA. Cette modification s'opérant dans des zones déjà urbanisées, elle ne réduit donc pas la surface des zones urbaines, conformément au Code de l'Urbanisme.

Les changements apportés par cette modification du PLU amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Le règlement graphique (plan de zonage au 1/2500^{ème}) ;
- Le règlement écrit.

Dans le texte de chaque zone du PLU ayant fait l'objet de modifications, les ajustements apportés au règlement écrit sont signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions.

Le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

2^{ème} partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1. Les modifications apportées sur le règlement écrit

2.1.1 : Les modifications apportées aux zones UA, UC, UD

Réajuster les règles de clôture concernant le nombre et la largeur du portail d'accès véhicule qui ne devra pas excéder les 3,50 mètres pour les zones UA, UC, UD

ET

Préciser la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UD (article 4)

Pages 26 et 45 :

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoute la règle suivante :

- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

Page 55 :

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

- Chaque nouvelle construction ne pourra excéder un rectangle d'emprise **au sol** de 15mx20m,
- Les portails d'accès pour les véhicules depuis les voies publiques ou privées ne pourront excéder une largeur de 3,50 mètres, et devront être limités à un par terrain servant d'assiette au projet.

Modifier la règle de l'implantation du bâti en zone UAb

Page 22

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

Dans la zone UAa

Les constructions doivent être implantées:

- à l'alignement
- ou selon les limites d'alignement indiquées au document graphique

Dans la zone UAb

Les constructions doivent être implantées:

- à l'alignement
- ou selon les limites d'alignement indiquées au document graphique
- Toutefois, les constructions pourront se mettre en retrait pour tenir compte de l'implantation des constructions situées sur le parcellaire voisin.

2.1.2 : Les modifications apportées pour toute zone, à l'exception de la zone 2AU

Réaffirmer la nécessaire intégration avec les constructions situées dans l'environnement proche, notamment concernant le choix de la toiture, pour toutes les zones à l'exception de la zone 2AU

Pages 12, 83 et 100 :

Toitures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée ou en papier goudronné sont interdites.

Les ouvrages d'antennes ou paraboles, interdites en façade, seront intégrés dans la silhouette de la toiture de manière à être peu visibles depuis les espaces publics.

Le choix de la toiture (à pans ou toiture-terrasse) devra s'intégrer avec les toitures des constructions situées dans l'environnement proche du terrain servant d'assiette au projet.

Concernant les toitures-terrasse, la hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments est à calculer à l'égout du toit en cas de pente de toit.

Réaffirmer la volonté de construire des logements énergétiquement performants et qualitatifs en recommandant d'éviter les logements mono-orientés au Nord, pour toutes les zones à l'exception de la zone 2AU

Pages 13, 84 et 101 :

Performance énergétique

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. Il est recommandé d'éviter les logements mono-orientés au Nord.

Compléter la règle relative au stationnement, en recommandant des places couvertes, afin de participer à la qualité urbaine et architecturale du projet, pour toutes les zones à l'exception de la zone 2AU

Pages 28, 37, 47, 57, 63, 73, 86 et 104 :

6.1.3 Conditions de réalisation

[...]

- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

- Pour les constructions de logement individuel, il est recommandé d'intégrer les 2 places de stationnement dans le volume de la construction ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les travaux sur les logements individuels existants, il est recommandé d'intégrer au moins 1 place de stationnement dans le volume de la construction existante ou dans une autre construction édifiée avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Pour les constructions de logements collectifs, il est recommandé d'intégrer une majorité des places de stationnement dans le volume de la construction.

[...]

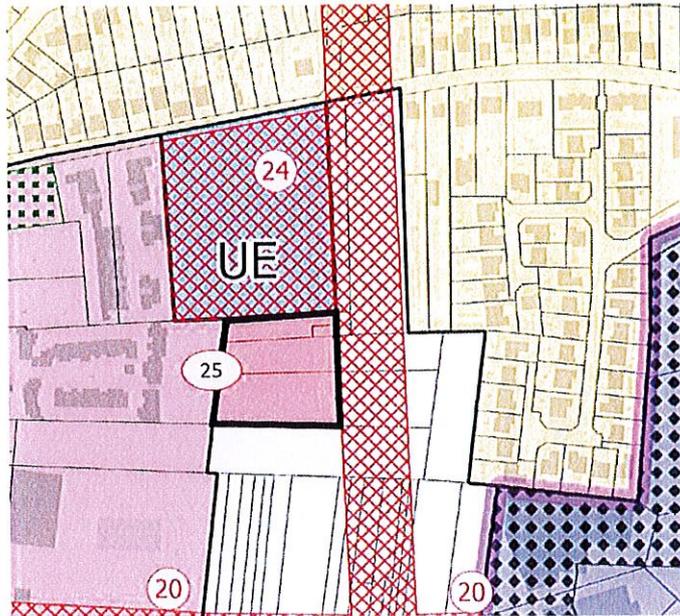
2.2. Les modifications apportées sur le règlement graphique

- ✓ Création d'un emplacement réservé n°25 pour un équipement public dans le prolongement de l'emplacement réservé existant n°24, sur les parcelles AR 2, AR 3, AR 9, AR 10, pour une superficie totale de 4 120 m² : *modification de la page 113 du règlement*

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

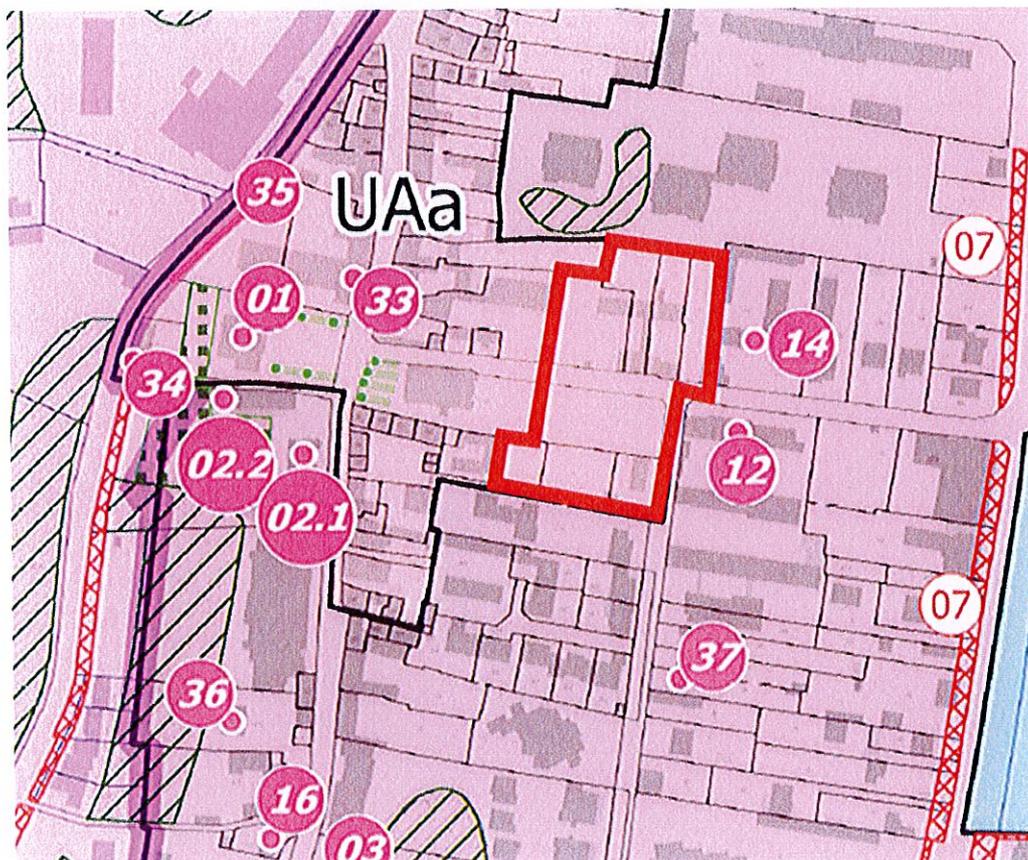
Numéro	Localisation	Type	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
25	Site des emprises du projet de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO)	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Réalisation d'un équipement public	Commune	4 120 m ²

Modification du plan de zonage, concernant l'agrandissement de l'emplacement réservé :



- ✓ Modification d'une partie du zonage UAa en UA, sur les parcelles AT 178, AT 179, AT 180, AT 181, AT 97, AT 115, AT 114 et AT 113, afin de permettre une implantation des constructions en retrait de 4 mètres de la voirie publique

Modification du plan de zonage, concernant l'agrandissement de la zone UA :



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

27 JUL. 2020

Contrôle DE LEGALITE