



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

06/06/19

Reçu le

06 JUIN 2019

2942

Territoire - ParisEstMarne&Bois

Vincennes, le 07/06/2019 ,

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Service Métropolitain de l'Architecture et du
Patrimoine du Val de Marne

L'Architecte des Bâtiments de France

à

EPT Paris Est Marne & Bois
Direction Urbanisme
1 place Uranie
94340 JOINVILLE-LE-PONT

Affaire suivie par: Ghislaine FINAZ
Service: SMAP 94
Tél: 01 43 65 25.34
Courriel: ghislaine.finaz@culture.gouv.fr

Référence: 2019/ 166 - 44 /GF/ AP
P.J.: Néant

Objet : Avis sur la modification n°1 du PLU de Champigny-sur-Marne
Vos réf : LF/2019-2343 votre courrier du 17 avril 2019 reçu au SMAP 94 le 23 avril 2019

Madame, Monsieur,

Votre service nous a consultés pour connaître notre avis sur la modification du PLU de Champigny-sur-Marne.

Voici nos observations :

Règlement

- p. 50 du : en ce qui concerne la hauteur des constructions, notamment en zone UP : la hauteur de l'acrotère doit se comparer avec celle de l'égout de toit et non avec celle du faîtage, afin de ne pas créer des ruptures d'épannelage trop significatives. La hauteur de faîtage en zone UP devrait donc être augmentée ou celle d'acrotère abaissée ;
- le coefficient de biotope ne peut remplacer les avantages d'une surface de pleine terre : celle-ci doit donc avant tout être privilégiée et renforcée ;
- en ce qui concerne le dernier niveau des immeubles : un retrait obligatoire d'1m40 du dernier étage n'est pas une solution architecturale pertinente, en particulier lors de la mise en œuvre d'une toiture à pentes. Cela constitue un frein à l'innovation architecturale. Il devrait être écrit dans les articles II.4 du règlement des zones, par exemple p. 50 : « pour la façade donnant sur l'espace public, l'attique sera obligatoirement en recul *pour des bâtiments en toiture terrasse (ne sont pas concernés les bâtiments avec pentes de toit)* » ;

Dans le lexique du règlement

- p. 89, la restriction d'1,40m minimum pour les mouvements de façade devrait être supprimée pour la même raison que celle évoquée ci-dessus ;
- la définition de respiration urbaine, aussi p. 89, mériterait d'être complétée : la notion de percée visuelle et/ou végétalisée devrait être ajoutée : « [...] Elle peut se présenter comme une emprise non bâtie (faille, passage, *percée visuelle et/ou végétalisée*...) [...] » ;
- par ailleurs, il est recommandé d'exiger la création de caves pour tout nouvel immeuble de logements.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Ghislaine FINAZ
Architecte des Bâtiments de France
SMAP du Val-de-Marne