

**BERNARD PANET**

4 B, rue de la Convention

94270 LE KREMLIN BICETRE

☎ 01.78.28.00.94

**Monsieur le Maire**

Hôtel de ville

14 rue Louis Talamoni

94507 Champigny-sur-Marne-sur-Marne

Le Kremlin-Bicêtre, le 30 décembre 2015

**Objet** : PLU - Modification

Enquête publique E15000058/94

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver avec ce pli :

- le dossier d'enquête publique sur la modification du PLU de votre commune, ainsi que les registres mis à la disposition du public durant l'enquête ;
- mon rapport et mon avis concernant cette enquête.

J'attire votre attention que pendant un délai de quinze jours, il est possible au tribunal administratif de demander des précisions ou compléments au commissaire enquêteur, et qu'en conséquence, mon rapport et mon avis ne peuvent être rendus public avant la fin de cette période .

Vous remerciant du bon accueil reçu en mairie, et des excellents contacts avec vos services, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



le 30/12/2015

Bernard PANET

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

**Département du Val-de-Marne**

**Commune de Champigny-sur-Marne**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*sur la modification du plan local d'Urbanisme*

**RAPPORT**

du commissaire enquêteur

Enquête du 21 septembre 2015 au 24 octobre 2015

Commissaire enquêteur : Bernard Panet - décembre 2015

E1500058/94

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

## Sommaire

<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>4</b>
1.1. GÉNÉRALITÉS.....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE.....	4
1.4. DÉCISIONS MUNICIPALES.....	4
1.5. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
1.6. MODALITÉS D L'ENQUÊTE.....	5
1.7. DÉTAILS DE LA PUBLICITÉ ET DE L'INFORMATION.....	5
1.8. DOCUMENTS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>6</b>
2.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITÉ.....	6
2.2. RÉUNION PUBLIQUE.....	6
2.3. PERMANENCES.....	6
2.4. RECUEIL DES DOCUMENTS.....	6
<b>3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE.....</b>	<b>7</b>
3.1. NOTICE EXPLICATIVE.....	8
3.2. PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS MODIFIÉS.....	8
3.3. PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ.....	8
3.4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉ.....	8
3.5. RÈGLEMENT MODIFIÉ.....	8
3.6. EMBLEMMENT RÉSERVÉ N° 24.....	8
3.7. EMBLEMMENT RÉSERVÉ N° 25.....	8
3.8. COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION AVEC LA LOI.....	8
3.9. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).....	8
3.10. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
<b>4. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>9</b>
<b>5. EXAMEN DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>18</b>
<b>6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE.....</b>	<b>19</b>
6.1. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	19
6.2. RÉPONSE DE LA COMMUNE.....	19
<b>7. CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>19</b>

# ANNEXES

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2– Réponse de la commune au PVS

## **1. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **1.1 Généralités**

La commune de Champigny-sur-Marne (un peu plus de 11 km<sup>2</sup>, 76 000 habitants) est située dans la banlieue sud-est de Paris, à quinze kilomètres environ de la capitale.

Son territoire est géré – outre les documents supra-communaux – par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2007, mis à jour en 2008 (prise en compte du PPRI), et modifié à plusieurs reprises, la dernière modification datant de 2013.

### **1.2 Objet de l'enquête**

En 2013, la commune a souhaité faire une modification de son PLU, dont le but était de permettre la réalisation d'un projet en centre-ville, de créer une possibilité de construction en modifiant un zonage, et la régularisation d'éléments de détail.

Cette modification a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique correspondante, et d'une approbation par le conseil municipal. Mais un recours au tribunal administratif a conduit à une annulation de la modification.

Actuellement, bien que la commune ait engagé une procédure de révision de son PLU, procédure relativement longue, afin de ne pas perdre trop de temps pour la réalisation de ses projets, elle a de nouveau remis en œuvre la modification du PLU en cours.

C'est de l'enquête publique liée à cette modification que le présent rapport rend compte.

### **1.3 Cadre juridique de l'enquête**

L'enquête publique obligatoire dans ce cas, se situe dans le cadre de tous les textes intéressant les enquêtes publiques, celles concernant les documents d'urbanisme, et plus particulièrement les articles L. 123-13, L. 122-4, L. 121-4 du Code de l'Urbanisme.

### **1.4 Décisions municipales**

La commune a repris la décision de modifier son PLU le 8 avril 2015.

Le commissaire enquêteur a disposé à sa demande du document technique interne (fiche visa pour le conseil municipal) concernant cette modification.

### **1.5 Nomination du commissaire enquêteur**

Comme suite à une demande de la commune enregistrée en date du 28 mai 2015, le Tribunal Administratif de Melun a désigné M. Bernard PANET pour conduire l'enquête concernant « Le projet de modification du plan local d'urbanisme de cette commune » (Champigny-sur-Marne).

#### Remarque :

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

## **1.6 Modalités de l'enquête**

M. le Maire de Champigny-sur-Marne, après concertation avec le commissaire enquêteur a pris le 14 août 2015 un arrêté précisant les modalités pratiques de l'enquête :

- siège : mairie de Champigny-sur-Marne 15 rue Louis Talamoni (Direction du Développement Urbain et Social)

- dates et durée : du lundi 21 septembre au samedi 24 octobre 2015 (34 jours consécutifs)

- permanences du commissaire enquêteur :

- lundi 21 septembre de 8h 30 à 11h30
- samedi 3 octobre de 8h30 à 11h30
- mercredi 7 octobre de 14h à 17h
- mercredi 14 octobre de 8h30 à 11h30
- mercredi 21 octobre de 8h30 à 11h30

- publicité

- modalités administratives habituelles

## **1.7 Détails de la publicité et de l'information**

Les parutions dans la presse ont eu lieu :

- dans « Le Parisien », Ed du Val-de-Marne, le 3 septembre 2015  
le 22 septembre 2015
- Dans « L'Humanité » le 3 septembre 2015  
Le 21 septembre 2015

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune, et dans le bulletin municipal n° 475 de septembre 2015.

### **1.8 Documents mis à la disposition du public**

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique en mairie de la commune (Direction du développement urbain et social), aux heures habituelles d'ouverture au public de ce service, chargé de la gestion de cette consultation.

Le dossier était composé des éléments suivants :

- arrêté de M. le Maire de Champigny-sur-Marne prescrivant l'enquête
- un registre d'enquête publique (en fait il en a été ouvert deux)
- le dossier technique et légal (cf. description plus loin)

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Rencontres avec la municipalité**

Le 3 août 2015, le commissaire enquêteur a rencontré Mme D'Araio, chef de service (Direction du Développement Urbain et Social, Service Etudes et Projets Urbains), et M. Londeix assistant d'études, qui lui ont expliqué les grandes lignes de la modification mise à l'enquête, et l'ont accompagné lors d'une visite commentée des sites objets de la modification.

Le 6 novembre, lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur s'est longuement entretenu avec M. Fautré, adjoint chargé de l'urbanisme, qui lui a précisé à nouveau les motifs et les enjeux de cette modification.

### **2.2 Réunion publique**

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion, et n'a reçu aucune demande dans ce sens.

### **2.3 Permanences**

Les cinq permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévus, dans un bureau des services techniques de la ville et se sont déroulées sans incident, avec un public moyen.

### **2.4 Recueil des documents**

Le commissaire enquêteur est venu lui-même prendre les registres d'enquête et le dossier d'enquête en mairie de Champigny-sur-Marne le lundi 26 octobre.

### 3. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier réglementaire « PLU » mis à la disposition du public, outre le registre d'enquête publique et l'arrêté municipal prescrivant l'enquête se compose des parties suivantes :

- notice explicative
- plan de localisation des secteurs modifiés
- plan de zonage modifié
- orientation d'aménagement modifiée
- règlement modifié
- création de l'emplacement réservé n°24
- création de l'emplacement réservé n°25
- compatibilité de la modification avec les lois d'aménagement et d'urbanisme
- avis des personnes publiques associées

Une chemise supplémentaire permettait de consulter les mesures de publicité effectuées (parutions dans la presse, une affiche).

#### 3.1 Notice explicative

Document de 10 pages avec 4 plans présentant :

- *Le cadre réglementaire*

C'est l'exposé d'une partie de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme précisant la régularité réglementaire de cette enquête de modification

- *La portée des modifications*
  - Création d'un secteur de plan masse zone UBa sur le secteur « Boulonnerie »
  - création d'un secteur de plan masse UAa pm sur le secteur « Union Jaurès »
  - reconstruction du collège Lucie Aubrac : modification du règlement de la zone UF\*
  - création d'un emplacement réservé pour voirie (commègne L. Aubrac)
  - création d'un emplacement réservé pour voirie rue du cimetière
  - RD4 modification de l'OPA 1 Revitalisation et Requalification du centre-ville
  - suppression d'un emplacement réservé pour voirie (voie de 20m)
  - suppression d'un emplacement réservé pour Petite Enfance rue P. Vaillant – Couturier
  - réduction de la zone UL (passage en UPa ut\*) secteur du stade Léon Duprat
- *La procédure de l'enquête publique*
  - rappel des dates de l'enquête

- *Le contenu des modifications*  
-exposé en détail des modifications listées plus haut.

### **3.2 Plan de localisation des secteurs modifiés**

Plan de situation à petite échelle (format 21 x 29,7 cm, toute la commune) présentant en couleur les 8 secteurs concernés par les modifications

### **3.3 Plan de zonage modifié**

Plan de zonage polychrome de l'ensemble de la commune à l'échelle du 1/5000, avec légende, il représente l'état du zonage prévu par la modification.

### **3.4 Orientation d'aménagement modifié**

Ce sont les orientations d'aménagement du PLU, présentées en format « italien » (24 pages), avec les principaux axes de développement prévus.

### **3.5 Règlement modifié**

Présentation des parties modifiées du règlement existant :

- Zone UApm
- Zone UB
- Zone UF

Les modifications apparaissent en couleur violette.

### **3.6 Emplacement réservé n°24**

Plan au 1/1500 environ de la rue du Cimetière entre l'avenue R. Salengro et le carrefour Stalingrad/Péri.

### **3.7 Emplacement réservé n°25**

Plan au 1/1500 environ de la jonction Bld Guesde/Bld Stalingrad.

### **3.8 Compatibilité de la modification avec la loi**

Exposé du cadre réglementaire, explicitation du respect de la loi, de l'économie générale du PADD, de l'absence de réduction d'espaces protégés, et de l'absence de risque de nuisances.

### **3.9 Avis des personnes publiques associées (PPA)**

- CCI Val-de-Marne : avis favorable, une réserve : alerte la ville sur la nécessaire

contextualisation du projet avec l'arrivée du GPE, et l'impact des travaux sur le tissu commercial ;

- CG du Val-de-Marne : remarques techniques/administratives ;
- ABF (architecte des bâtiments de France) : remarques techniques ;
- EpaMarne : pas d'observations ;
- Saint-Maur-des-Fossés : pas d'observation.

### **3.10 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le dossier mis à la disposition du public est simple, sans documents autres que ceux obligatoires, mais expose suffisamment les éléments de la modification.

Il y a également lieu de préciser que le service compétent de la mairie a constamment été à la disposition du commissaire enquêteur pour des compléments d'information ou la consultation de documents complémentaires si besoin, notamment au moment des permanences.

## **4. OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Lors des permanences du commissaire enquêteur, la fréquentation du public a été moyenne mais assez régulière.

Les observations portées sur les registres d'enquête publique (il a été nécessaire d'en ouvrir un deuxième) et l'ensemble des observations envoyées par internet (ce qui était possible) représentent cinquante-sept (57) participations.

**4.1 M. Jamet, président de l'association Réunissons Polangis**, pense qu'il aurait été souhaitable de mettre aux normes l'assainissement de l'ensemble du quartier – dans l'attente d'un calendrier – espérait les trouver dans les modifications du PLU.

**4.2 M. Lancel**, n'est pas contre l'aménagement de l'îlot Jaurès, mais trouve préjudiciable à la ville de déterminer des grands ensembles aussi hauts : 60 m à l'intérieur d'un espace « pavillon » - dénature le quartier et la ville – il faudrait penser à obtenir la capacité de les accueillir (école Politzer) – une ville à taille humaine est plus facile à gérer qu'une ville trop peuplée où les problèmes s'accumulent : nuisances sonores, circulation, - pensait qu'on voulait garder une proportion d'immeuble et de pavillon à niveau égal – ce projet montre le contraire – espère que les hauteurs seront revues à la baisse.

**4.3 Anonyme, non signée**, l'orientation d'aménagement et les évolutions urbaines semblent tout-à-fait justifiées – Champigny, commune dynamique bénéficie de la gare du GPE (atout considérable) – travaillons en bonne intelligence pour créer une véritable harmonie entre le bâti existant et les projets à venir pour de belles insertions urbaines (redessiner le visage de la ville) – important d'avoir des projets sinon commune stagne – la hauteur bien conçue peut être un atout (évolution urbaine et architecturale).

**4.4 Anonyme, paraphée**, très beau projet, merci de penser à des possibilités de logement pour les réfugiés et les Roms – toutes les demandes de logement ne sont pas pourvues, mais un peu de solidarité ne ferait pas de mal.

**4.5 Mme Tayet**, directement impactée par le projet sur le secteur 4 Union Jaurès, n'est pas contre le projet, mais : circulation va aller en s'aggravant (rue Dupertuis, pont de Champigny) – perte d'ensoleillement pour les pavillons (R + 7 prévu) – dévaluation des biens (acquis il y a 2 ans) – capacité des établissements scolaires alentours ? – sécurité des enfants (trottoirs étroits).

**4.6 Anonyme, non signée**, stade Léon Duprat : beaucoup de constructions, il faut garder cet îlot pour le sport (de plus en plus d'enfants) – quels projets pour l'ancienne crèche, jardin d'enfants et parkings plus que nécessaires, svp pas de nouveaux pavillons ou immeubles – rond-point Ave Thorez/S. Delaunay : qu'en est-il ? Les plans ? – centre-ville : il faut bien réfléchir aux besoins des habitants (lieux de rencontre).

**4. 7 M. B. Raynaud, 3 pages dactylographiées**, (fait référence à un rapport précédent) - secteur Union Jaurès : motivations : distances imprécises (entre gare et site), équipement commercial existant important ; peut-on justifier le nouvel équipement prévu, quels bureaux ? – hauteurs et distances de retrait : plan de masse de basse qualité, quelle référence de niveau ? Les hauteurs prévues permettront-elles un ensoleillement aux voisins, elles sont importantes a-t-on pris en compte les remarques du précédent rapport – stationnement : une place pour 70 m<sup>2</sup> permet-elle au moins une place par logement (manque de précision du dossier), quid des places de parking en surface, une réduction est-elle prévue (rues périphériques de l'îlot JJ – sécurité : il y a eu des voitures incendiées, parking souterrain permet les trafics, trottoirs étroits (enfants) quels aménagements prévus – équipements collectifs : capacité des équipements de loisirs suffisante ? maintien et créations d'espaces verts ? RD 4, modification de l'OPA : la suppression de limitation des hauteurs implique-t-elle une entière liberté des services municipaux, quel projet (alignement des hauteurs ?) – objectifs et procédure : y-a-t-il urgence de modifier (révision du PLU programmée), l'intention indiquée dans la pièce 2 ne pouvait-elle attendre, pourquoi les hauteurs (secteur boulonnerie) sont-elles plus réduites, logique de parking (une place par logement) différente que pour l'îlot Jaurès.

**4. 8 Anonyme, non signée**, 7 étages sont prévus sur la rue Dupertuis les constructions allant jusqu'au bord de la chaussée ou du trottoir – trottoirs étroits, plan difficile à interpréter, la fréquentation va augmenter, de même que la circulation (accidents) – sécurité des habitants suffisamment prise en compte ? – placette prévue sur la rue J. Jaurès : pas visible sur le plan PLU : risque de dérapage lors du PC ?

**4.9 Mme F. Tresy** : globalement, les modifications semblent nécessaires – mais n'a pas examiné autant le détail que certains.

**4.10 M. Valls** : non au nouveau PLU, non au bétonnage de notre ville, oui à un référendum sur le projet.

**4.11 M. J. Benahmed** : Champigny ville très peuplée au km<sup>2</sup> – la ville s'enlaidit depuis 54 ans (arrivée) – espaces verts diminuent, circulation et stationnement problématiques – souhaite qu'elle retrouve une dimension humaine : pas de nouvelles constructions d'immeubles – plus de transparence : les termes du PLU (légaux certes) peu accessibles aux citoyens – décisions importantes devraient être soumises à l'approbation de l'ensemble des citoyens (Suisse).

**4.12 Anonyme, signée** : passage de UL en UPaut pour Cueilley Léon Duprat, pourquoi pas ... dépend de l'occupation des sols pour les nouvelles constructions.

**4.13 Mme Hennion E.** (2 pages), massification de population sur un territoire réduit – 9000 m<sup>2</sup> pour 310 logements – situation de l'îlot Jaurès (centre de santé, école ...) donc, plus de population scolaire, voitures, circulation, piétons, dans une zone accidentogène (étroitesse des trottoirs, mauvais entretien des rues, manque de stationnement ...) – Pourquoi Est parisien cité-dortoir ? Pourquoi aussi peu de parking ? (d'où évasion commerciale) – circulation, prévisions, études ? – le centre-ville ne sera pas préservé – nouveau métro : pertinence du projet de l'îlot ? Se socier du bien-être de l'humain.

**4.14 Mme F. Dronet** (2 pages) reprend 7 articles du règlement, en posant de nombreuses questions : trois fonctions pour un même passage, judicieux ? – dimension du passage suffisante ? – référence à « la construction Bouygues » : accès bien étudiés ? (UAapm 3) – réseaux : faisabilité pour 310 logements, impact sur l'environnement ? (UAapm 4) – sécurité des piétons : ne serait-il pas censé de construire les nouveaux bâtiments en retrait ? (UAapm 6) – bâtiments en limite séparative de RDJ+4 : perte de lumière, il faudrait un traitement égalitaire (immeuble 9 rue Dupertuis bien traité ...) (UAapm 7) – pas de règle d'emprise au sol des constructions : prévu, RDJ + 7, donc perte d'ensoleillement, dépense supplémentaires de chauffage, électricité : merci d'éclaircir ces contradictions (UAapm 9) – harmonie architecturale ? Atteinte au caractère des lieux existants : hauteurs disparates, (UAapm 11) – espaces verts invisibles de la parcelle 39 – nuisances (sonores, pollution par trafic, manque de soleil et de luminosité, baisse des prix de l'immobilier (UAapm 13) – conclusion, ressemblance projet et plan de masse : qui s'adapte à l'autre ?

**4.15 Illisible, signée, conseiller municipal**, plan de masse : porte ouverte à tous les projets – R+7/8 implique une sur densification non nécessaire (infrastructures ne suivent pas) – 310 logements construits, 275 parkings, contradiction avec le PLU actuel – entrée sur ED 4 = bouchons supplémentaires – impacts sonores et de pollution : pas d'études ! – suppression de parking, suppression du Franprix actuel, a-t-on étudié la zone de chalandise (présence de plusieurs commerces), donc fréquentation moindre à prévoir

d'espaces de détente : aurait été plus satisfaisant.

**4.16 M. D(illisible)**, la densification ne résoudra pas le problème de l'emploi, majeur à Champigny – n'aurait-il pas été préférable de privilégier des immeubles de bureaux ? – nouveau supermarché, élimination de ceux qui sont présents ? – nombre de places de parking ? (créations et suppressions).

**4.17 M. J. C. Fulau**, la hauteur des immeubles paraît trop importante (étroitesse de la RD 4) – secteur pavillonnaire, ne pas défigurer – où est la ville à taille humaine ?

**4.18** Voir 4. 31.

**4.19 Mme Teixeira T.** souhaite que le projet de logement social soit annulé – que la ville s'occupe des habitants de ce quartier laissé à l'abandon.

**4.20 Lthdpcoeuilly**, pas d'accord avec le projet de construction (parcelles est du stade Léon Duprat) – construire des aires de jeux et de basket – tout-à-l'égout monotube : impossible de construire (pavillons remplis d'eau en orage).

**4.21 Claude Valls** « touche pas à mon stade Léon Duprat ».

**4.22 Saidi** : « non à la construction de logements sur le stade Léon Duprat ».

**4.23 M(me) Camille Chasson**, oui à la mixité sociale, mais pas à n'importe quel prix (et hors des intérêts individuels) – 30, 34 % de logements sociaux dans le 94, et des communes qui préfèrent payer – on ne se préoccupe pas de l'intérêt commun, logique de transformer certaines communes en cités dortoirs, ghettos, insécurité, replis, système éducatif détérioré, moindre attractivité ...Commençons à faire respecter le taux de 25% dans le département, avant un gonflement du taux à Champigny, traitons les vrais problèmes : sécurité routière, développement du centre-ville ...donnons à Champigny la place qu'elle mérite en la rééquilibrant/à ses voisines – Pas favorable au projet de construction envisagé.

**4.24 Mme Diardiere I.** s'oppose à la construction sur le stade « Léon Duprat » : beaucoup de constructions, de moins en moins d'espaces verts, inondations, véhicules supplémentaires (2 véhicules par foyer), lycée de Coeuilly n'a pas assez de places : quid des enfants des nouvelles constructions.

**4.25 Jakline**, non à la construction d'immeubles à l'emplacement du stade Léon Duprat - jeux

pour les enfants à y installer.

**4.26 Mme Farshidian Soheila**, contre le projet de construction d'un lotissement – logements sociaux créés à tour de bras, alors qu'on manque d'infrastructures scolaires (crèches, classes surchargées) – d'où Champigny ville où plus personne ne veut vivre – conséquences (inondations).

**4.27 Mme Emilie Dubrocq**, a appris qu'un projet de construction était envisagé sur le stade Léon Duprat : mécontentement – zone calme, souhaite conserver cette tranquillité – aménager des aires de jeux pour les enfants.

**4.28 M. A. Launay**, projet de construction sur le site du stade Léon Duprat : tendance à accorder des PC dans des conditions discutables (surfaces réduites, garages enterrés, donc inondations) – pavillons anciens dévalorisés – circulation difficile – rues devenues parkings (besoin de manœuvres) – configuration de Coeuilly ne permet pas cette politique de construction massive, et manque de structures (commerces, classes, poste. . ; Quel intérêt pour Champigny ? Ces nouvelles constructions ont-elles pour but d'éradiquer le phénomène « marchand de sommeil » qui se répand – arrivée en 1940, regrette l'évolution actuelle.

**4.29 Mme Benahmed Sabria** : non à la construction de logements sur le stade Léon Duprat.

**4.30 Claire Couttenier, Yannice Basset**, née à Champigny, s'inquiète concernant l'îlot Jean Jaurès, bâtiment de plus de 5 étages – centre-ville de Champigny mort, commerces disparaissent, jeunes en motos, doubles files de stationnement – une tour de plus, toujours des cubes, on ne tient pas à l'architecture stalinienne : on veut du petit, du mignon, des architectures innovantes, des espaces verts, des murs végétalisés ...et pouvoir se garer (un parking serait bienvenu en centre-ville).

**4. 31 M. Mme A. et F. Robelot, 6 pages dactylographiées**, Union-Jaurès, augmentation du trafic routier : pollution sonore, de l'air, risque d'accidents (nombre important déjà constaté) – Hauteur des immeubles : harmonie à respecter, hauteurs maximales à ne pas dépasser (respect des règlements), densification de la population alors qu'elle est satisfaisante – Résidence rue Dupertuis : dégradation du cadre de vie, solutions ? – luminosité et ensoleillement, température – Espaces autour d'Union -Jaurès : quelle destination des espaces verts ? Quelles solutions pour réseau cyclable ? Placette prévue, inquiétude (comportements déjà plus que douteux sur celles existantes, infréquentables) – pertinence de nouveaux commerces ...

**4. 32 C. et T. Jeulin, 10 pages dactylographiées**, 9 points de modification : c'est beaucoup – une coquille de date sur le plan de zonage – règlement de la future zone UBa inséré dans celui de la zone UB – une autre EP en même temps sur un par

Accusé de réception en préfecture  
0942494007820160329-1641164U  
Date de télérmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016  
Page 13 | 19

densifications – points Il. 3. 2 et Il. 3. 6 indissociables, mais impactant le PADD, suppression de toute réglementation ! Urgence : quelle justification ? la commune ne refuse rien à la SGP – il faut instaurer des limites – ces mesures relèvent de la révision du PLU – question sur les changements d'affectation en RDC – accès aux parkings – Retraits : indépendants des hauteurs ...différences entre UBapm et UA – Stationnement :changements – Espaces verts : rien sur les plantations – Projet de règlement de la zone UAapm est laxiste (devrait relever d'une révision du PLU) –projet conforme à celui de Bouygues ! (impossible d'obtenir le cahier des charges du « concours ») – nombre de places de parking - projet différent de Bouygues et de la ville ... Éradication des pavillons ? – insécurité à prévoir (projet de 310 logements) – circulation, stationnement – pas de bureaux de prévus – commerces ...Réalizations au cas par cas le long de la RD4, donc sans règle, révision des orientations pas évaluée, aucun projet d'accompagnement de TC – densification justifiée par nouvelle gare du métro.

**4. 33 Mme Bouyrand, Mme Noury**, zone UAapm, Jean Jaurès, pavillonnaire actuellement, projet de construction de 8 bâtiments (5 à 8 étages), - le centre –ville doit rester harmonieux dans même état d'esprit (4/5 étages maxi) – distances entre propriétés pavillonnaires et constructions doivent respecter le P`LU actuel (ne pas « étouffer » par des structures élevées trop proches des pavillons) – constructions privées et publiques doivent avoir les mêmes règles – projet nécessite de sécuriser l'environnement automobile, piétons, scolaire (310 logements vont augmenter les difficultés (+ la gare du GPE).

**4. 34 M. J. C. Maissin**, le quartier de Coeuilly ne peut supporter la suppression d'un espace vert avec une pression immobilière en augmentation et un apport supplémentaire de population – structures publiques (stationnement, écoles, commerces ...) ne sont plus adaptées – espace existant doit être dédié aux jeunes du quartier.

**4. 35 M. et Mme M. Olivaux** habitent Champigny depuis 42 ans, outrés par les agissements de la municipalité – arrêter de défigurer – 40% de logements sociaux – non à la construction de pavillons dans le stade Léon Duprat – réseau EP et EU pas en conformité – remettre plutôt en état de propreté, ou square - non au projet.

**4. 36 M. Lanthier**, on enlaidit le centre de Champigny au lieu de l'embellir : construction de RDJ + 7 ou 8 (tours) – 310 logements, dont 110 sociaux (46%), donc enfants, or école Politze en sureffectif, pas de crèche prévue – rues étroites, trottoirs non adaptés (danger) – ensoleillement perdu pour voisins – 3 supérettes existent déjà, plus le marché (3 par semaine) ...Conclusion : les réunions citoyennes n'ont pas fait avancer le projet.

**4. 37 M. Boujnah**, non à la construction de logements sur le stade Léon Duprat, stop aux logements sociaux à Champigny, ne toucher pas à notre quartier.

**4. 38 F. Guilnard**, bâtiments de 5 étages énergétivores, chers en charges locatives, le tissu urbain à Champigny ne s'y prête pas – un maximum de logements au nord.

**4. 39 M. L. Jeanne, CM, Pdt groupe d'opposition**, pas de vision globale de l'aménagement de la commune (cohérence d'ensemble) – contradiction avec l'esprit même de la loi – plan masse = statut dérogatoire – Ex : La Boulonnerie secteur prévu « économique » en 2007, va recevoir des logements (contradiction avec le SDRIF autour des gares) – densification envisagée (Jaurès) inadaptée aux capacités du secteur (accès, stationnement ...) – contradiction avec les objectifs de la politique économique et sociale de la ville et du SDRIF – Léon Duprat : pas conforme à la réglementation (terrain qui vient d'une donation dont l'objet ne peut être détourné), et projet ne correspond pas à l'évolution de la zone – immeubles RDJ + 7 à 9 sur RD 4 risquent d'impacter les riverains (vues directes, ensoleillement, pas conformes aux règles d'urbanisme.

**4. 40 Mlle Gomes**, non à la construction de logements aux abords du stade Léon Duprat : stationnement, rues étroites, inondations – il serait plus judicieux de faire des aires de jeux pour les enfants – absence de commerces, assainissement, internet – non à la construction massive, oui à l'amélioration de la qualité de vie des habitants actuels.

**4. 41 M. J. P. Gorin** (10 pages dont 2 plans et 4 photographies), résidence Dupertuis, assombrissement important pour les étages inférieurs (de plus, terrasse privative, avec un droit d'usage) – rue Dupertuis saturée, entraînant des embouteillages (plusieurs accidents corporels constatés), singulier de voir un projet prévoyant d'autres sorties – aménagement doit être sérieusement réétudié – plusieurs centaines d'enfants à prévoir dans ce projet, quelle scolarisation ? Le projet Foucras semblait meilleur – projet non respectueux de l'environnement et du bâti existant (R+9 compte tenu de la déclivité du terrain), devrait faire l'objet d'une étude d'impact si retenu.

**4. 42 M. C. Naumann**, stade Léon Duprat, contre l'urbanisation d'une partie de cette surface, stationnement (rencontres de sport), engorgement du réseau pluvial (rues Céline et Coupé, cf exemple de septembre) – pour la construction d'un espace de jeux pour les enfants, d'un petit parking – le stade est-il utilisé de façon optimale par les établissements scolaires ?

**4. 43 A. Kajulis**, « merci à la mairie de Champigny d'éclairer et de faire toute la transparence ...quant au projet du stade L. Duprat », quel type de construction ? – riverains vigilants pour sauvegarder le caractère de village et la qualité de vie – les élus doivent prendre conscience de l'engagement pour l'avenir que cela implique – ne se laisseront pas manipuler – l'information de chacun est une absolue nécessité (réunion du 10 novembre devra éclairer).

**4. 44 Dominique Brun** souhaite que le centre-ville soit redynamisé et attractif, (espaces apaisés, passages piétons, commerces, cafés) ville à dimension humaine : opposé à ce qui est

prévu pour l'îlot Jean Jaurès – R+7 sur RD4 = dysharmonie avec R+4 existant – problèmes de circulation et de stationnement (310 logements) vue réduite des voisins pavillonnaires (ensoleillement limité ou absent) – 2000 m<sup>2</sup> de supermarché : pas adapté (3 supérettes à proximité existent, avec un marché 3 fois par semaine) – ville à dimension humaine où on a envie d'habiter – contre le projet.

**4. 45 M. L. Vinçont**, dossier disloqué sans numérotation – graphique manquant ou mal référencé (Uaapm 10 page 11) – descriptif des nouveaux projets très pauvre, subjectif – déplore la vision de redynamisation choisie du centre-ville (déjà de nombreuses cités à Champigny) – dangereux au niveau RD4 – rien pour améliorer la qualité de vie des habitants actuels – PLU adapté à des projets de promoteurs, alors qu'il devrait donner le cadre et non l'inverse – il faudra aborder les phases de déconstruction (impacts environnementaux) – dossier d'enquête publique pour chaque zone détaillant le projet ? – n'a pas retrouvé une politique claire de la ville dans ce PLU (quelques bonnes idées, par ex place Lénine).

**4. 46 M. Cyril Piette**, 12 pages, cite les documents qui lui ont servi – friche Jean Jaurès, opportunité pour Champigny – les habitants attendent un projet exemplaire, innovant, respectueux de tous, attractivité – citations des documents (PADD) et de statistiques – emploi en retard, densité de population en avance – un rééquilibrage serait logique, or non prévu – projet sans surface de bureaux – ville-dortoir – modification à travers le projet Bouygues/Sofinim : cette opération est-elle conforme au PLH ? Étude d'impact ? – Champigny : hauteur du bâti (90%) = 15 m, 4 étages, quartier pavillonnaire à préserver, or, rupture d'échelle – les Campinois veulent des projets immobiliers raisonnables et respectueux de l'existant – projet qui va à l'encontre des orientations générales du PADD ? – pose des questions précises sur les hauteurs de bâtiments (en rapport avec les limites séparatives) – que deviennent les arbres existants ? – projet qui reste proche de l'ancien, jugé pénalisant (hauteurs et retraits) – perte de valeur – massivement rejeté par les riverains – commerces présents dans le secteur : a-t-on fait une étude de marché, pour les 2000m<sup>2</sup> prévus ? (pouvoir d'achat) – Circulation : va augmenter, or situation déjà tendue, accidentologie déjà élevée, qualité de l'air, pollution sonore, stationnement (règles imprécises) déjà difficile – pas d'équipements collectifs prévus – Cas du pavillon 4 rue de l'Union (ombre, ensoleillement perdu (chauffage), vues multiples, pas d'épannelage, injustifiable – conséquences financières pour la propriété ?

**4. 47 LTHD pour Coeuilly** (une page sur l'association jointe), aborde le numérique, puis le PLU – construire des aires de jeux à Léon Duprat – possibilités du numérique pour consulter les citoyens.

**4. 48. Mme C. Gomes** voir 3. 40, reprend les mêmes observations.

**4. 49 MMme M. et E. Ratard**, manque d'informations (alors que géomètres et architectes étaient sur le stade ...) – l'implantation de logements à Léon Duprat pose des problèmes : assainissement, étroitesse des rues, stationnement, espaces verts

permettrait de mieux comprendre.

**4. 50 MMme De Oliveira M.** voir 3. 35, mêmes observations.

**4. 51 Mme B. Joubert**, projet de construction au stade Léon Duprat : stupéfaction – stupide dans le quartier, qui manque d'espaces dédiés aux jeunes - circulation, stationnement - mairie devrait entretenir la voirie et les écoles – projet coûteux – contre ce projet.

**4. 52 M. T. Gonçalves**, formellement contre le changement de zone UL en UPa aux abords du stade Léon Duprat : nouvelles maisons, réduction de la surface verte du quartier, assainissement, étroitesse des rues, Coeuilly doit garder sa taille humaine, pas d'urbanisation massive.

**4. 53 M. Janeiro Sergio**, mécontent et désabusé, vient d'apprendre que des logements sociaux vont être construits en face du stade Léon Duprat – a investi ses économies pour construire : quelle valeur du bien après ? – quartier résidentiel, des HLM sur un petit bout de terrain – la misère (que j'avais fui) vient vers moi – les propriétaires voisins réagiront (début d'une guerre).

**4. 54 M. Mme C. Domingues** contrariété de voir des logements sociaux dans le quartier pavillonnaire paisible – qualité de vie sereine, sans craintes, pour laquelle on s'endette – destruction du charme des quartiers tranquilles en imposant des HLM « Aimeriez-vous avoir des réfugiés dans votre jardin ??? » - implantez les HLM ailleurs – les habitants ne se laisseront pas faire.

**4. 55 M. J. M. Tayet**, s'inquiète de la modification du PLU : rue Dupertuis encombrée, il faudrait des feux tricolores et des aménagements (dos d'âne) – perte d'ensoleillement, vues directes, augmentation de la population (trottoirs étroits) – dépollution avant travaux ? – mairie autorisée à construire à n'importe quelle hauteur ?

**4. 56 Mme Regnard-Vignaux**, pourquoi être pénalisé par une concentration d'immeubles de hauteur jusqu'à 69,50 m (dans la ville, R+4) – déjà 50 % de logements sociaux à Champigny – pas de règle pour une superficie minimale pour construire ! – projet Bouygues, plusieurs questions (trottoir, stationnement, ordures ménagères ...) – vue supprimée, ensoleillement ?, nuisances sonores, visuelles (photographie jointe).

**4. 57 Mme Zohra Kassou**, précise que le PLU est un document de planification général (environnement, territoire...) – Jaurès : c'est une reconquête du centre-ville (correction et amélioration) – Léon Duprat : exemplaire, exemple à l'échelle du quartier – l'intérêt général doit primer l'intérêt particulier – les tours : sortir des plans

dans les têtes) – construire permettra de stopper la muséification des grands quartiers pavillonnaires (et pouvoirs publics obligés d’agir) – « habiter en ville c’est accepter de s’installer sur un territoire voué au développement », ce n’est pas la densité qui cause des dysfonctionnements, mais l’absence de mixité sociale (le texte intégral des observations se trouve dans le procès-verbal de synthèse).

#### **4. 58 Commentaires du commissaire enquêteur**

Sauf quelques rares observations positives, ou modérées, l’ensemble des observations écrites (registres et internet) est défavorable à la modification mise à l’enquête publique.

Deux grands thèmes principaux s’en dégagent :

##### *4. 58. 1 Le refus de voir urbaniser une partie du stade Léon Duprat*

Plusieurs arguments se dégagent des observations du public :

- Un refus direct de principe,
- Les nuisances que ce changement va amener,
- Les problèmes liés aux réseaux,
- Les problèmes liés à la circulation et au stationnement,
- Les problèmes liés aux logements sociaux,
- La possibilité d’une utilisation plus intéressante.

##### *4. 58. 2 Le refus de densification dans les secteurs « Boulonnerie » et surtout « Jaurès »*

Le public refuse la densification induite par la modification prévue, en invoquant plusieurs facteurs qu’il juge négatifs :

- La non cohérence entre des immeubles à plusieurs étages et le quartier « pavillonnaire »,
- La trop grande hauteur prévisible des immeubles futurs et le nombre d’étages probables,
- Le manque de lumière et d’ensoleillement créés,
- Les problèmes induits de circulation et stationnement,
- Les incompatibilités d’une augmentation de population avec les structures existantes (rues, trottoirs, nombre de places de stationnement...),
- La densification de la commune, déjà trop importante,
- La perte du caractère de ville « à taille humaine »,
- Les pollutions que risquent créer les nouvelles constructions.

#### **5. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Il n’appartient qu’au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n’est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet.

Cependant il peut préciser s'il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée. En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que la ligne générale de la procédure concernant l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne, a été suffisante sur le fond tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

## **6. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE**

### **6.1 Procès-verbal de synthèse**

Le 6 novembre 2015, le commissaire enquêteur a remis à la commune le procès-verbal de synthèse de l'enquête, au cours d'une réunion à laquelle assistaient M. Fautré maire adjoint chargé de l'Urbanisme, Mme d'Araio chef du service, et M. Londeix assistant d'études.

Il a été convenu que la commune répondrait effectivement au procès-verbal de synthèse, et qu'elle pourrait disposer du temps qui lui serait nécessaire pour faire sa réponse.

Le texte intégral de ce PVS (qui comporte la copie intégrale de toutes les observations du public et celles complémentaires du commissaire enquêteur) se trouve en annexe 1.

### **6.2 Réponse de la commune**

Le 16 décembre 2015, la commune a fait parvenir sa réponse au commissaire enquêteur. Il s'agit d'un document de 5 pages, reprenant les observations du public et les grands thèmes qui s'en dégagent, y répondant, et commentés si besoin.

#### *6. 2. 1 Commentaires du commissaire enquêteur*

Le commissaire enquêteur a considéré que cette réponse était satisfaisante.

Le texte intégral de cette réponse se trouve en annexe 2. On en trouvera également des extraits dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

## **7. CONCLUSION GENERALE**

L'enquête publique concernant la modification du plan local d'Urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne), et qui a eu lieu en Mairie de la ville du 21 septembre au 24 octobre 2015 s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident majeur, avec un public moyennement important, qui a principalement exprimé un refus des modifications mises à l'enquête publique, plus particulièrement sur une densification trop importante de la commune, les hauteurs de bâtiments prévues, les problèmes de circulation et de stationnement que les modifications pourraient apporter, et la réduction de la zone UL au stade L. Duprat.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport.

À le Kremlin-Bicêtre, le 30 décembre 2015.

Le commissaire enquêteur

Bernard PANET

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

**Département du Val -de-Marne**

**Commune de Champigny-sur-Marne**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*sur la modification du PLU*

**Conclusions motivées et avis**

**Du commissaire enquêteur**

Enquête du 21 septembre 2015 au 24 octobre 2015

Commissaire enquêteur : B. PANET

Décembre 2015

E15000058/94

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016  
Page 1 sur 10



## 1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

Les présentes conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur y afférent concernent l'enquête publique relative au « projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champigny-sur-Marne » diligentée par l'arrêté municipal de Monsieur le Maire du 14 août 2015.

La commune de Champigny-sur-Marne a engagé une procédure de révision de son PLU, mais compte tenu des délais nécessaires à une révision, et afin de pouvoir mettre en œuvre un certain nombre de projets dans des délais raisonnables, elle a décidé de procéder, dans un premier temps, à une simple modification de son PLU lui permettant d'agir sans délais importants.

Cette procédure de modification pour gagner du temps se justifie d'autant plus, qu'elle avait été engagée bien antérieurement, mais que la procédure d'approbation n'a pas abouti, arrêtée par un recours au tribunal administratif ayant obtenu satisfaction.

La modification présentée en enquête publique, comme l'exige la procédure, porte sur :

- La création d'un secteur de plan masse zone UBa sur le secteur « Boulonnerie »,
- la création d'un secteur de plan masse UAa pm sur le secteur « Union Jaurès »,
- la reconstruction du collège Lucie Aubrac : modification du règlement de la zone UF\*,
- la création d'un emplacement réservé pour voirie (collège L.Aubrac),
- la création d'un emplacement réservé pour voirie rue du cimetière,
- la modification de l'OPA 1, RD 4 Revitalisation et Requalification du centre-ville,
- la suppression d'un emplacement réservé pour voirie (voie de 20m),
- la suppression d'un emplacement réservé pour Petite Enfance rue P. Vaillant – Couturier,
- la réduction de la zone UL (passage en UPa ut\*) secteur du stade Léon Duprat,

ces éléments étant précisés dans le dossier mis à la disposition du public.

Le dossier précise également les éléments réglementaires et la compatibilité de la modification avec la loi.

## 2 Conclusions sur les conditions du déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pris acte :

- que l'affichage administratif obligatoire et précisé dans l'arrêté municipal a bien été effectué (*cf.* certificat d'affichage de M. le maire de Champigny-sur-Marne du 26 octobre 2015) ;
- que les annonces dans la presse obligatoires et prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux ;
- qu'un registre d'enquête publique à feuillets non m

commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public, ainsi qu'un deuxième registre identique et dans les mêmes conditions, aux jours et heures ouvrables de la mairie au public ;

- qu'un dossier d'enquête publique sur la modification du PLU de Champigny-sur-Marne a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions ;
- que les permanences (5) prévues dans l'arrêté municipal ont bien été effectuées aux jours et heures prévus et se sont déroulées sans incident.

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

### **3 Conclusions sur les documents mis à la disposition du public**

Les documents mis à la disposition du public comportaient :

- Un *registre* d'enquête publique (et un deuxième a été ouvert) ;
- L'*arrêté* de M. le Maire de Champigny-sur-Marne prescrivant l'enquête publique ;
- Un *dossier* d'enquête publique ainsi composé :
  - Une notice explicative,
  - un plan de localisation des secteurs modifiés,
  - un plan de zonage modifié,
  - l'orientation d'aménagement modifiée,
  - le règlement modifié,
  - le plan de création de l'emplacement réservé n°24,
  - le plan de création de l'emplacement réservé n°25,
  - les éléments de compatibilité de la modification avec les lois d'aménagement et d'urbanisme,
  - les avis des personnes publiques associées ayant répondu.

**Le commissaire considère que ce dossier était complet, et permettait au public de s'informer et s'exprimer correctement.**

### **4 Conclusions sur les observations du public**

Le nombre d'observations n'est pas important ramené à la dimension de la ville, mais elles sont presque toutes négatives.

La commune a répondu à chacune des observations, ou aux thèmes qu'elles ont soulevés.

#### 4.1 Le refus de voir urbaniser une partie du stade Léon Duprat

##### 4.1.1 Ce que dit le dossier

Le stade Léon Duprat est couvert par le zonage en UL. Cependant ce zonage couvre l'intégralité de l'îlot, dont un pavillon et deux terrains en friche, qui ne sont ni dédiés à la pratique des loisirs ni fréquentés par le public.

Il est donc proposé de réduire la zone UL à la seule emprise du stade et d'étendre la zone UPa ut\* aux terrains adjacents. Le passage de la zone UL en UPa ut\* autorisera la construction de logements et permettra de reconstituer le tissu bâti tout en respectant le caractère pavillonnaire du secteur.

##### 4.1.2 Réponse de la commune

*Enfin, pour finir, je souhaite vous informer que j'ai décidé de retirer de la présente modification l'extension du zonage UPA Ut\* sur la zone UL adjacente au stade (projet Léon Duprat).*

*En effet, la mobilisation des riverains, dont beaucoup sur des idées erronées (réalisations d'immeubles dans une zone pavillonnaire) a montré qu'il est nécessaire de travailler à plus d'information et de pédagogie.*

*Par ailleurs dans le cadre de la révision en cours, la municipalité est particulièrement attachée à travailler les règles de constructibilité des zones pavillonnaires afin de conserver un caractère végétal. Le Conseil Municipal a notamment débattu de cette question lors de la présentation du PADD le 25 novembre dernier.*

*Ainsi, les premières faisabilités réalisées sur le site « Léon Duprat », respectant les règles du PLU actuelles, m'ont parues en décalage par rapport aux orientations de préservations que nous travaillons pour l'avenir.*

*Pour ces deux raisons, il me semble plus judicieux de reporter au PLU révisé la réalisation d'une opération sur ce secteur.*

##### 4.1.3 Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune. De ce fait, les autres objections liées à ce sujet (nuisances que ce changement va amener, problèmes liés aux réseaux, problèmes liés à la circulation et au stationnement, problèmes liés aux logements sociaux...) ne justifient pas de commentaires.

#### 4.2 Le refus de densification (secteurs « Jaurès » principalement, et « Boulonnerie »)

4.2.1 La non cohérence entre des immeubles à plusieurs étages et le quartier « pavillonnaire », la trop grande hauteur prévisible des immeubles futurs et le nombre d'étages probables, la densification de la commune, déjà trop importante, la perte du caractère de ville « à taille humaine »

#### 4.2.2.1 Ce que dit le dossier

Situé à proximité de la future gare de Champigny Centre de la ligne 15, dans le respect des orientations du PADD, le programme retenu à l'issue d'une étude de faisabilité, en volonté de renforcement de l'identité du centre-ville, proche du métro Grand Paris, dans l'objectif d'une économie d'espace, précise : « il paraît souhaitable de faire évoluer la constructibilité de cet îlot » en créant un secteur de plan masse (Boulonnerie).

Situé en hyper centre-ville, dans le respect des orientations du PADD, pour la redynamisation urbaine et commerciale du centre-ville, avec une grande mixité urbaine et sociale (pôle commercial, bureaux, logements en accession à la propriété, logements locatifs sociaux, parking résident et en partie public...), la volonté de renforcement de l'identité urbaine du centre-ville, proche du métro Grand Paris, le règlement actuel ne permettant pas la réalisation d'un projet urbain et architectural d'envergure, il apparaît souhaitable de faire évoluer la constructibilité de cet îlot et le règlement en créant un secteur de plan masse. (Jaurès)

#### 4.2.2.2 Réponse de la commune

*Là encore, je souhaite porter à votre connaissance un commentaire global. Depuis une quinzaine d'année, le centre-ville de Champigny n'a pas connu de programmes importants de construction. C'est ce qui explique sans doute des réactions de crainte un peu excessives et souvent contradictoires suscitées par ce projet. Il est vrai que le premier programme de construction sur Union Jaurès prévoyait une hauteur qui n'est pas habituelle sur ce secteur communal, qui a une typologie de hauteur basse ou modérée. Cette hauteur initiale avait été très massivement critiquée. Le nouveau projet présenté par le promoteur, à notre demande, tient compte de ces critiques. Le projet a donc été rabaisé et présente une hauteur maximale de R+7, très habituelle dans les centres-villes avoisinants, et déjà présente dans le centre-ville de Champigny.*

*Par ailleurs, lors de nombreuses réunions des Rencontres Citoyennes, les habitants ont déploré un centre-ville insuffisant, à leurs yeux, notamment sur le plan de l'animation commerciale. Cela suppose une certaine densification pour y parvenir, le centre-ville de*

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160529-16241b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

*rassemblant que 8% environ de la population communale totale. Le projet présente en outre des éléments d'intérêt général réclamés de longue date : une moyenne surface présentant une offre de rayons frais (boucheries et charcuteries...), un stationnement public, et surtout la requalification d'une parcelle en friche présentant une image dégradée et beaucoup de nuisances (trois départs de feu en quelques mois, squats...etc.)*

*Le fait de présenter des images du projet en réunion publique le 30 Septembre dernier a apaisé, me semble-t-il, le débat, et permis de rassurer, notamment par le fait que l'image architecturale du projet apportait une amélioration, j'ose dire un embellissement (notamment par la création d'une placette permettant l'installation de terrasses commerciales) d'une façade urbaine stratégique pour notre centre-ville.*

*Le projet Union Jaurès est la première étape (avec la rénovation du cinéma) de la mise en œuvre d'un projet global de requalification du centre-ville qui comportera notamment la rénovation de la Place du Marché (Place Lénine), le projet immobilier connexe de la future gare du Grand Paris Express, la ZAC des Bords de Marne... Nous disposons avec l'arrivée du métro, d'un fantastique levier pour améliorer la qualité urbaine et le développement de la ville. Il s'agit de ne pas manquer cette opportunité.*

#### 4.2.2.3 Commentaires du commissaire enquêteur

D'une part, la ville de Champigny-sur-Marne est en train de vivre sa transformation de « commune-banlieue » en « ville pôle » d'importance régionale (prévu par le SDRIF), ce qui induit une transformation de certains quartiers, centraux principalement, transformation visible sur le site, où se côtoient des bâtiments et immeubles différents.

D'autre part, elle fait logiquement le choix de structurer par des constructions plus denses, les endroits les mieux desservis en transports, qui se trouvent déjà en centre-ville et qui vont s'y confirmer, permettant ainsi de préciser ou créer un noyau de base nécessaire pour conduire une politique de ville dynamique et véritablement urbaine disposant d'un centre fort.

Enfin, de par son importance, son emplacement, et le rôle qui lui est dévolu dans l'aménagement général de la région, elle se doit de réaliser les programmes prévus à cet effet : construction de logements, densification, et accélération des constructions.

Le rapport sur la mise en œuvre du SDRIF « Bilan 2014 » établi par la région, insiste sur la nécessité – pour résoudre la crise du logement – de densifier les parties urbaines, et d'intensifier la construction de logements, « *il s'agit pour les collectivités territoriales de répondre à ces principes fondamentaux* ». (P.9) Le SDRIF et le rapport soulignent également la nécessité « *de la maîtrise de la consommation d'espace ...* » associée à la

densification (qu'il faut encourager ainsi que l'intensification), et à la maîtrise des fronts urbains.

Le rapport souligne aussi l'intérêt d'« une densification des espaces urbanisés, renforcée autour des points d'accès au réseau de transports collectifs », ce qui correspond effectivement à ce que prévoit la modification mise à l'enquête publique.

La présence en centre-ville d'immeubles de 6, 8 ou 9 étages, hauteurs déjà présentes à Champigny-sur-Marne, est tout à fait cohérente avec sa « taille » de 76 000 habitants.

Le dossier prévoit une mixité sociale et urbaine (types de logements prévus, présence de commerces).

#### *4.3 Le manque de lumière et d'ensoleillement créés, les pollutions que risquent amener les nouvelles constructions*

##### 4.3.1 Ce que dit le dossier

Le dossier mis à la disposition du public, qui est celui d'un PLU, document d'ordre général, ne rentre pas dans des détails techniques aussi précis.

##### 4.3 .2 Réponse de la commune

*Certaines questions relèvent d'une confusion entre le projet de modification et le projet immobilier. Notamment les questions relatives à la santé, à la salubrité, aux pollutions sonores et aériennes seront traitées dans l'étude d'impact produite dans le cadre du permis de construire et mise à disposition du public. Par ailleurs, la placette sur la RD4, qui a été présentée en réunion publique, mais dont certains observateurs déplorent l'absence sur le plan masse, sera en fait réalisée dans le cadre du projet immobilier.*

##### 4.3 .3 Commentaires du commissaire enquêteur

Une modification de PLU créant des plans masse de principe, ne peut effectivement rentrer dans tous les détails .Le respect des conditions de vie existantes des riverains devra effectivement être pris en compte.

Tous ces problèmes sont liés à la qualité du ou des projets de constructions qui verront le jour, et la commune et les riverains (qui seront informés : « Je retiens cependant des réactions sur le projet Jaurès la nécessité d'échanger, de présenter, de débattre toujours plus, avec les habitants sur les projets urbains, et sur la notion d'intérêt général, qui ne saurait être la somme d'intérêts particuliers (riverains, propriétaires, commerçants, etc...)). A ce titre, des réunions publiques et ateliers se sont déjà tenus dans le cadre de

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

*l'élaboration de la révision du PLU, et un atelier urbain sur le devenir du centre-ville va être mis en place au printemps prochain.») devront être vigilants sur la qualité de ceux-ci.*

#### *4.4 Les problèmes induits de circulation et stationnement,*

*les incompatibilités d'une augmentation de population avec les structures existantes (rues, trottoirs, nombre de places de stationnement, commerces ...).*

##### *4.4.1 Ce que dit le dossier*

Le dossier précise la création de parkings souterrains (pour partie répondant aux résidents, et pour partie en usage public).

Il ne fait pas de bilan du nombre de places comme demandé par certaines observations.

##### *4.4.2 Réponse de la commune*

*Un certain nombre de remarques pointent la question du stationnement. Le projet entraîne la création de 150 places à usage public, mais la suppression d'une cinquantaine de places. Il ne constitue cependant pas la seule offre en centre-ville, et s'inscrit dans une politique globale de refonte du stationnement qui s'articule avec le parking de la place Lénine et l'ensemble des stationnements en voirie..... Les nombreuses questions concernant les difficultés de circulation, les risques d'accident, le stationnement, sont actuellement étudiées par les services de la Ville et du Département, au regard d'une refonte des déplacements induite par l'arrivée du métro (notamment sur les rues périphériques du projet pour faciliter et sécuriser les cheminements). Ces questions sont tout à fait légitimes, et nous devrions être en mesure de présenter dans les prochaines semaines aux riverains, avec le Conseil Départemental, un dispositif de sécurisation (feu, radar et / ou ralentisseur).*

##### *4.4.3 Commentaires du commissaire enquêteur*

Tous ces problèmes sont récurrents en région parisienne, notamment celui du stationnement, et il appartient à la commune de les gérer au mieux .La modification du PLU mise en enquête publique ne semble pas les modifier d'une façon importante .On peut même penser que la proximité des transports en commun puisse diminuer légèrement la circulation dans la zone.

On notera qu'en ce qui concerne l'équipement commercial, la CCI Val-de-Marne met l'accent sur deux réserves techniques, mais « considère les dispositions relatives à la création du secteur de ~~plan masse zone UAapm~~

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016



*« secteur Union Jaurès » comme favorables au renforcement de l'attractivité commerciale de la ville de Champigny-sur-Marne ».*

**Le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne peuvent remettre en cause le projet de modification mis à l'enquête publique.**

## **5 Conclusions sur l'environnement**

Compte tenu des situations des endroits intéressés par la modification mise en enquête publique, on peut facilement se rendre compte que cette modification ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, à une zone agricole, ni à une zone naturelle ou forestière, ni à une protection édictée (risque de nuisances, qualité des sites, des paysages, des milieux naturels).

Par ailleurs, des constructions denses, amenant une économie d'espace, et modernes permettant des possibilités de meilleures isolations thermique et phonique peuvent être jugées comme positive pour l'environnement.

Le rapport sur la mise en œuvre du SDRIF souligne effectivement qu'il faut *« encourager l'intensification urbaine pour une région compacte et multipolaire qui permet d'améliorer l'efficacité énergétique du bâti, qui accroît la part de la nature en ville pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'effet d'îlot de chaleur urbain. »*

**Le commissaire enquêteur considère que sur le plan environnemental, la modification mise en enquête publique est positive.**

## **6 Conclusions sur le respect du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) et l'économie générale du PLU**

Les orientations d'aménagement incluses dans le PLU en cours ,prévoient effectivement :*« La RN4 en centre-ville (rue Louis Talamoni – rue Jean Jaurès) fait l'objet d'un projet d'ensemble de restructuration à la fois de l'espace public (Comité d'axe RN4) et de ses abords .De nouvelles règles de construction seront établies le long de l'axe afin de favoriser la constitution d'un front bâti de qualité ,de moyenne hauteur. »*

La modification présentée rentre donc bien dans le cadre de ce qui était programmé dans le PADD.

**Le commissaire enquêteur considère que le PADD en cours a bien été respecté et que la modification prévue ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU existant.**

## **7 Conclusions sur les emplacements réservés créés ou supprimés**

La modification mise en enquête publique prévoit deux créations d'emplacements réservés :

- Rue du Cimetière : élargissement de voirie (nouvelle offre de transport)

- Collège Lucie Aubrac : nouvelle voie nécessaire au bon fonctionnement de l'établissement ;

et deux suppressions d'emplacements réservés :

- Voie de 20 m : projet de voirie non réalisé (pertinence de la liaison moindre),
- Voisinage du collège Paul Vaillant Couturier : besoins prévus ailleurs.

**Ces créations et suppressions, qui paraissent logiques, n'appellent aucune remarque de la part du commissaire enquêteur.**

### **Avis du commissaire enquêteur**

Compte tenu de ce qui précède, et compte tenu également :

- Des réponses de la commune aux observations du public (qui doivent être considérées dans leur ensemble et non uniquement à travers les éléments repris par le commissaire enquêteur dans certaines de ses analyses) et que le commissaire enquêteur estime satisfaisantes ;
- Du fait que la modification mise à l'enquête publique n'implique que de faibles surfaces du territoire de la commune (Boulonnerie : 3 514 m<sup>2</sup>, Jaurès : 9 000 m<sup>2</sup>) ;
- De l'obligation de la commune de respecter les orientations régionales officielles ;
- De ce qu'aucun terrain ne fait l'objet d'un changement de zonage, et qu'ainsi la modification se trouve parfaitement dans le cadre du PLU existant et des documents supra-communaux.

Le commissaire enquêteur :

recommande à la commune de veiller particulièrement à la qualité des projets de constructions qui viendront sur les sites ayant fait l'objet de la modification et prévus à cet effet et de faire en sorte que les permis de construire soient étudiés en concertation et avec la meilleure information du public possible ;

et donne un **avis favorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Champigny-sur-Marne tel qu'il a été présenté en enquête publique en mairie de la ville du lundi 21 septembre 2015 au samedi 24 octobre 2015.

A le Kremlin-Bicêtre, le 30 décembre 2015

Le commissaire enquêteur  
Bernard Papet

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

Département du Val-de-Marne

## Commune de Champigny-sur-Marne

### Enquête publique sur le projet de modification du PLU

#### PROCES – VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Champigny-sur-Marne ,diligentée par l'arrêté municipal du 14 août 2015 s'est déroulée du lundi 21 septembre 2015 au samedi 24 octobre 2015 , en mairie de la commune , aux jours et heures ouvrables des services au public et selon la procédure prévue par cet arrêté :

- Un dossier de projet de modification du PLU (comportant l'arrêté municipal ,une notice explicative ,un plan de localisation des secteurs modifiés, un plan de zonage correspondant, les orientations d'aménagement modifiées ,le règlement correspondant , les documents concernant les emplacements réservés modifiés ou créés) a été mis à la disposition du public
- Un registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public
- Les cinq (5) permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu les jours et heures prévus par l'arrêté municipal ,et se sont déroulées sans incident notable

Le commissaire enquêteur a pu constater que les parutions d'annonce de l'enquête dans la presse avaient bien eu lieu ,et conformément à la procédure prévue et légale .

Lors des permanences du commissaire enquêteur, la fréquentation du public a été moyenne mais assez régulière .

Les observations portées sur les registres d'enquête publique (il a été nécessaire d'en ouvrir un deuxième) et l'ensemble des observations envoyées par internet ( ce qui était possible) représente cinquante- sept (57) participations.

Ces observations sont globalement toutes défavorables aux modifications proposées .Outre différentes critiques ,deux grandes oppositions se détachent avec assez de netteté :

- La modification de zonage d'une partie du stade Léon Duprat ,avec plusieurs arguments relativement récurrents : zone pavillonnaire à ne pas modifier par l'arrivée de logements sociaux et plus denses ,réseaux insuffisants , stationnement ,circulation ,manque d'espaces dédiés aux enfants ...
- La densification prévue sur l'îlot Jaurès ,non en harmonie avec ce qui existe ,trop dense ,trop haut ,créant des problèmes de stationnement (bilan suppressions / créations mauvais) , de circulation , de perte de lumière et d'ensoleillement ,de risque pour les commerces existants ...

Accusé de réception en préfecture  
094-249400078-20160329-16-41b-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2016  
Date de réception préfecture : 07/04/2016

La copie intégrale des observations dans les registres et des envois par courriels fait partie intégrante de ce procès-verbal de synthèse , de manière à permettre les réponses correspondantes de la part de la commune .

### Questions complémentaires du commissaire enquêteur

En complément des réponse aux observations du public ,le commissaire enquêteur souhaiterait les précisions suivantes :

- Le projet sur le stade Léon Duprat dont font état plusieurs observations, prévoit-il des constructions en limites séparatives
- Des travaux quelconques ont-ils été commencés sur ce site
- Quels sont les bâtiments les plus hauts (hauteur ,nombre d'étages) existants à Champigny-sur-Marne ,leurs emplacements
- Y-a-t-il un projet précis sur le site Jaurès qui aurait été présenté au public
- Quels sont les aménagements d'accompagnement prévus sur le site (trottoirs etc)

Fait en deux exemplaires à Champigny-sur-Marne le 6 novembre 2015

Le commissaire enquêteur

pour la commune