



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

**Plan Local d'Urbanisme**

Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil de Territoire Grand Paris Sud Est Avenir le  
1<sup>er</sup> Février 2017

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

**Notice de présentation**  
**Projet de modification simplifiée n°2**

- Mai 2019 -

## SOMMAIRE

<b>1ère partie : Le cadre réglementaire</b>	<b>3</b>
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
<b>2ème partie : Les objectifs et dispositions retenus</b>	<b>5</b>
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<sup>ère</sup> partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE**

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 modification simplifiée 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 ; publicité renouvelée dans les 8 jours du début d'enquête publique)
- ✓ 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 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 et UD ;
- Confirmer l'intégration avec les constructions situées dans l'environnement proche, notamment concernant le choix de la toiture, pour toute zone à l'exception de la zone 2AU ;
- Réaffirmer la volonté de construire des logements énergétiquement performants et qualitatifs en recommandant d'éviter les logements mono-orientés au Nord, pour toute zone à l'exception de la zone 2AU ;
- Préciser la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UD ;
- Compléter la règle relative au stationnement, en recommandant des places couvertes, afin de participer à la qualité urbaine et architecturale du projet, pour toute zone à l'exception de la zone 2AU ;
- Créer un emplacement réservé (ER) pour un équipement public dans le prolongement de l'ER n°24 existant ;
- Modifier une partie du zonage UAa en UA.

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<sup>ème</sup>) ;
- 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<sup>ème</sup> partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS**

### **2.1. Les modifications apportées sur le règlement**

#### **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, ~~en tout point du bâtiment.~~

**- 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.**

## **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.**

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 5mx2,5m. 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.**

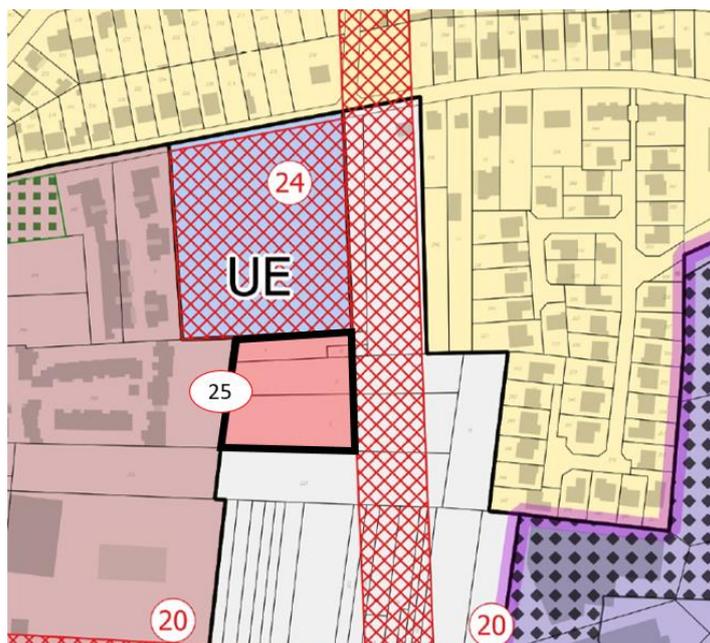
[...]

## 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 m<sup>2</sup> : *modification de la page 113 du règlement*

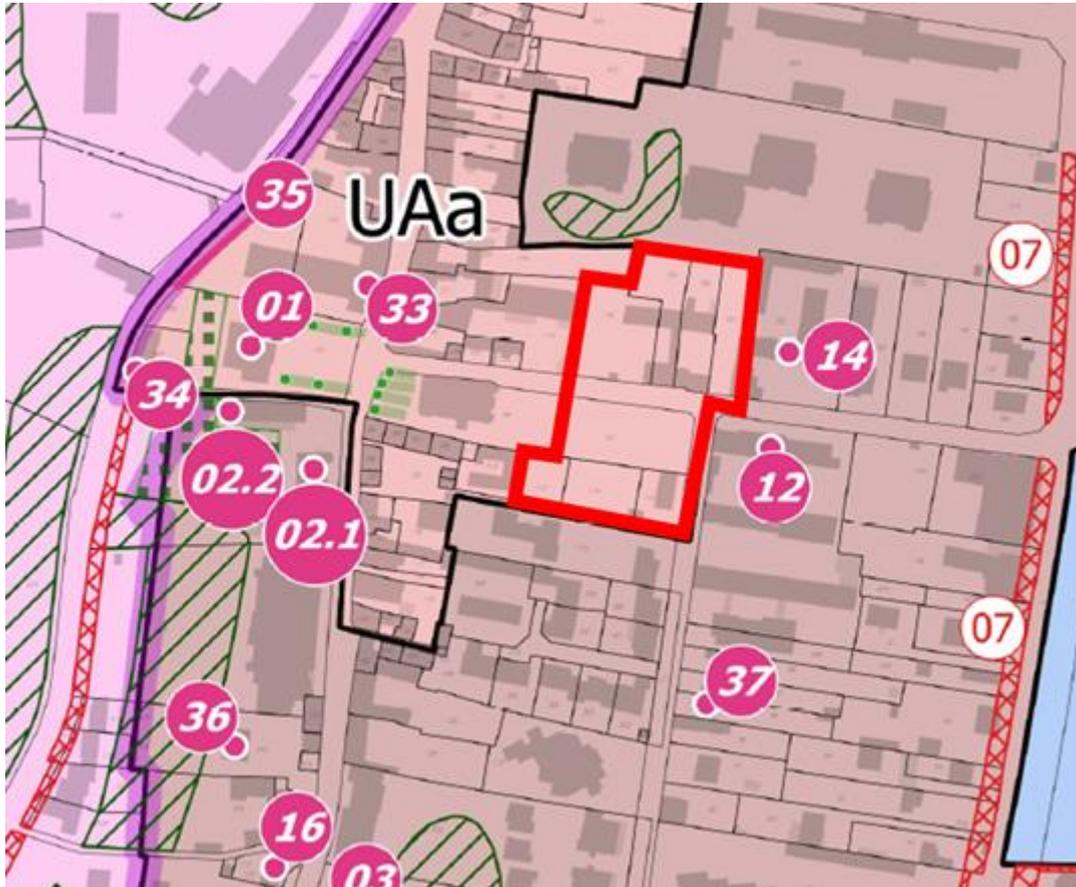
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés						
Numéro	Localisation	Type	Objet	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )	
25	Site des emprises du projet de l'ex voie de desserte orientale	Emplacement réservé aux équipements et installations d'intérêt général	Réalisation d'un équipement public	Commune	4 120 m <sup>2</sup>	

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 :*



Modifications du plan de zonage :

