

Etablissement Public Territorial
Grand Paris Sud Est Avenir
Monsieur le Président M. Laurent CATHALA
Europarc – 14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex

Champs-sur-Marne, 7 mars 2025

RAR N° 2C 167 098 1106 9

OBJET : Avis de l'EpaMarne sur le PLUI de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir

Monsieur le Président,

J'accuse réception du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir arrêté le 4 décembre 2024 par le conseil communautaire.

Je vous adresse par la présente l'avis d'EpaMarne sur les différentes pièces qui composent le projet de PLUI. Je note que les ambitions portées par le projet de PLUI sur nos secteurs d'interventions rejoignent celles de l'Etablissement.

Pour que ces ambitions communes se réalisent, vous trouverez nos observations d'ordre opérationnel essentiellement sur les différentes pièces qui composent le PLUI. Ces observations permettront aux opérations conduites par EpaMarne de donner leur pleine mesure pour contribuer à relever les défis que nous nous sommes fixés ensemble.

L'Etablissement se rendra disponible afin de répondre aux éventuelles interrogations que peut susciter cet envoi et ne manquera pas de collaborer avec vos services pour procéder aux adaptations éventuelles.

Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à cet avis, et pour les suites que vous donnerez à nos observations, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général

Laurent GIROMETTI

**OBSERVATIONS DE L'EPAMARNE
SUR LE PLUI DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST
AVENIR ARRETE LE 4 DECEMBRE 2024**

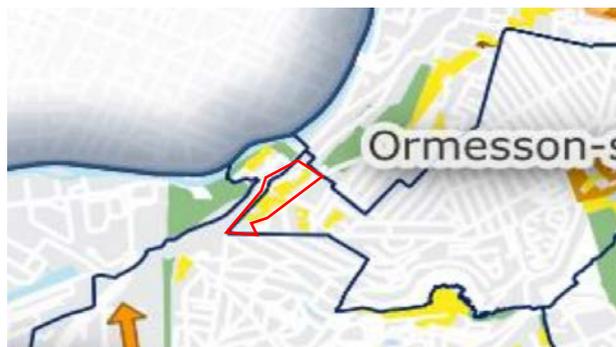
Sur le territoire de l'Etablissement Territorial de Grand Paris Sud Est Avenir, EpaMarne porte plusieurs projets structurants qui participeront à atteindre la vision du territoire que partage le projet de PLUI :

- La ZAC des Cantoux créée en 2019 sur la commune d'Ormesson-sur-Marne. Le développement de la ZAC est en cours,
- La ZAC des Côteaux d'Ormesson nouvellement créée en décembre 2024 sur la Commune d'Ormesson-sur-Marne,
- Le secteur de projet de l'Entrée de ville Chennevières-sur-Marne.

Afin d'en faciliter la lecture et leur compréhension, les observations seront faites document par document en essayant de rassembler les idées par secteur de projet.

**Document 4.1. Orientation d'Aménagement et de
Programmation (OAP) thématiques : OAP trame verte et bleue & nature en ville**

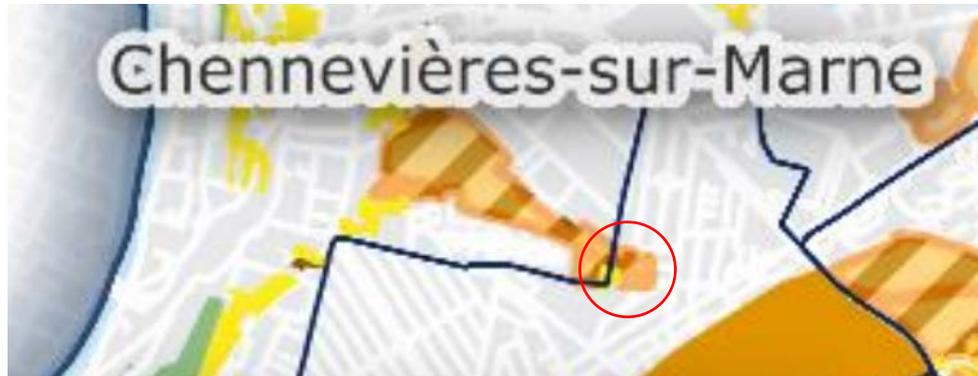
La représentation de la trame des milieux boisés (pages 20 et 21) et celle des milieux ouverts (pages 24 et 25) passant par le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson nous paraît inexacte.



Il conviendrait de reprendre le corridor écologique tel que représenté dans le projet.

La ZAC des Cantoux n'est pas correctement catégorisée sur les illustrations de l'OAP en page 25 et en page 46 : le site n'accueille pas d'espaces agricoles existants. Il est dédié à une opération d'aménagement en cours de réalisation contribuant à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune.

Extrait carte page 25 :



Extrait carte page 46 :



Les catégorisations de la ZAC des Cantoux mentionnées ci-dessus doivent être reconsidérées. Elles seront représentées comme le reste des zones urbanisées.

Sur la commune de Chennevières-sur-Marne, le secteur autour de la place du 8 Mai représente un enjeu de valorisation, sur le plan paysager. L'OAP trame verte et bleue & nature en ville a inscrit cet espace en « espace relais pour la biodiversité » (page 38). Pour EpaMarne, la notion « d'espace relais » semble contradictoire avec les usages actuels du site (parc urbain) la fragmentation des espaces liés aux activités humaines.

Zone de paraphes LG



EpaMarne demande la suppression de cet espace relai.

Sur la commune de Chennevières-sur-Marne, le périmètre du secteur de projet de l'entrée de ville à l'Est du Fort, entre la Rd4 et l'Avenue de Coeuilly, apparaît également comme un secteur à "préservé les espaces agricoles existants" (page 25). Il est à noter que le site actuel n'accueille pas d'espaces agricoles existants et est dédié à une opération d'aménagement en cours de réalisation EpaMarne intègre dans son projet d'aménagement la nécessité de retrouver des milieux ouverts mais les surfaces des espaces reportées au PLUI ne correspondent pas au plan guide validés avec la Ville et GPSEA qui tient compte du bilan de la concertation (cf. espaces sanctuarisés du projet).



A ce titre, EpaMarne demande une redéfinition des surfaces selon le plan guide du projet.

Zone de paraphe
LG

**Document 4.2. Orientation d'Aménagement et de
Programmation (OAP) sectorielles : OAP Coteaux d'Ormesson**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à exprimer de manière qualitative, sur des quartiers ou secteurs ou sur des enjeux du territoire, les ambitions et la stratégie territoriales en termes d'aménagement.

Deux secteurs de projet, portés par EpaMarne, font l'objet d'OAP sectorielles :

- L'OAP Entrée de ville Nord (pages 61 à 66),
- L'OAP Coteaux d'Ormesson (pages 158 à 161)

OAP Entrée de ville Nord :

Ce projet se situe 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'usager se perd dans le paysage, notamment du fait de l'absence de front bâti.

Bien qu'elle soit peu affirmée aujourd'hui, l'entrée de ville Nord de Chennevières bénéficie néanmoins d'une certaine présence d'éléments paysagers et patrimoniaux.

Les enjeux portés sur ce secteur sont multiples

- Adaptation au contexte urbain immédiat,
- Développer l'offre résidentielle,
- Marquer le caractère économique des grands axes,
- Garantir un cadre de vie et améliorer la qualité de vie.
- L'anticipation et l'accueil de l'arrivée de transport en commun (Altival)

Pour ce faire, le projet, élaboré conjointement avec la commune et GPSEA, vise à la réalisation d'environ 1 300 logements dont au moins 25 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Des socles actifs sur l'ensemble du linéaire de la Rd4 seront également recherchés.

La programmation visée en page 62 de l'OAP affiche une programmation de 1 300 logements dont 30% de LLS (idem en page 63 dans les principes d'aménagement). La réalisation de 325 LLS dans l'OAP semble être trop précise.

La rédaction suivante est proposée : « Environ 1 300 logements dont au moins 25% de LLS ». Pour la programmation des socles actifs, en rez-de-chaussée, la formulation suivante « Mettre en avant les socles actifs le long de la RD4 » nous convient davantage.

Zone de paraphes

LG

Le plan, en page 65, illustre l'OAP sectorielle. Il fait mention d'une voirie de circulation à aménager en lien avec Altival. Cette disposition nous semble être en doublon avec l'indication au plan « *insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation* ». De plus, cette orientation nous semble contraire à la préservation du corridor écologique dans la portion entre la Rd4 et l'avenue de Coeuilly.

Pour ces motifs, EpaMarne demande le retrait de la mention « voirie de circulation à aménager en lien avec Altival » et propose de remplacer ceci par « principe de liaison douce à aménager ».

Le plan fait également mention de la création d'une école de 12 classes, d'un centre périscolaire de loisirs et d'un gymnase.

La programmation de ce groupe scolaire et du gymnase sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de la vie du projet. et des échanges avec les collectivités. EpaMarne préconise de faire figurer le groupe scolaire sans préciser un nombre précis de classe. De même, il est suggéré, à ce stade, de ne pas indiquer « gymnase » mais « équipement public ».

OAP Coteaux d'Ormesson :

A la suite d'une prise d'initiative pour la création de la ZAC en décembre 2017 et une concertation préalable lancée en décembre 2020 et clôturée en mars 2023, la ZAC des Coteaux d'Ormesson a été créée officiellement le 16 décembre 2024.

Située en entrée de ville sur une commune majoritairement pavillonnaire carencée en logements sociaux, ce projet ambitieux doit intégrer de réelles contraintes :

- Une topographie complexe,
- Un corridor écologique inscrit au SRCE et au SDRIF,
- Un risque de mouvements de terrain.

L'aménagement de ce secteur pour la commune est néanmoins une réelle opportunité :

- L'offre résidentielle envisagée (645 logements environ) apportera des logements qualitatifs avec davantage de mixité sociale et une réponse aux besoins de la commune dans le respect du Contrat de Mixité Sociale avec 50% de logements sociaux.
- Requalification de l'entrée de ville,
- Développement d'une offre commerciale et des services de proximité,
- Préservation des cônes de vue afin de maintenir des vues sur le grand paysage pour les habitants,
- Le corridor écologique sera intégré au projet et valorisé avec l'ouverture de certains espaces verts au public. Parallèlement à la requalification des espaces publics, une offre de mobilités douces et des usages sera également développée au sein de la ZAC.
- Ce nouveau morceau de ville sera conçu pour faire face aux enjeux climatiques : atténuation des risques d'inondations, gestion des eaux pluviales zéro rejet à l'occurrence centennale, création de logements adaptés aux effets du changement climatique, notamment contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

Zone de paraphes

LG

Les principes d'aménagements dans l'OAP sectorielle (page 159) reprennent bien les différents enjeux mentionnés ci-avant.

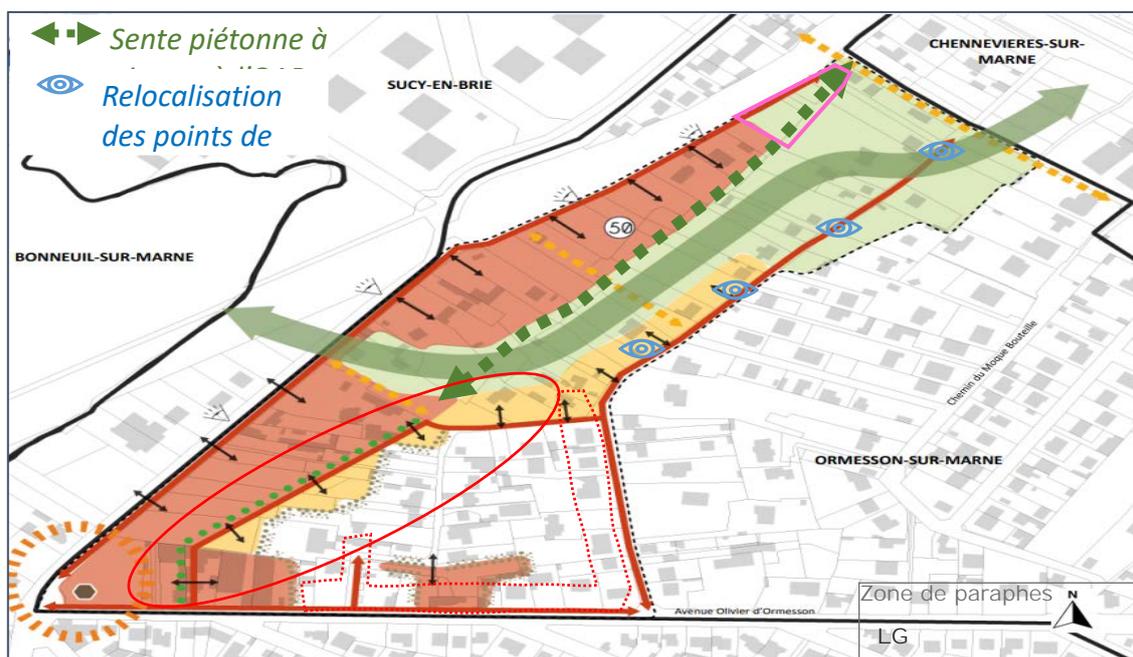
La création de rez-de-chaussée actifs n'est cependant pas mentionnée et sera à ajouter.

La programmation indiquée dans l'OAP fait référence à la création de 745 logements mais ne précise pas si les projets immobiliers hors ZAC sont également comptabilisés.

La programmation mentionnée est erronée. EpaMarne propose d'indiquer une programmation d'environ 650 logements, correspondant à la programmation de la ZAC des Coteaux d'Ormesson.

Le plan, en page 160, illustre l'OAP sectorielle et les principes d'aménagement de la ZAC. Ce plan appelle plusieurs observations de demandes d'EpaMarne :

- *La création des accès (particuliers et à la résidence collective) ne seront pas aussi nombreux : il faudrait réduire dès à présent le nombre de flèches qui nuisent à la lisibilité de l'OAP,*
- *Le plan fait également état de l'intention de développer un secteur de logement intermédiaire. Le terme logements intermédiaire porte à confusion. Il convient de remplacer par « Développer un secteur de logements en courtoisie avec le tissu pavillonnaire (R+1+C) ».*
- *Le plan reprend l'intention d'aménager sur le secteur une résidence générationnelle et localise son implantation au Sud-Ouest de la ZAC. La localisation exacte de la résidence intergénérationnelle peut être amenée à bouger. Il serait préférable de ne pas l'illustrer sur le schéma et de le mentionner uniquement dans les principes d'aménagement de l'OAP.*
- *Les cônes de vues sont mal positionnés sur la carte. Elles seront à relocaliser le long de la rue des châtelets (haut du coteau) (cf. proposition d'emplacement schéma ci-dessous),*
- *La voie piétonne traversant la ZAC de part et d'autre n'apparaît pas dans l'OAP ; afin de prévenir toute difficulté, il serait opportun de prévoir une intention de voie dans l'OAP (cf. proposition d'emplacement schéma ci-dessous),*
- *La voirie entourée sur le plan (trait rouge continu) est créée et non élargie ou requalifiée comme l'indique la légende : il faudra le légèrer autrement,*
- *Retirer l'espace public de la zone N (contour en rose au Nord-Est sur le plan) au profit d'une zone UR.*



Document 5.1 : Dispositions communes écrites et graphiques

Pour les terrains situés en angle, le document prévoit, en page 19, l'aménagement d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction avec des dispositions spécifiques suivant la largeur des voies. Cette règle est contraignante pour plusieurs lots pour nos 2 opérations à venir.

Il conviendrait d'assouplir la règle avec la rédaction suivante :

« Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égale à 120°), la réalisation d'un plan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être étudiée et favorisée sur une longueur d'au moins : [..] »

Le document définit également, en page 21, des prescriptions communes relatives à la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère.

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) il est demandé :

- *Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.*
- *Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants.*
- *L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade.*

EpaMarne attire l'attention sur cette disposition, très contraignante, qui risque d'impacter la constructibilité des opérations. De plus, elle est non adaptée à la charte qualité de la construction de la ville de Chennevières-sur-Marne qui laisse également la possibilité d'aménager, à partir du T3, des logements à double orientation.

A ce titre, nous préconisons, à partir des T3, 2 possibilités :

- *Déterminer un pourcentage de logements traversants,*
- *Reprendre les dispositions qui tendent réaliser à partir des T3, des logements traversants ou bien des logements à double orientation.*

Zone de paraphes

LG

Pour le traitement des espaces non bâtis, en page 22, le document prévoit : « *en cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement (hors espace dédié au stationnement des véhicules motorisés) doit être végétalisé* ».

EpaMarne alerte que cette disposition peut se révéler contraignante pour la ZAC entrée de Ville Nord à Chennevières-sur-Marne pour les lots jouxtant sur la Rd4 où l'aménagement de parvis minéral devant les commerces en pied de bâtiment était potentiellement envisagé pour favoriser une animation urbaine.

Les dispositions relatives aux plantations existantes, en page 22 également, vise à maintenir sur le terrain les arbres de grand développement existants avant dépôt d'une autorisation d'urbanisme ; le PLUI précise que : « *Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique. En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière* ».

EpaMarne considère que cette disposition est très contraignante pour le projet des Côteaux d'Ormesson, au vu de son caractère enfriché, et impacte sa faisabilité. Par ailleurs au-delà du caractère contraignant, cette règle peut être l'objet de recours du fait de son interprétation de la qualification d'arbre et pourrait fragiliser la sécurité juridique du projet porté sur les Coteaux d'Ormesson par EpaMarne.

Il serait donc opportun de supprimer cette disposition règlementaire pour la ZAC des Coteaux d'Ormesson.

En page 23, le projet de PLUI indique que : « Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantés à raison d'un arbre de grand développement au moins pour 50m² de superficie affectée à cet usage.

EpaMarne juge cette disposition très contraignante pour les raisons exprimées ci-avant et demande que le projet de la ZAC des Coteaux ne soit pas sujet à cette disposition.

Les dispositions transversales relatives pour les véhicules motorisés (page 26) à minima la réalisation d'une place de stationnement couverte par logement. Sur la ZAC des Coteaux d'Ormesson, EpaMarne estime que cette disposition n'est pas dans l'esprit du projet paysager envisagé. L'Etablissement souhaite souligner le caractère impactant et des conséquences paysagères possibles de cette disposition. En effet, la couverture des places extérieures en haut du coteau risquerait d'obstruer les percées visuelles et, de fait, impacter la vue sur le grand paysage.

EpaMarne souhaite le retrait de cette disposition pour la ZAC des Coteaux d'Ormesson. en indiquant dans la définition de cette disposition commune que celle-ci ne s'applique pas à la ZAC des Côteaux d'Ormesson.

Zone de paraphes
LG

Document 5.2 : Lexique

Le document vise à proposer un lexique commun auquel se réfèrent les dispositifs réglementaires du futur PLUi et à expliciter les termes du dispositif réglementaire liés directement à l'application des règles au sens du PLUi, afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction.

En page 11, le document apporte la définition à la notion d'alignement.

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- *la limite physique entre l'unité foncière et le domaine public (voie ou emprise publique),*
- *la limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.*

La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative.

Les règles relatives à l'alignement ne semblent pas être applicables aux venelles ; la rédaction du PLUi semble toutefois ambiguë dans la mesure où elle vise pour l'alignement les « emprises publiques » ; une venelle a également cette qualité.

Or dans le cadre du projet de ZAC des Côteaux d'Ormesson, les sentes piétonnes et venelles sont traitées comme des espaces publics avec un alignement et non comme des limites séparatives. Un traitement comme limite séparative pourrait impacter fortement la faisabilité du projet.

Il convient alors :

- *, De créer une disposition spécifique dans la partie « Règle spécifique identifiée sur le document graphique » du document « 5.1. Dispositions communes écrites et graphique », en page 46. La rédaction adaptée peut être la suivante : « Osm2 : Les venelles et les sentes piétonnes identifiées au document graphique constituent un alignement ».*
- *De préciser dans le lexique qu'il y a une exception pour la ZAC des Côteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne : « La limite avec une sente piétonne ne constitue pas un alignement mais une limite séparative. A l'exception de la ZAC des Côteaux d'Ormesson où les venelles et la sente piétonne constituent des alignements et non des limites séparatives ».*

Document 5.3 : Les destinations et sous-destinations

En zone UR, le tableau en page 17, semble interdire les constructions à destination commerciale et serviciel de plus de 300m². Or, le projet de la ZAC des Côteaux d'Ormesson prévoit un socle de commerces et de services d'environ 1 200m² sur le lot en entrée de ville.

EpaMarne appelle à la vigilance car cette disposition est de nature à impacter la création des rez-de-chaussée actifs au sein du projet des Côteaux d'Ormesson (Sud-Ouest de la ZAC), s'il est considéré que les 300m² s'applique à un ensemble de commerce par lot. Ce seuil devrait s'appréhender par cellule commerciale. Le classement de la ZAC en zone AU permettrait d'avoir des destinations et sous-destinations spécifiques et adaptées à la programmation, plutôt qu'un zonage en UR.

Zone de paraphes

LG

Document 5.4 : Les fiches indices

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles sont traduites dans le PLUI via les fiches indices. Elles se déclinent pour chaque zone en 6 règles.

Dans le PLUI arrêté, la zone de projet entrée de ville de Chennevières-sur-Marne portée par EpaMarne se situe sur 3 zones :

- Zone UC cœur de Ville,
- Zone UM : mixte,
- Zone AU : à urbaniser.

La ZAC des Coteaux d'Ormesson est en zone UR.

En observation générale, EpaMarne demande une unicité en termes de zonage sur ses secteurs d'intervention (ZAC des Coteaux et périmètre d'entrée de ville nord de Chennevières-sur-Marne) où le développement n'a pas encore débuté de façon à avoir un zonage unique. Ces zones seraient accompagnées d'un règlement relativement souple pour apporter une certaine flexibilité et une possibilité d'évolution au projet. EpaMarne recommande notamment un zonage AU pour la ZAC des Coteaux d'Ormesson.

Avant la commercialisation des lots, un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sera défini à l'échelle de chaque ZAC. Des dispositions plus contraignantes seront établies lot par lot via des fiches de lot qui seront coconstruites avec les communes.

L'avantage de cette méthodologie est de rendre ainsi possible un travail plus fin sur le périmètre de projet et d'éviter l'instruction de lots situés à cheval sur 2 zones.

Pour encadrer davantage ces secteurs de projet, les OAP sectorielles pourraient également apporter des orientations plus spécifiques sur les hauteurs des constructions notamment.

À titre d'exemple, concernant la ZAC de Chennevières, un objectif de pleine terre (30%) défini à l'échelle d'une zone de projet avec des objectifs fixés par fiche de lots serait recommandé, afin d'intégrer les spécificités de certains programmes et articuler ceux qui présentent des caractéristiques particulières, notamment en vue du développement d'activités économiques créatrices d'emplois.

Dans le cas où la demande d'EpaMarne d'intégrer les secteurs de projet au sein d'un zonage unique avec des dispositions réglementaires souples resterait sans suite, l'Etablissement souhaite faire connaître ses observations sur les dispositions réglementaires dans le présent PLUI.

Zone UC :

L'indice D de la zone UC (page 19) précise que : « dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée ».

La bande de 15,00 m mentionnée dans les fiches indices trop contraignante car elle ne permet pas la disposition de bâtiments perpendiculairement aux voies.

EpaMarne demande propose le changement de la règle et propose 20m.

Zone de paraphe

LG

L'indice D prévoit, en cas d'implantation de constructions sur une même unité foncière (page 30), une distance 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. La distance proposée est trop contraignante pour implanter les bâtiments et préserver les arbres existants.

EpaMarne souhaite que la distance soit revue et préconise davantage une distance de 6m.

L'indice D2 fixe, dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (page 47). EpaMarne alerte qu'une hauteur de 15,00 m est incompatible avec une forme urbaine de R+5 comme envisagée à l'angle de l'Avenue de la Résistance dans le secteur de l'entrée de ville de Chennevières-sur-Marne dans le projet pensé conjointement avec la Commune.

EpaMarne recommande une hauteur minimale de 22m qui correspond à un socle actif de 7m, 14m pour les étages et 1m pour le traitement de l'acrotère.

Zone UM :

L'indice D1 prévoit (page 63) une implantation de constructions principales exclusivement en retrait des limites séparatives.

Pour EpaMarne, le règlement doit permettre également la mitoyenneté en limite séparative.

L'indice D précise, en page 85, que « 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre ». Suivant la configuration de certains fonciers, cette disposition peut se révéler être très contraignante (parcelle MCT notamment) voir même pénalisante pour la faisabilité du projet porté par la commune de Chennevières-sur-Marne et EpaMarne.

EpaMarne demande que le pourcentage soit revu à la baisse avec une possibilité d'espace vert fixée à 10%. Il est nonobstant rappelé qu'EpaMarne préconiserait, en premier lieu, pour ce type de disposition une certaine souplesse : que le pourcentage de pleine terre maximum pour chaque lot soit imposé à chaque promoteur via les fiches de lots, afin d'atteindre 30% de pleine terre minimum à l'échelle du projet d'ensemble.

L'indice D1 fixe la hauteur maximale des constructions principales à 24 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour assurer les hauteurs des constructions pouvant atteindre le R+8 dans cette zone du projet sur le secteur de l'entrée de ville, EpaMarne recommande une hauteur minimale de 28m.

Zone AU :

L'indice D de la zone AU (page 256) prévoit que : « dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, l'implantation des constructions principales n'est pas réglementée ».

La bande de 15,00 m mentionnée dans les fiches indices trop contraignante car elle ne permet pas la disposition de bâtiments perpendiculairement aux voies.

EpaMarne demande propose le changement de la règle et propose 20m.

Zone de paraphes LG

L'indice D (page 269) fixe « dans une bande constructible de 15 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales à 18 mètres au point le plus haut. Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres au point le plus haut ».

Les hauteurs inscrites viennent compromettre le projet élaboré conjointement avec la Commune. EpaMarne préconise une modification de la rédaction comme suit: « dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions principales à 28 mètres au point le plus haut. Au-delà de la bande constructible de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 15 mètres au point le plus haut ».

Zone UR :

La zone UR correspond aux dispositions réglementaires du résidentiel collectif. La ZAC des Coteaux d'Ormesson est comprise en zone UR.

L'indice L en page 118 prévoit que : « Les constructions principales peuvent être implantées soit sur une ou deux des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture ».

Cette règle impacte la faisabilité de l'opération d'aménagement de la ZAC des Coteaux d'Ormesson.

Il convient de remplacer par « une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture ».

Par ailleurs, aucune disposition ne semble prévue pour l'implantation par rapport aux limites séparatives non latérale.

Par ailleurs, l'indice L1 (page 132) indique que 13% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans le cadre de la ZAC des Coteaux d'Ormesson, les lots sur le haut du coteau sont très contraints en termes de superficie.

Il convient d'imposer un minimum 10% de pleine terre pour plus de souplesse au niveau de ces lots. Le pourcentage de pleine terre maximum possible pour chaque lot sera imposé à chaque promoteur via les fiches de lots, afin d'atteindre 45% de pleine terre à l'échelle de la ZAC.

Zone de paraphes

LG

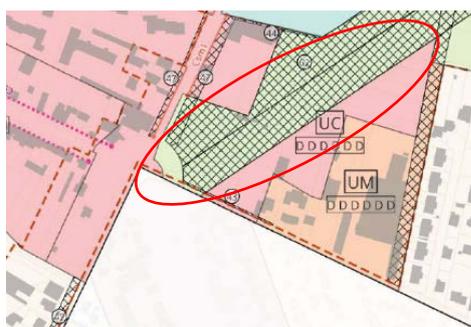
Les indices L1 et L2 (page 137) questionne également l'Etablissement au regard de l'avancée de son projet sur la ZAC des Coteaux. En effet, cette règle soulève des difficultés dans l'hypothèse où la demande de PC est déposée avant la réalisation des travaux d'aménagement. **Le point bas pour le PC serait alors le niveau du sol avant les travaux d'aménagement. Il en irait d'ailleurs de même en cas d'aménagement antérieur au dépôt des permis de construire.** Or le projet de la ZAC des Coteaux se situe sur un coteau et implique des modifications du niveau du sol à l'échelle des lots.

Par ailleurs, le fait que le lexique permet d'apprécier la hauteur par niveau, cette possibilité ne serait pas opérante en l'espèce, dans la mesure où la règle est exprimée en mètres.

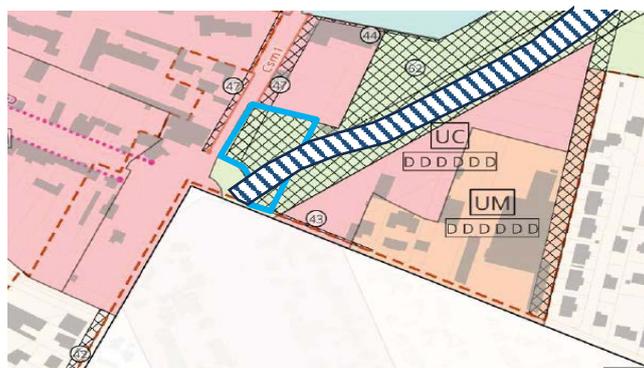
Au regard de la configuration du site, une disposition particulière doit être prévue pour la ZAC au sein du règlement du PLUi, telle que par exemple : « Par dérogation, au sein de la ZAC des Coteaux, le niveau du terrain retenu est celui du terrain tel qu'il résultera des travaux d'aménagement réalisés par l'aménageur de la ZAC ».

Document 6.1 : Plan de zonage –Chennevières-sur-Marne

Un emplacement réservé (n°62) a été notamment placé pour le futur projet Altival, visant à la réalisation à terme (voir plan ci-joint).



EpaMarne propose de reprendre le tracé de l'emplacement réservé (partie hachurée au plan) afin d'offrir plus de possibilités de construction (la zone bleue sur le plan ci-dessous serait rattachée à la zone UC). Réaménager cet espace, aujourd'hui en friche, permettrait avec une constructibilité suffisante, de valoriser davantage l'entrée de ville de Chennevières-sur-Marne, en limite avec Ormesson-sur-Marne, dans une intégration paysagère avec le Square du Jeu de Paume.

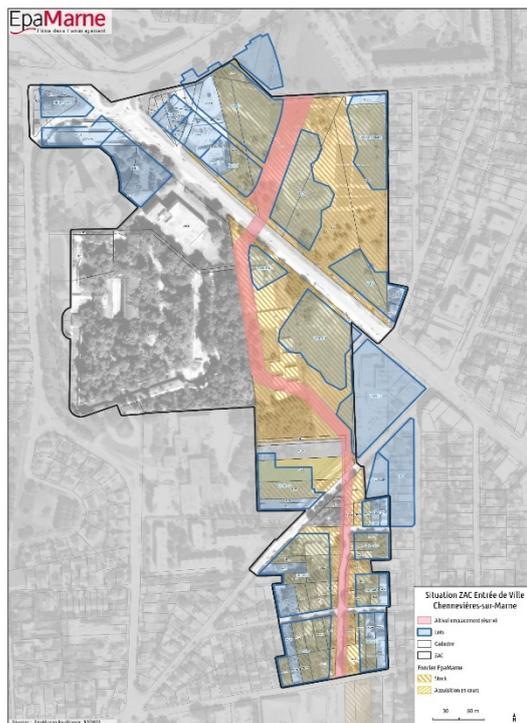
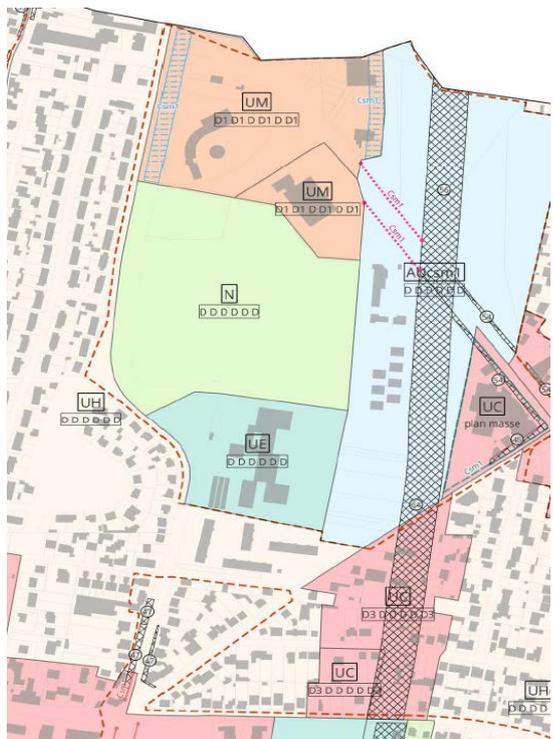


Zone de paraphe

LG

Document 6.1 : Plan de zonage de Chennevières-sur-Marne

L'emplacement réservé n°56 pose difficulté dans sa configuration actuelle. En effet, sur la partie nord de la RD4, il nous semble important de conserver le projet validé par la DUP du CD94. Sur la partie sud, en revanche, il serait plus cohérent de s'appuyer sur l'emprise étudiée, qui prend en compte les enjeux du corridor écologique inscrit au SRCE, notamment la sanctuarisation de certains espaces, la création de milieux semi-ouverts et plus largement l'amélioration de la fonctionnalité écologique du corridor.

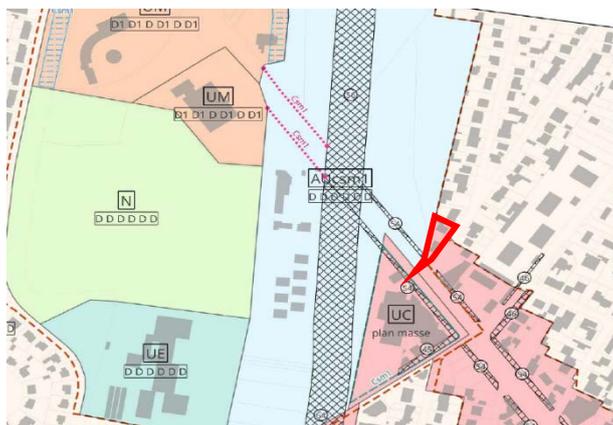


EpamArne propose que le tracé de l'emplacement réservé soit revu de façon à se conformer au tracé du plan guide du secteur de projet de l'entrée de Ville (voir proposition ci-dessus en hachuré rouge sur la carte EpamArne).

La parcelle encadrée en rouge dans le plan ci-dessous est comprise dans le projet « Entrée de ville nord de Chennevières » mais, en termes de zonage, est totalement décorrélée du reste de l'opération ; en effet, le projet de PLUI classe cette parcelle en zone UC alors que toutes les parcelles adjacentes sont en zone AU.

Zone de paraphe

LG



Comme évoqué ci-avant (voir observations sur document 5.4 : fiches indices), EpaMarne souhaite que cette parcelle soit rattachée au sein d'un zonage unique accompagnée de dispositions règlementaires plus souples.

Document 6.1 : Plan de zonage - Ormesson-sur-Marne

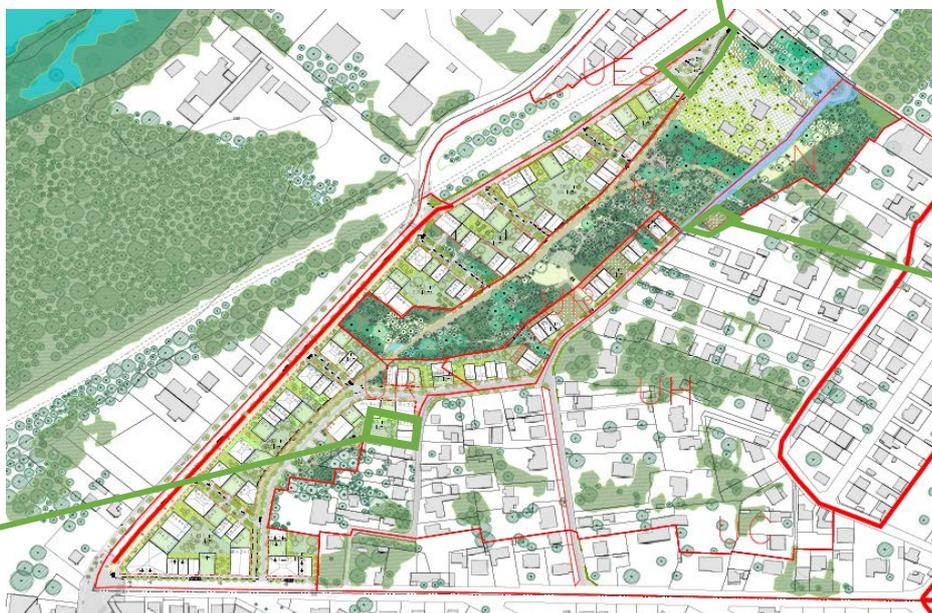
Les observations suivantes sur le secteur des Coteaux d'Ormesson seront faites directement sur le plan pour éviter toute incompréhension quant aux localisations citées.

Il est préférable de retirer la placette de la zone N et proposer un zonage en UR.

Pour certains bâtiments la limite avec la zone N est très tenue. Il convient de réduire la zone N aux abords des lots pour éviter d'impacter la faisabilité du projet. (Proposition de périmètre à joindre à l'avis)

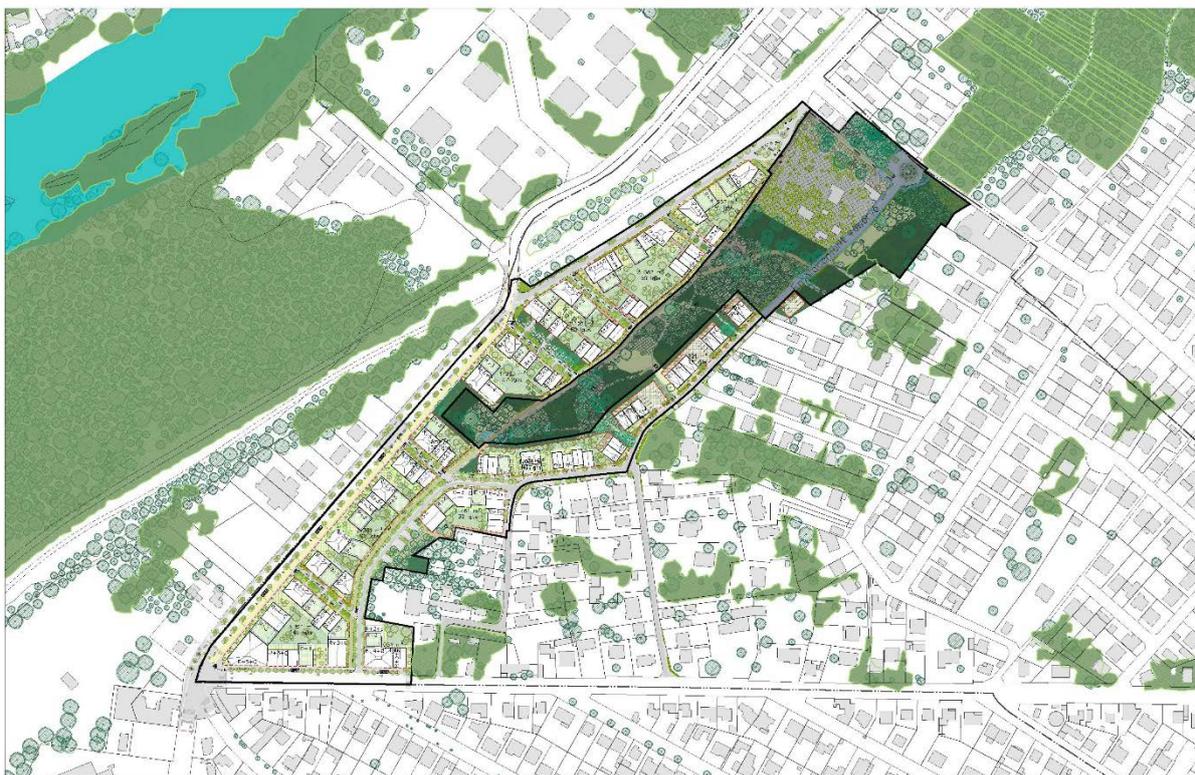
Il est préférable de retirer le parking du lot L de la zone N (parcelle AD281) et proposer un zonage en UH.

Une partie de la ZAC se trouve en zone UH alors qu'elle devrait se trouver en zone UR. Il convient de changer le zonage de ces parcelles (AD61, AD62, sente communale) afin de ne pas impacter la faisabilité de l'opération.



Ainsi, l'EpaMarne propose de retenir la délimitation de la zone N suivantes (le plan est également joint à l'avis au format pdf : une version dwg pourra être également transmise) :

Zone de paraphe
LG



Document 6.2 : Plan de mixité–Ormesson-sur-Marne

Sur le plan de mixité, les ZAC de la Plaine des Cantoux et des Coteaux d'Ormesson sont inscrites en zone Osm3 qui impose 50 % de logement sociaux dans chaque programme de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de SDP.

Les ZAC de la Plaine des Cantoux et des Coteaux d'Ormesson prévoient bien la réalisation de 50 % de logements sociaux. En revanche, l'approche de la règle Osm3 semble se faire à l'échelle du PC et non de la ZAC. Cette règle fait obstacle à une approche globalisée de la production de logements sociaux pouvant faire l'objet d'une dérogation particulière dans ce projet au sens de l'article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il convient de supprimer la disposition Osm3 sur les secteurs des ZAC susmentionnées et d'adapter le plan de mixité en fonction de façon à pouvoir appréhender sur ces ZAC le logement social à l'échelle de la ZAC et non PC par PC.

Document 6.2 : Plan de mixité–Chennevières-sur-Marne

Sur le plan de mixité, une partie du secteur de l'entrée de ville nord de Chennevières est inscrit en zone Ocsm1 qui impose 30% de logement sociaux dans chaque programme de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de SDP.

Zone de paraphe

LG

Le projet sur le secteur de l'entrée de ville de Chennevières prévoit bien la réalisation de logements sociaux. En revanche, l'approche de la règle Ocsm1 semble se faire à l'échelle du PC et non sur le secteur de l'OAP « Entrée de ville nord de Chennevières ». Cette règle fait obstacle à une approche globalisée de la production de logements sociaux pouvant faire l'objet d'une dérogation particulière dans ce projet au sens de l'article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

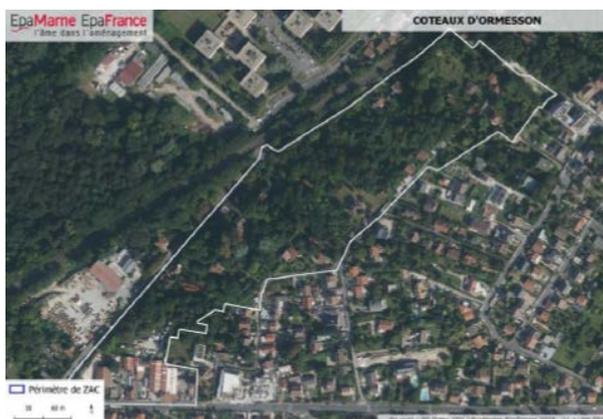
Il convient de supprimer la disposition Ocsm1 sur le secteur de l'entrée de ville nord de Chennevières et d'adapter le plan de mixité en fonction de façon à pouvoir appréhender sur ce secteur le logement social à l'échelle du projet d'ensemble et non PC par PC.

Document 7.3.2 : Annexes – Les Zones d'Aménagement Concerté

Le périmètre de la ZAC des Côteaux d'Ormesson en annexe 7.3.2 est erroné.



Pour EpaMarne, il convient d'actualiser le périmètre (voir carte ci-dessous).



Zone de paraphe
LG