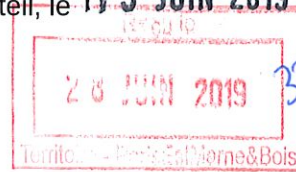


PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
Île-de-France

Créteil, le 19 JUIN 2019



Lettre recommandée A/R

SPAD - N°D - 2019 56

Monsieur le Président,

Par courrier du 17 avril 2019, vous avez transmis à mes services le projet de modification du PLU de Champigny-sur-Marne qui a été engagé par votre arrêté du 26 février 2019. Cette transmission s'inscrit dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées préalable à l'enquête publique prévue du 11 juin au 12 juillet 2019.

Un des enjeux de cette modification est d'anticiper la mutabilité future du foncier le long du boulevard urbain qui va accueillir Altival et de densifier les secteurs d'habitat existants notamment dans le secteur de l'avenue Max Dormoy au Sud-Est de la ville. De plus un ajustement du coefficient de biotope assure une meilleure intégration des enjeux environnementaux et de biodiversité sur la commune.

Ce projet de modification prévoit de plus dans le règlement de la zone UP résidentielle (qui représente 52,8 % de la zone urbaine de la commune) de compléter l'article 1.2 par l'interdiction des « immeubles d'habitat collectifs ».

Il y a lieu de retirer cette disposition qui n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme. En effet, la destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement. La référence à des immeubles d'habitat collectif n'est pas prévue dans cette disposition. De plus l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU ne peut aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination sur l'ensemble d'une zone urbaine. Il s'agit dans le cadre du décret de modernisation du PLU, dans lequel s'inscrit l'arrêté du 10 novembre 2016, d'assurer une mixité sociale et fonctionnelle en proposant une déclinaison appropriée aux enjeux des tissus urbains concernés.

Les autres dispositions de la modification n'appellent pas de remarques de la part de l'État. Je vous invite donc à retirer la disposition susmentionnée du projet de règlement ainsi que de l'intitulé des dispositions applicables à la zone UP dans la notice complémentaire au rapport de présentation, la zone susmentionnée ne pouvant pas être réservée exclusivement à l'habitat individuel.

L'Unité Départementale du Val-de-Marne reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Monsieur le Président de l'EPT 10 « Paris-Est Marne et Bois »
14, rue Louis Talamoni
94500 Champigny-sur-Marne

~~Le Sous-Préfet~~

Jean-Philippe LEGUEULT

Copie : Monsieur le Maire de Champigny-sur-Marne