

Chennevières-sur-Marne, le 21 février 2025

LRAR 1A 215 318 0195 9

EPT GPSEA
Monsieur Laurent Cathala
Président de l'EPT Grand Paris Sud
Est Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil

Affaire suivie par Clémence BERGER
Directrice Urbanisme et Aménagement
Tél. : 01.75.65.18.41
Courriel : clemence.berger@chennevieres.fr

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de Grand Paris Sud Est Avenir

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n°CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L. 153-15 et R. 153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste d'observations du projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la Commune de Chennevières sur Marne, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.



Jean-Pierre BARNAUD

Maire de la Ville de Chennevières-sur-Marne
Vice-Président du Conseil Métropolitain Grand Paris
Vice-Président du Conseil Départemental du Val de Marne
Vice-Président du Conseil Territorial du Grand Paris Sud Est Avenir

Annexe : Liste des observations sur le projet de PLUi



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE CHENNEVIERES SUR MARNE

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des dysfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque
codifié : initiale
commune + numéro

Renseigner impérativement

Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite
(avec en **gras rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.



Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

Sous un seul document dénommé comme l'intitulé de l'observation + n° de l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	5
2.2 Justifications des choix.....	6
2.3 Évaluation environnementale.....	7
4.1 OAP Thématiques.....	8
4.2 OAP Sectorielles.....	9
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	11
5.2 Lexique.....	13
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	14
5.4 Fiches des indices.....	15
5.5 Règlement de la zone UP.....	22
5.6 Annexes réglementaires.....	23
6.1 Plans de zonage.....	27
6.2 Plans de mixité.....	29
6.3 Plans de stationnement.....	30
6.4 Plans masses.....	31
6.5 Plans de nivellement.....	32
7.1 Servitudes d'utilité publique.....	33
7.2 Annexes sanitaires.....	34
7.1 Annexes informatives.....	35

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.1.2 Etat initial de l’environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

4.1 OAP Thématiques

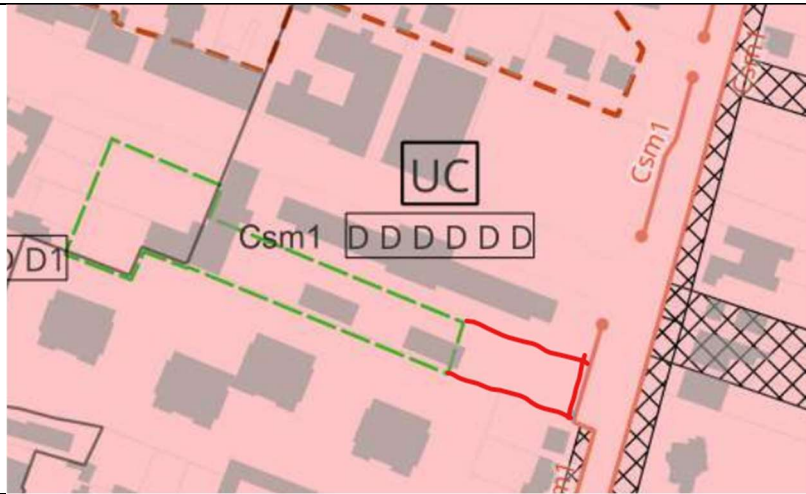
Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
1	CHEN Entrée de ville Nord	Ajout : Programmation : Groupe scolaire et centre de loisirs Equipement sportif	Souhait de la commune, mise à jour de la carte scolaire	
2	CHEN Entrée de ville Nord	Cartographie de l'OAP : Suppression du linéaire voirie légende « aménager une voirie de circulation avec Altival » « principe de liaison avec le projet Altival »	Souhait de la commune, cohérence avec le plan guide de la ZAC	
3	CHEN Entrée de ville Nord	Cartographie de l'OAP : Modification Légende « 25% » à modifier pour 30 qui correspond au pourcentage de logements sociaux	Mise en cohérence avec le texte de l'OAP	
4	CHEN Entrée de ville Nord	Cartographie de l'OAP : Légende supprimer le nombre de classe du groupe scolaire	Mise en cohérence	
5	CHEN Coteaux Bords de Marne	Principe d'aménagement : PPRMT 2018 à indiquer	Mise en cohérence	
6	CHEN Centre-ville Maillarde	Programmation à modifier : Suppression « nouvelle mairie » Indiquer « 500 logements » programmation de logements	Souhait commune	
7	CHEN Centre-ville Maillarde	Principes d'aménagement : « cinq squares publics de 200 à 3000m² »	Souhait commune	
8	CHEN Entrée de ville Nord	Cartographie de l'OAP : L'OAP doit reprendre l'entièreté du périmètre de ZAC	Mise en cohérence	 CARTE CADASTRE PERIMETRE INITIATIVE

--	--	--	--	--

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
1	P.12	PPRI mis à jour en 2023		
2	P.19 Terrain d'angle	Angle de plusieurs voies, préciser si l'obligation du pan coupé est rendue obligatoire si voirie non ouverte à la circulation, une des voies ouvertes à la circulation	Précision à apporter COPIL COTECH	
3	P.48 Espaces verts de pleine identifiés sur le document graphique	Élargir le périmètre sur le zonage jusqu'à la rue sur le CMS1		
4	P.25 Stationnement	Secteur la colline et Armand Fey permettre 1 place par logement accession quelle que soit la typologie		
5	Règles bioclimatiques	Règle les logements traversants à partir du T2. Voir si possible double orientation à partir du T3	Impossibilité des projets	
6	Hauteur spécifique	Hauteur spécifique de 15m sur la rue Aristide Briand et Maréchal Leclerc	Plan	

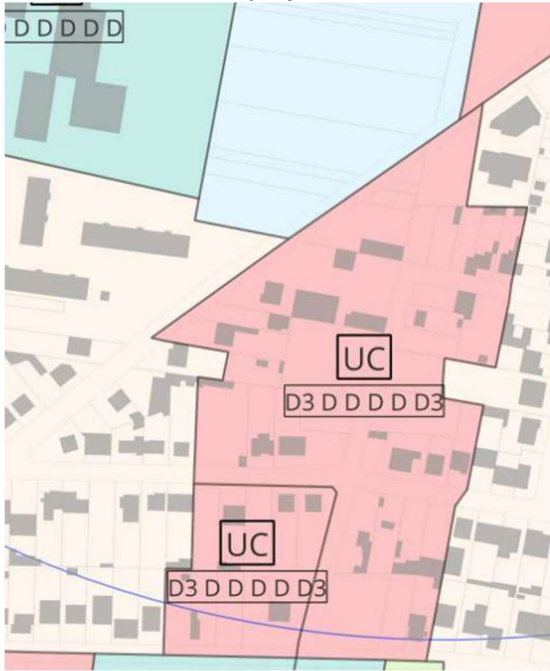
5.2 Lexique

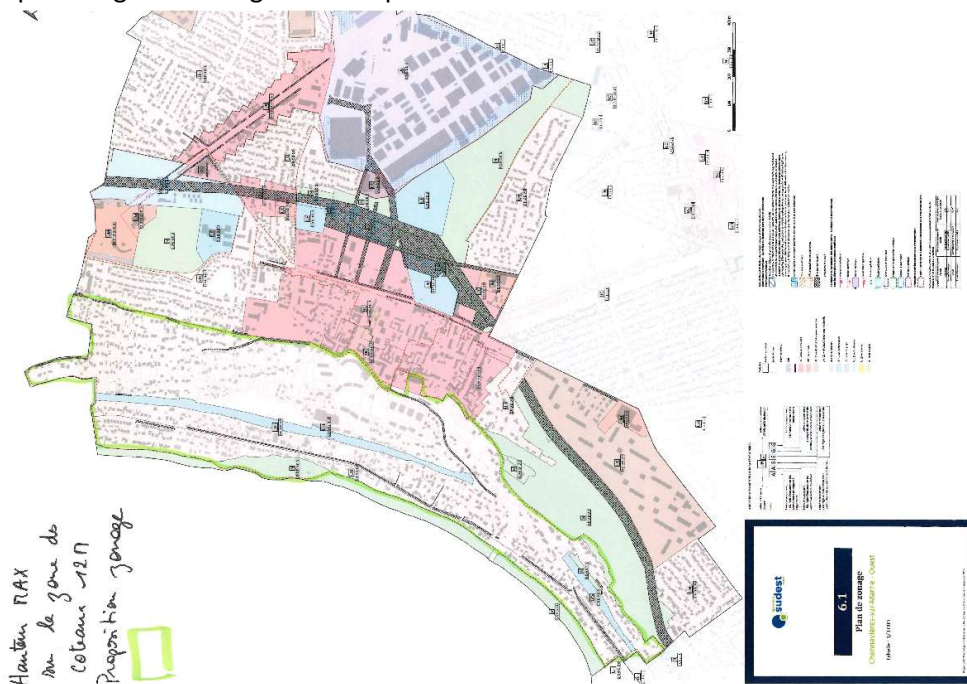
Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

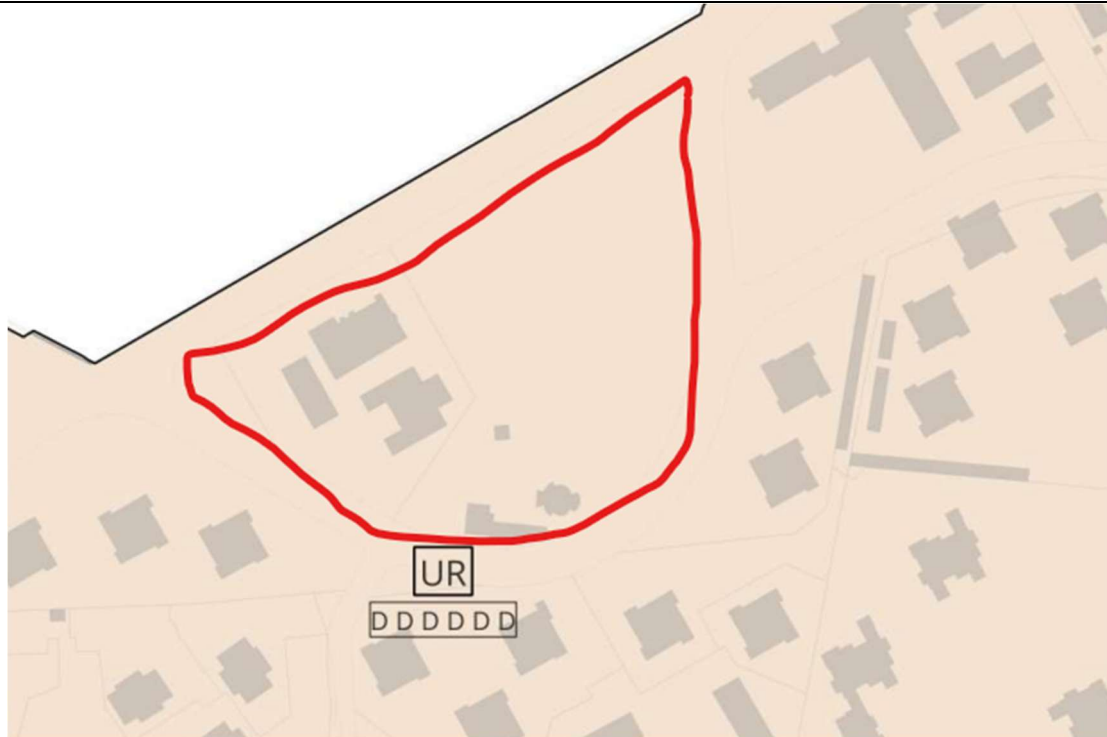
5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification
1	UC. Hauteur	D2 : Augmentation de la hauteur des constructions à 15m R+4	Entrée de ville Nord projet Entre-deux 

2	UC. Hauteur	Epannelage sur 12m	Epannelage sur la largeur d'une parcelle  Hauteur MAX sur la zone de coté au 12m Proposition garage
	UC. Implantations par rapport aux limites séparatives	Indice D Dans une bande constructible de 15 20 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée. Au-delà de la bande constructible de 15 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions doivent	

		être implantées en retrait des limites séparatives à : - 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.	
--	--	--	--

3	UM. Hauteur Indice Entrée de ville Nord	Hauteur maximale des constructions 31m	
	UM. Emprise au sol	Emprise au sol autorisée à 40% 60%	

4	UR. Alignement par rapport à la voie public	Création d'un indice Colline et Armand Fey : l'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies ou 4m de retrait	 Secteur de la Colline
5	UR. Emprise au sol	Création d'un indice : permettre 40% 60% d'emprise au sol	// même zone que ci-dessus
6	UR. Hauteur secteur Armand Fey et Colline	Création d'un indice La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur de 24m	
7.	UR. Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées en limites séparatives ou	

		en retrait de 2,5 et 8m en cas de vues directes	
<u>7</u>	UR. Alignement par rapport à la voie public	Création d'un indice : Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou 4m de retrait	 Secteur Armand Fey
<u>8</u>	UR. Emprise au sol	Création d'un indice : permettre 40% 60% d'emprise au sol	// même zone que ci-dessus
<u>9</u>	UR. Hauteur	Création d'un indice permettant une hauteur de 24m	
10	UR. Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait de 2,5 et 8m en cas de vues directes	

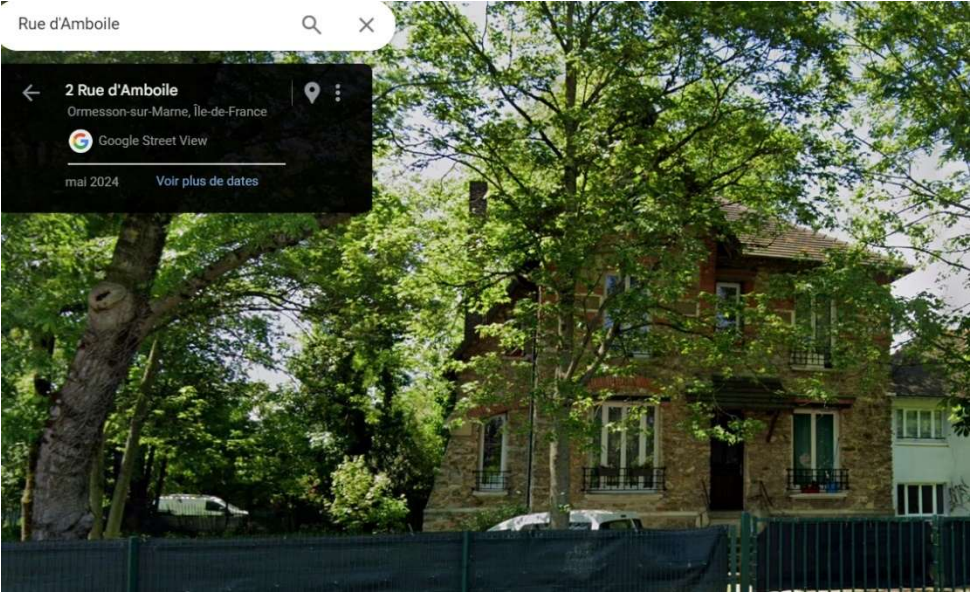
11	UR. Pleine terre	Pleine terre de 30% à 25% secteur ARMAND FEY et COLLINE	
13	AU. EVN	Reprendre les indices de la zone UM Entrée de ville Nord	

5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.6 Annexes réglementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe			
1	5.6.1 Patrimoine bâti protégé	2.1 A supprimer	Pas de caractère patrimoniale , construction récente	46 Rue du Général de Gaulle		Pavillon à la volumétrie médiévale, avec une tourelle d'angle, une maçonnerie enduite, des toits en ardoise à 4 pans.	

2	5.6.1 Patrimoine bâti protégé	A ajouter	2 avenue de la Plaine Maison de maître, maison bourgeoise du XIXe siècle. Ornements, toiture ardoise.	
3	5.6.1 Patrimoine bâti protégé	A ajouter Maison en meulière	2 rue d'Amboile Maison en pierres de meulières. Toiture à quatre pans, ornements et modénature s en briques	

4	5.6.1 Patrimoine bâti protégé	30. A supprimer		70 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à deux pans en tuiles mécaniques.
6	Emplacement réservés	Problématique des numéros des ER sur le tableau et sur le document graphique				
7	Emplacement s réservés	Modification de l'ER 16 (PLU actuel) rue de Bry	10m de la rue du Pont à la rue Baudin puis 8m de la rue Baudin à la limite communale	Erreur matérielle		

8	Périmètre d'études à intégrer			PLU actuel
---	-------------------------------------	--	--	------------

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
4	UM	Suppression de la règle CSM1	Mise en cohérence avec le plan guide de la ZAC	

2	ER. Emplacements réservés Altival	Reprendre le tracé de la DUP		 EDV_250210_PLUi (1).zip
3	Plan de zonage CHEN	Modification de la zone N	Insertion de deux pavillons dans la zone N dans la V1. A remettre dans la zone UH	 modification zonage N.pdf
4	Plan de zonage	Elargissement de la zone N	Intégration de parcelles dans la zone N	 modification zonage N.pdf Continuité de la trame verte sur la Maillarde
5	Plan de zonage	Hauteur spécifique		 Hauteur spécifique.pdf

6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
1	Plan masse	Adaptation du premier plan suite à l'intégration de l'élargissement RD4	 PROJET 1-Retenu -rue Libération Coeuil	

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Servitudes d'utilité publique

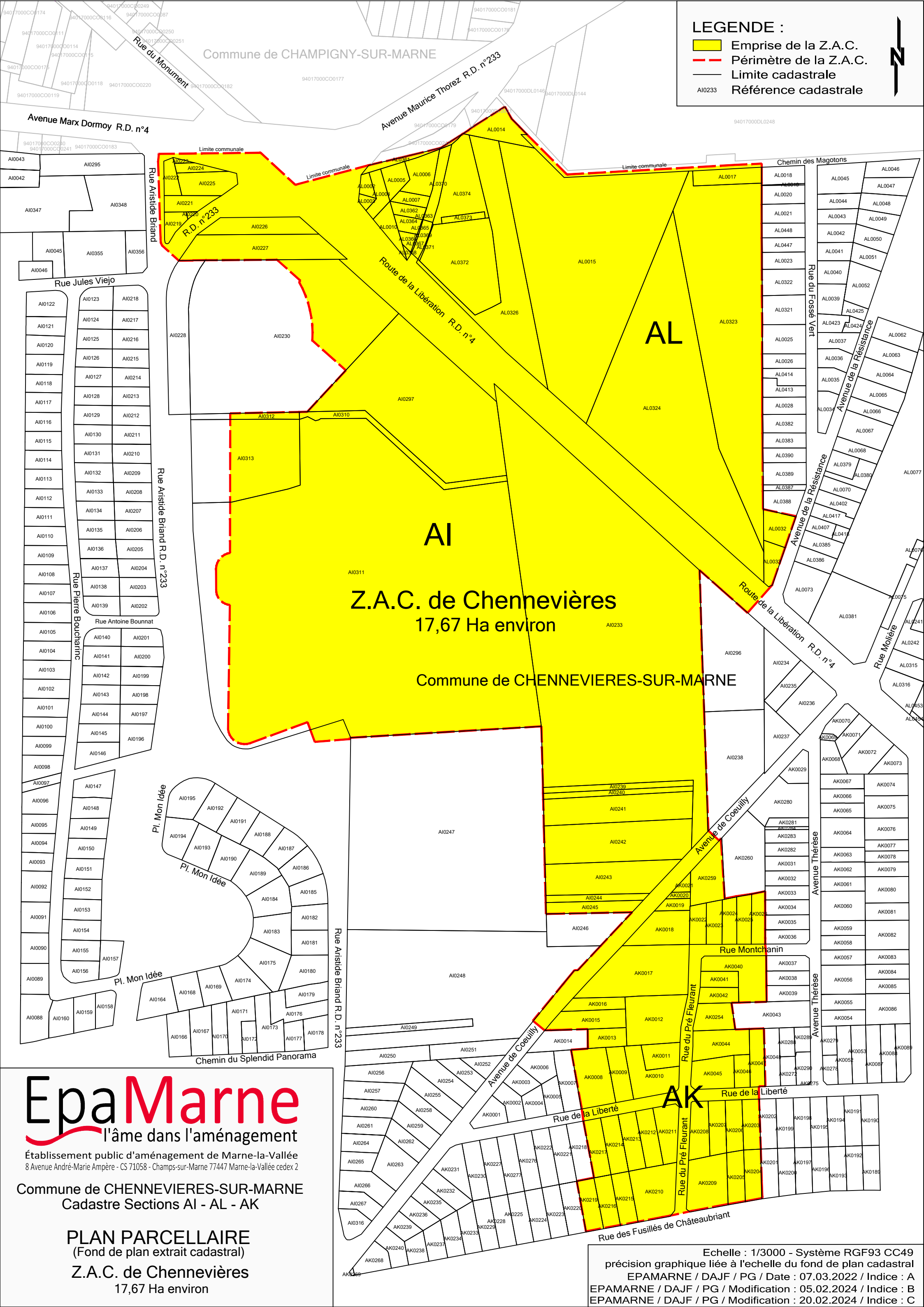
Numéro de la remarque	Servitude concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe



EpaMarne
l'âme dans l'aménagement

Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée
8 Avenue André-Marie Ampère - CS 71058 - Champs-sur-Marne 77447 Marne-la-Vallée cedex 2

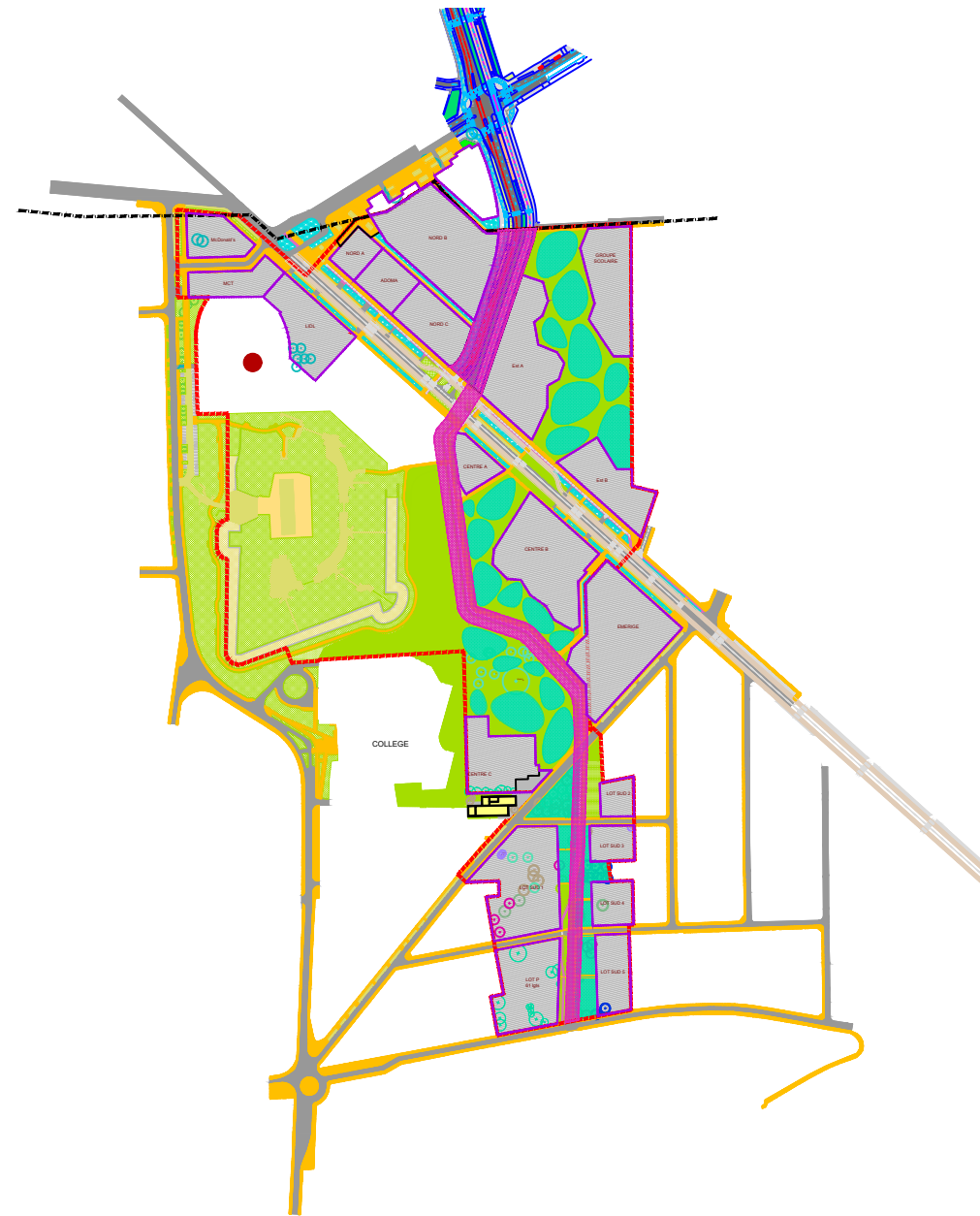
Commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE
Cadastre Sections AI - AL - AK

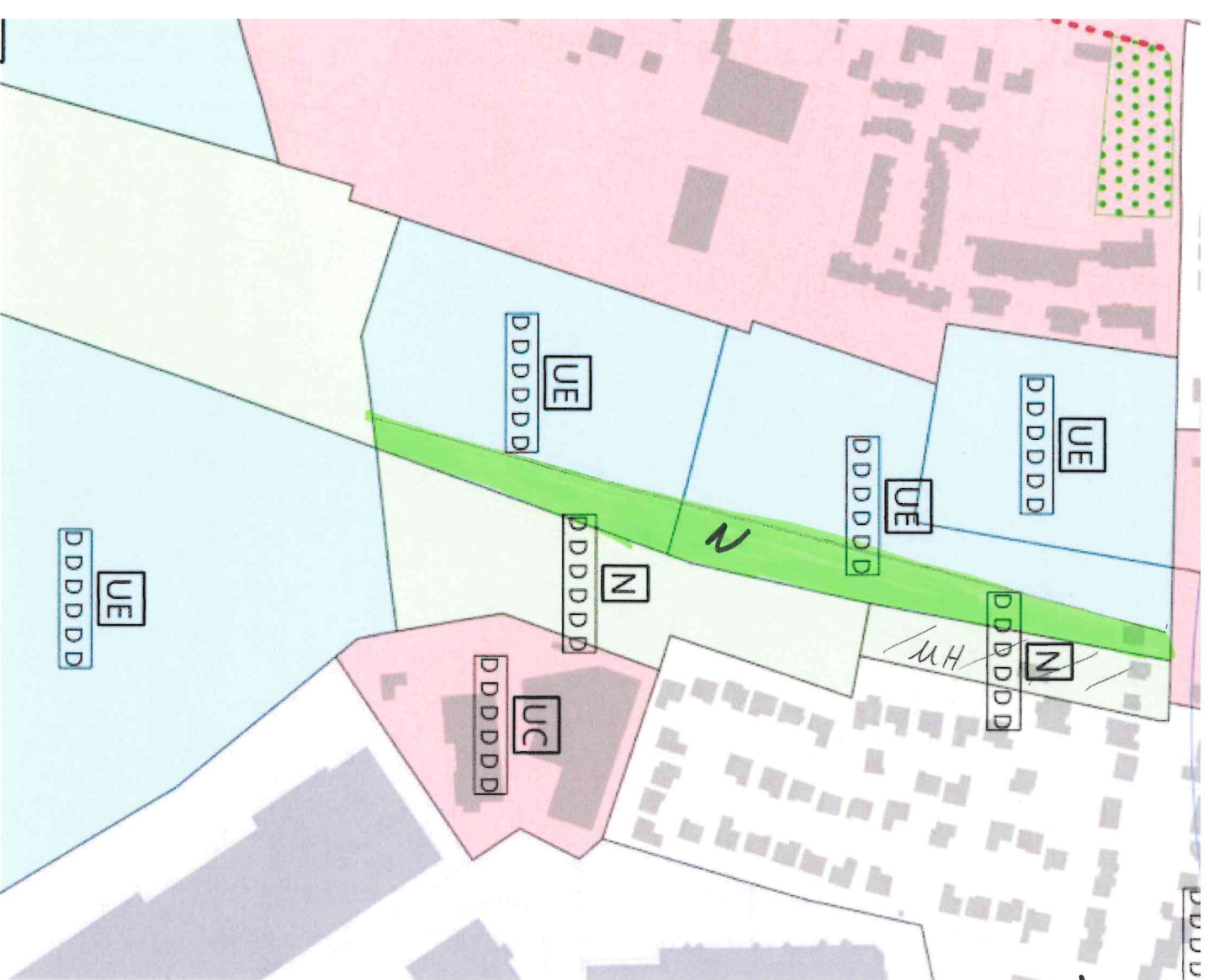
PLAN PARCELLAIRE

(Fond de plan extrait cadastral)

Z.A.C. de Chennevières
17,67 Ha environ

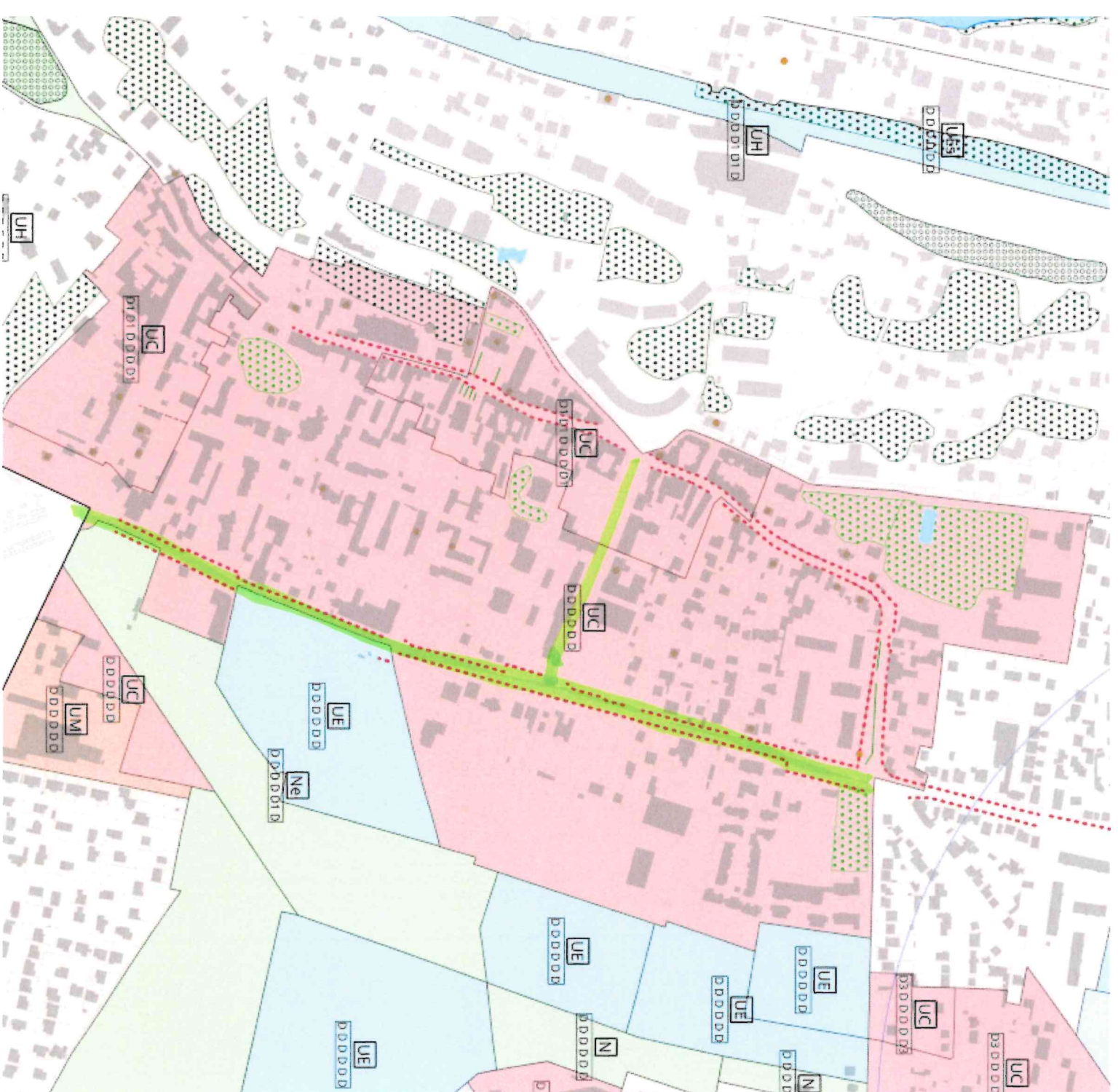
Echelle : 1/3000 - Système RGF93 CC49
 précision graphique liée à l'échelle du fond de plan cadastral
 EPAMARNE / DAJF / PG / Date : 07.03.2022 / Indice : A
 EPAMARNE / DAJF / PG / Modification : 05.02.2024 / Indice : B
 EPAMARNE / DAJF / PG / Modification : 20.02.2024 / Indice : C





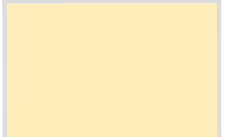
- Modification zone
- * élargissement de la zone N pour être la "nouvelle pavillon" et prendre la forme actuelle
- * suppression de la zone UE
- de 2 pavillons - (anciennement zone UC)

Hauteur spécifique
15 m Pas.



SECTEUR PLAN DE MASSE

1/500e-A3

-  Périamètre projet (Alignement projeté)
-  Percée visuelle
-  Limite de secteur de plan de masse
-  Limite de la parcelle
-  Terrain à r troceder
-  Zone constructible (R+3   R+7)
Commerces et Services
-  Zone constructible avec jardin privé (R+2   R+3)

