Chennevières sur Marne

Grand Paris Sud Est Avenir

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
20 AVR. 2018
ARRIVEE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE APPROUVÉ LE 1er FÉVRIER 2017

Eléments remarquables à protéger
(Article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Rapport de présentation

SOMMAIRE

1/ Rappel des modalités de la procédure et de son cadre règlementaire p.3

2/ Exposé des motifs de la modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme p.7

3/ La liste des bâtiments remarquables à protéger existante.....p.8

4/ Les nouveaux éléments architecturaux à ajouter à la liste.....p.12

1/ Rappel des modalités de la procédure et du cadre règlementaire

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas prévu de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protections des sites, des paysages, des milieux naturels... ;
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.

Depuis le 1er janvier 2016, la compétence en matière de plan local d'urbanisme a été transférée aux établissements publics territoriaux. La modification est par conséquent engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public Territorial. Il appartient au conseil de territoire de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

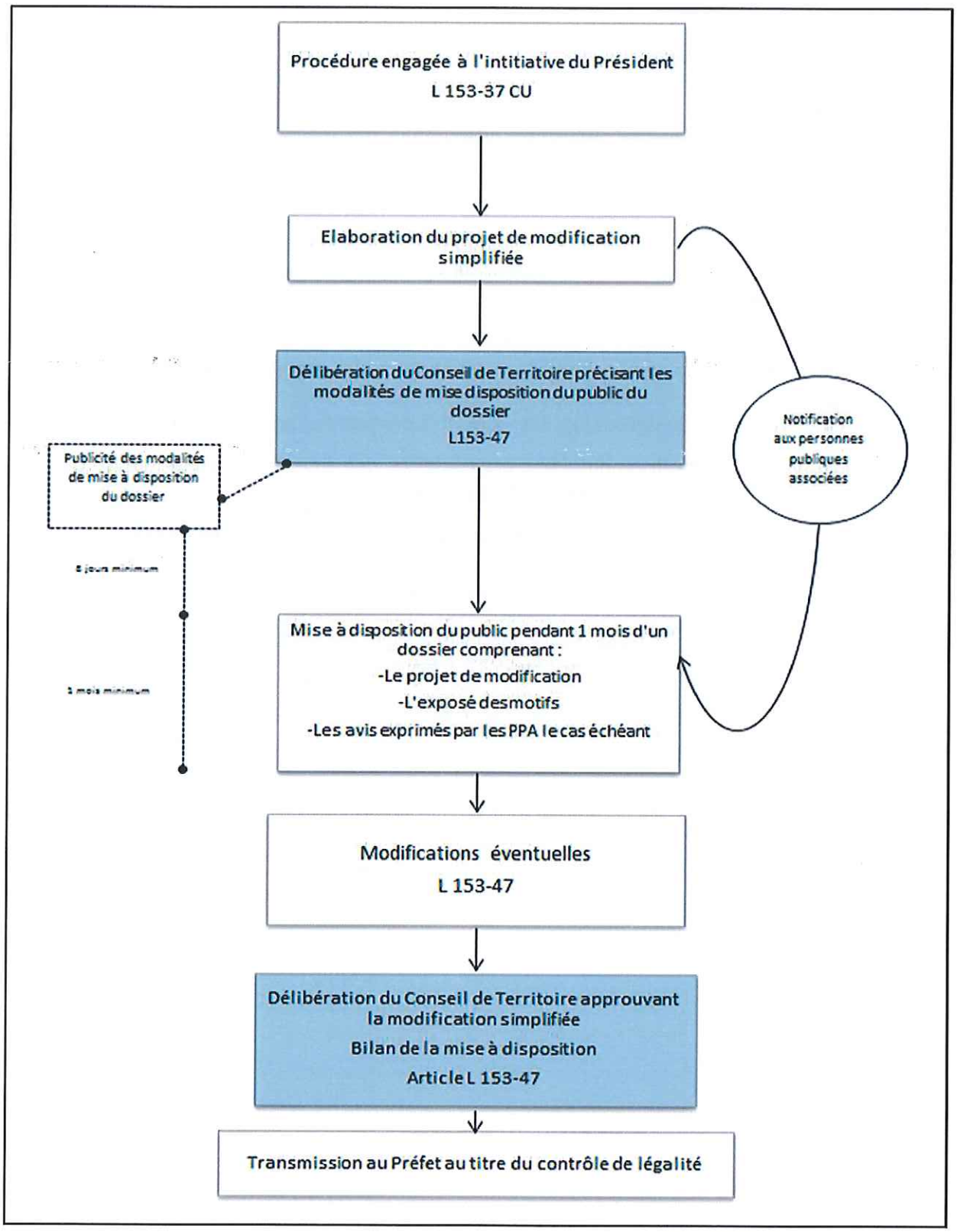
- le projet de modification (du rapport de présentation et du règlement),
- l'exposé des motifs,
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification est adoptée par délibération du Conseil de Territoire après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de Département.

Le schéma présenté ci-après, expose clairement la procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée prévue aux articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants :



2/ Exposé des motifs de la modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme

La ville de Chennevières-Sur-Marne est dotée d'un patrimoine architectural riche.
Il s'agit de bâtiments administratifs (ancienne mairie, gare) mais aussi de maisons individuelles de type meulières du 19ème siècle à l'architecture typique des bords de Marne (en zones UA et UAa).
Le Plan Local d'Urbanisme de la ville, approuvé le 1er février 2017, a souhaité préserver la qualité paysagère et patrimoniale et il identifie ainsi 17 bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

> Article L151-19 du Code de l'Urbanisme : *Le règlement peut (...) identifier, localiser et délimiter les (...) immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*

Néanmoins, à ce jour, il apparait que d'autres éléments remarquables restent à protéger afin de les préserver au regard de leur identité architecturale.

Aussi, la liste des éléments remarquables à protéger doit être complétée et étoffée et de nouveaux éléments architecturaux seront ajoutés à la liste.
Dans ce cadre, une procédure de modification simplifiée du PLU s'applique (articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme).

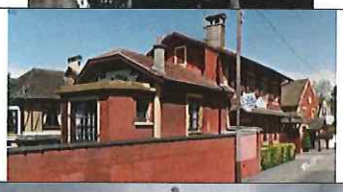
3/ La liste des bâtiments remarquables à protéger existante

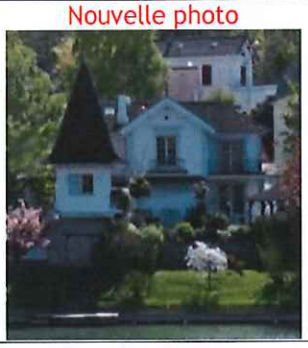
Ils sont principalement localisés au niveau des Coteaux et à l'Ouest du centre-ville. Il s'agit de bâtiments administratifs (ancienne mairie, gare) mais aussi de maisons individuelles de type meulières du 19ème siècle à l'architecture typique des bords de Marne.

Afin de préciser la liste existante, des compléments d'informations sont apportés pour certains bâtiments. Les compléments à apporter sont affichés en rouge.

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Description
1	Ancienne mairie	44 bis rue du General de Gaulle	Nouvelle photo	Mairie-école construite en 1884, aujourd'hui salle d'exposition. Bâtiment construit en pierre appareillée aux angles, et remplissage de pierres meulières, toit à 4 pans pour le corps central, et à deux pans pour les corps latéraux, en tuiles mécaniques, de style éclectique.
2.1	Espace Charles de Gaulle	46 rue du General de Gaulle	Nouvelle photo	Pavillon à la volumétrie médiévale, avec une tourelle d'angle, une maçonnerie enduite, des toits en ardoise à 4 pans
2.2	Conservatoire	46 rue du General de Gaulle	Nouvelle photo	Le conservatoire de musique, est une bâtisse en pierre apparentes, de type rural, avec toit à 2 pans couverte de bardeaux. Le conservatoire et la salle des mariages, forment un ensemble qui cadre le jardin public.

3	Pavillon	83 rue du General de Gaulle		Manoir en pierre appareillées aux angles, et encadrements de fenêtre en pierre, avec remplissage en pierres meulières, toit à la Mansart, de type néoclassique
4	Gare	41 Avenue de la gare		Gare construite en 1929 Bâtiment en calcaire, pierre de taille et brique Type de toit : toit à long pan, pignon découvert, toit en pavillon Couverture extérieure : tuile mécanique
5	Pavillon	32 rue du Pont		Maison à colombage de type normand, soubassement en pierres meulières
6	Château de l'Etape	4 rue de Champigny		Château construit dans la 1ère moitié du 17ème siècle et rénovation dans le 2ème quart du 20ème siècle Monument composé de calcaire, pierre de taille, brique, et pierre avec brique de remplissage Type de toit : toit à long pan, toit en pavillon, dôme polygonal, toit conique, croupe, noue Couverture extérieure : ardoise Présence de sculpture avec mascaron et corne d'abondance
7	Pavillon	2 rue Marguerite		Maison à colombage de type normand

8	Pavillon	11 bis/13 rue de Champigny		Pavillon en pierres meulières
9	Pavillon	8 rue de Champigny		Maison à colombage de type normand, mur de clôture en pierres
10	Pavillon	14 rue de Champigny		
11	Auberge L'Ecu de France	31 rue de Champigny		Auberge construite au 19ème siècle Type de toit : toit à long pan, pignon couvert, noue
12	Ecole Jacques Doré	4 rue de Dumersheim		Ecole inaugurée en 1911 Bâtiment composé de pierre meulière, moellon et brique Type de toit : toit à long pan, croupe Couverture extérieure : tuile mécanique
13	Maison normande	1 rue de Bry		Maison à pan de bois, de type normand.

14	Château de la Maillarde	19 rue de Dumersheim		Château construit entre 1725 et 1740 Type de toit : toit à long pan, croupe Couverture extérieure : ardoise Présence de sculpture
15	Maison	82 rue de Champigny		
16	Pavillon	54 rue du General de Gaulle		Pavillon de briques avec toitures à 2 et à 4 pans en ardoise.
17	Pavillon	76 rue du General de Gaulle		Maison en maçonnerie enduite, appareillages de briques, toits à 2 pans et tourelle carrée, avec dépendances, de style éclectique
18	Maison	36 rue de Sucy	Nouvelle photo 	Maison construite dans les années 1880. Typique de l'architecture des Bords de Marne.

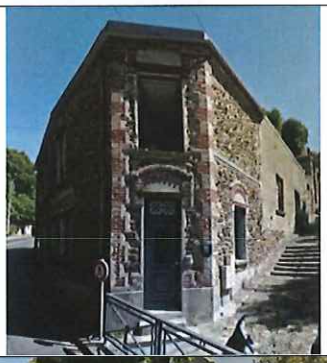
4/ Les nouveaux éléments architecturaux à ajouter à la liste

Les nouveaux éléments architecturaux à ajouter à la liste du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont décrits ci-après :

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Description
19	Mur	1A rue du Général de Gaulle		Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
20	Mur	4 et 4 bis rue du Général de Gaulle		Mur en pierres apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
21	Pavillon + Mur	3 rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières, appareillages de briques, toit à 2 pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, style éclectique typique de la région parisienne (fin 19ème siècle/début 20ème). Mur en pierres meulières apparentes, donnant à la rue son caractère rural.
22	Pavillon	3 bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières, appareillages de briques peintes en blanc, toits à 2 pans en tuiles mécaniques, clôture en pierre et ferronnerie, de style éclectique (fin 19ème début 20ème).

23	Pavillon	8 rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite, appareillages de briques encadrant les fenêtres, toit à 2 pans en tuiles mécaniques (fin 19ème début 20ème), construction à l'alignement de la rue marquant l'entrée d'un parc
24	Pavillon	8 ter A rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec appareillages de pierre aux angles et encadrement de fenêtres, toitures à 4 pans cachés par un acrotère fortement marqué, de style néoclassique.
25	Mur	8 ter B et 8 ter C rue du Général de Gaulle		Linéaire de murs en pierre enduite, laissant apparaître des moellons donnant à la rue son caractère rural.
26	Pavillon	9 ter rue du Général de Gaulle		Pavillon en pierres meulières. Toiture en tuiles mécaniques

27	Pavillon	10 bis rue du Général de Gaulle		Pavillon en maçonnerie enduite avec toiture à 4 pans, dont la façade simple est bien composée, de type classique
28	Pavillon	15 rue du Général de Gaulle, angle avenue de la Plaine		Pavillon en maçonnerie enduite, avec appareillages de pierres, encadrements de fenêtres, toit à la Mansart en ardoise, de style néoclassique
29	Immeuble	24 rue du Général de Gaulle		Immeuble en pierre meulières, et toit en ardoise à la Mansart: sa qualité provient de la tectonique de la façade en pierres apparentes.
30	Pavillon	70 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux de fenêtres avec appareillages de briques, toits à deux pans en tuiles mécaniques.
31	Pavillon	75 rue Aristide Briand		Maison en pierre meulière, linteaux appareillage de briques ornementés, toit à 2 pans en tuiles mécaniques.

32	Pavillon	9 avenue de la Plaine		Maison en pierres meulières, de style Art nouveau
33	Maisons	44 Rue du Général de Gaulle		Linéaire de bâtis moyens perpendiculaire à la rue du Général de Gaulle et dont l'ensemble est numéroté au n°44. Ensemble de maisons en maçonnerie enduite, toit à deux pans en tuiles plates, corniches saillantes et linteaux décoratifs : ces maisons forment un ensemble cohérent avec l'ancienne mairie
34	Ancienne poste et télégraphes	11 rue du Pont		Ancienne poste en pierres meulières.
35	Mur	9 rue du Pont		Mur de soutènement en pierre des terrasses de Chennevières.
36	Pavillon	50 bis rue du Général de Gaulle		Maison à pans de bois de type normand, visible aussi depuis le jardin public du conservatoire

37	Pavillon	7 rue Jacques Doré		Pavillon en pierres meulières, toit à 2 pans en tuiles mécaniques, de style éclectique.
38	Mur	Angle rue Jacques Doré / rue de la République		Mur en pierres apparentes partiellement enduit.
39	Pavillon	27 rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux, corniches, toit à 2 pans en ardoise.
40	Pavillon	29 bis rue de la République		Maison en maçonnerie enduite, angles, encadrement et linteaux marqués, tourelle en toiture, toit à 2 pans en zinc
41	Pavillon	30 rue de la République		Maison en pierre meulière, angles, linteaux en pierre appareillés

42	Pavillon	42 rue de la République		Pavillon en pierre meulière, avec une tourelle d'angle en encorbellement construite en brique, Toit à 4 pans en ardoise, clôture: soubassement pierre et ferronnerie.
43	La Poste	9 avenue du Maréchal Leclerc		Bâtiment en brique de style Art Déco.
44	La Croix de Chemin Saint-Siméon	Début de la rue du Général de Gaulle		Présente dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Croix de Chemin attestée en 1550. Socle en fer forgé du 18e siècle. Restaurée en 1950.
45	Parc du Château des Rets	Entre la rue de l'Alma et le chemin de la Croix Javot	Source Google Maps	Présent dans l'inventaire général du Patrimoine Culturel. Site classé depuis le 28 juin 1949

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
20 AVR. 2018
ARRIVEE