

## **II. NOTICE EXPLICATIVE**

---

L'Etablissement Public territorial Paris Est Marne et Bois, EPT PEMB, organe compétent en matière de PLU dont le siège est domicilié au 14 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne, poursuit la procédure de révision générale de Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle a été engagée et menée jusqu'au 31 décembre 2015 par la ville de Champigny-sur-Marne.

Aussi, la présente enquête publique s'inscrit dans la continuité de la procédure engagée par la ville de Champigny-sur-Marne et dorénavant portée par l'EPT PEMB.

L'objet de cette enquête est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que de recueillir ses observations et propositions sur le projet arrêté par le conseil de territoire du 11 juillet 2016.

### **II.1. PHILOSOPHIE GENERALE**

Depuis le 27 juin 2007, date d'approbation du PLU, un certain nombre de modifications ont été mises en œuvre, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, pour faire évoluer le PLU, répondre aux besoins liés à l'avancement des projets d'aménagement et préciser ou ajuster certaines règles.

Après cinq ans la mise en œuvre du PLU, les évolutions du contexte local et national, la nécessité de prendre en compte de nouvelles préoccupations ainsi que le constat d'un certain nombre de difficultés d'application du règlement du PLU actuel, ont fait apparaître la nécessité de procéder à une révision générale du PLU.

En outre, le se PLU doit d'être compatibles avec les nouveaux documents cadres :

- le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF approuvé en 2013), le plan de déplacements urbains de la région Ile de France (PDUIF approuvé en 2014), le contrat de développement territorial (CDT signé en juin 2015),
- les lois d'engagement national pour l'environnement (Grenelle I et II) et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR 2014) qui ont modifié substantiellement le contenu des PLU.

De même, les projets induits par le Grand Paris, appellent à la refonte du PLU.

C'est pourquoi, par une délibération en date du 10 octobre 2012, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local de l'Urbanisme.

Depuis cette date, des études ont été menées et ont établi un diagnostic du territoire communal qui identifie ses atouts et ses faiblesses faisant émerger les enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisme présenté dans le rapport de présentation.

## **II.2. LE PADD : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU EN RÉVISION**

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) constitue la clé de voute du PLU tout en synthétisant le Projet Urbain. En réponse au diagnostic, il fait notamment état des enjeux thématiques et sectorisés de l'aménagement (à l'horizon 2030).

**Les orientations du PADD, débattues par le Conseil Municipal le 25 novembre 2015, s'organisent autour de trois axes :**

- **Champigny-sur-Marne, une ville dynamique, attractive et solidaire :**
- **Champigny-sur-Marne, un développement urbain structuré pour une ville à taille humaine :**
- **Champigny-sur-Marne, un cadre de vie préservé et valorisé :**

## **II.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les OAP constituent une pièce du PLU à caractère prescriptif déterminant la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire

Les OAP sont établies dans le respect des orientations générales définies au sein du PADD dont elles sont la déclinaison à l'échelle de différents enjeux géographiques ou thématiques. Il s'agit d'un document écrit et graphique, qui peut notamment prendre la forme de schémas d'aménagement.

Elles peuvent compléter un règlement ou encadrer seules des parties du territoire communal.

Elles sont opposables aux demandes d'utilisation du sol dans un rapport de compatibilité.

Trois grandes OAP ont été élaborées :

### **II.3.1. Revitaliser le centre-ville, retisser une centralité**

Dans une ville de «quartiers» équipée de façon relativement homogène et coupée par de nombreuses infrastructures et la topographie, le centre-ville de Champigny-sur-Marne n'exerce pas suffisamment son rôle de centralité à l'échelle communale. Il reste toutefois un ancrage historique, administratif et culturel que les champinois souhaitent voir conforter et développer.

L'enjeu de revitalisation du centre-ville et d'affirmation de son rôle de centralité est donc très fort, ce qui se traduit par les objectifs suivants :

- Intensifier et structurer le centre-ville
- Affirmer le caractère central de la Place Lénine
- Assurer une plus grande visibilité des équipements
- Ouvrir le centre-ville sur la Marne et développer la présence du végétal
- Préserver le patrimoine bâti historique et paysager, marqueurs d'identité du centre-ville

L'OAP centre-ville se décline également en deux zooms distincts :

- sur le secteur de la gare du Plant ;
- sur le secteur des Bords de Marne.

### **II.3.2. Aménager la friche de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO) et valoriser ses abords**

L'aménagement de la friche de l'ex-VDO constitue l'un des leviers stratégique du développement de territoire porté par la Municipalité. A ce titre, l'OAP dédiée traduit cet objectif de la manière suivante :

- Accueillir de nouvelles activités sur la friche de la VDO
- Moderniser les zones d'activités économiques existantes
- Promouvoir l'éco construction
- S'articuler avec le tissu urbain environnant
- Créer du lien inter quartiers là même où l'absence d'urbanisation représentait une faille pour le territoire communal

Cette OAP se décline également en deux zooms distincts :

- une OAP intégrant le projet de restructuration du centre commercial Leclerc sur Les Luats ;
- une OAP affirmant un projet sur les Simonettes Nord.

### **II.3.3. La trame paysagère (trame verte / trame bleue / cônes de vues)**

Cette orientation constitue une démarche stratégique d'aménagement visant à organiser les formes urbaines au regard des composantes paysagères qui structurent le territoire campinois et de leur valorisation.

Différentes continuités sont identifiées :

- L'axe Est-Ouest, c'est-à-dire les boulevards Stalingrad et Allende, à conforter en tant qu'axes paysagers majeurs, via le traitement de l'interface espace public et privé, le fractionnement du tissu bâti et la végétalisation du front de rue ;
- Un ensemble d'espaces verts publics et privé, dédiés à des usages spécifiques à créer le long de l'ex-voie de desserte Orientale (VDO) créant une véritable continuité végétale dans le cadre de l'aménagement de la VDO et du respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Les liaisons écologiques liées aux infrastructures routières et ferroviaires (talus SNCF, autoroute) ;
- L'ensemble des berges et îles de la Marne, à préserver et valoriser ;

La trame verte et bleue structure ainsi l'ensemble des approches paysagères spécifiques à chaque secteur de la commune, en induisant des formes urbaines adaptées (alignement, retraits, bandes de constructibilité).

Les enjeux de préservation des cœurs d'îlots verts (notamment à Coeuilly), d'identification des cônes de vue et des porosités vers la Marne à valoriser sont inscrits graphiquement au sein de cette Orientation.

## **II.4. LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT**

### **II.4.1. Le plan de zonage**

Le zonage constitue une pièce du PLU à caractère prescriptif déterminant le règlement applicable aux différents secteurs du territoire communal.

Le zonage doit être établi dans le respect des orientations générales définies au sein du PADD dont il est la déclinaison spatiale. Il s'agit d'un document graphique, qui peut notamment comprendre des prescriptions graphiques telles que des linéaires commerciaux, des Emplacements Réservés (ER), des terrains ou espaces inconstructibles en zone urbaine ...

Il est opposable aux demandes d'utilisation du sol dans un rapport de conformité.

L'évolution du zonage répond à un besoin de simplification nécessaire à l'amélioration de la lisibilité de la structure urbaine de la ville. Ainsi, le PLU se décline en 9 zones :

- Une zone UA, centre ville, intégrant une sous-zone UAp (centre ancien) affirmant une centralité urbaine lisible et structurée, à travers une densification et un renforcement de l'animation commerciale en front de rue ;
-

- Une zone UC, zone dense et mixte le long des axes structurants, qui organise l'intensification autour de la RD3 et de la RD4 en permettant la constitution d'un front bâti continu ponctué de percées. A l'arrière de ce front bâti, des gabarits plus modestes permettront d'assurer la transition avec les autres tissus urbain composant la ville ;
- Une zone UB, zone résidentielle à dominante d'habitat collectif, déclinée en une sous-zone UBcj (Cités Jardins) encadrant la préservation du tissu mixte composant une grande partie du territoire campinois et garantissant le développement de fronts urbains paysagers discontinus ;
- Une zone UD, zone de densité moyenne et d'habitat intermédiaire, favorisant la transition entre grands quartiers d'habitat collectif et pavillonnaires ;
- Une zone UF devant conforter le développement du tissu économique campinois à travers une optimisation des terrains (augmentation des droits à construire) au sein des zones d'activités ;
- Une zone UFa dédiée au tissu mixte à dominante d'activité économique et permettant également la construction de logements ;
- Une zone UP, zone à dominante d'habitat individuel, intégrant un sous-zonage UPc pour Coeuilly et UP\* pour les Coteaux. La zone UP est spécifiquement dédiée à la préservation du tissu pavillonnaire et de la qualité paysagère inhérente à celui-ci ;
- Une zone N, zone naturelle, et une sous-zone N\* ;
- Une zone UL, zone dédiée aux grands équipements.

Le plan de zonage comporte également des inscriptions graphiques :

- Les emplacements réservés : mise à jour des emplacements réservés, d'une part pour voirie et d'autre part pour les équipements.
- Les linéaires commerciaux à valoriser ;
- Les cônes de vue à protéger.

#### **II.4.2. Le règlement**

Le règlement constitue une pièce du PLU à caractère prescriptif explicitant les règles applicables aux différentes zones du territoire communal.

Le règlement doit être établi dans le respect des orientations générales définies au sein du PADD dont il est la déclinaison réglementaire. Il s'agit d'un document écrit codifié, qui peut être illustré.

Il est opposable aux demandes d'utilisation du sol dans un rapport de conformité.

Le contenu du règlement répond à trois objectifs :

- L'accompagnement et l'incitation au développement économique via :
  - une stratégie d'optimisation et de requalification des zones d'activités fondée sur l'augmentation des droits à construire ;
  - l'amélioration du traitement paysager par de nouvelles règles d'implantation ;
  - la préservation et le soutien de l'activité économique dans le diffus.
- Une densification raisonnée permettant de répondre aux besoins en logements et axée sur le développement du centre-ville et des grands axes :
  - en veillant à garantir des transitions entre ces secteurs de densité et le tissu pavillonnaire ;
  - en confortant et protégeant le tissu pavillonnaire et les cœurs d'îlots verts.
- La valorisation des atouts paysagers et bâtis de Champigny-sur-Marne :
  - via la protection du patrimoine bâti d'intérêt local ;
  - en confortant la Marne comme lieu de respiration ;
  - en limitant au maximum l'urbanisation du coteau.

## **II.5. ARTICULATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE AVEC LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU**

La présente enquête publique est encadrée par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Ce décret explicite qui et quel projet, plan ou programme sont concernés. Il encadre la durée de l'enquête, fixe la composition du dossier d'enquête, précise les conditions d'organisation, les modalités de publicité et les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations et propositions.

La procédure de révision du PLU est régie par le code de l'urbanisme dans sa partie législative au Livre Ier, Titre V, Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

### **II.5.1. La procédure de révision du PLU jusqu'à l'enquête publique**

<b>Dates</b>	<b>Etapas</b>
<b>10 octobre 2012</b>	<b>Prescription de la révision</b>
Octobre 2012 / novembre 2015	Elaboration du diagnostic Préparation du débat sur le PADD

<b>25 Novembre 2015</b>	<b>Conseil Municipal : débat sur le PADD</b>
Novembre /décembre 2015	Elaboration des OAP, du zonage et du règlement
<b>01<sup>er</sup> janvier 2016</b>	<b>Transfert de la compétence PLU à l'EPT 10</b>
Janvier / mai 2016	Poursuite de l'élaboration des OAP, du zonage et du règlement
1 <sup>er</sup> juin 2016	Présentation du contenu du projet de PLU au Conseil Municipal pour information
<b>06 juillet 2016</b>	<b>Décision de la DRIEE dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du PLU de Champigny-sur-Marne</b>
<b>11 juillet 2016</b>	<b>L'EPT PEMB délibère sur :</b> - L'adoption du nouveau code de l'urbanisme pour la révision du PLU - Le bilan de la concertation <b>Et, arrête le projet de PLU.</b>
<b>Juillet / novembre 2016</b>	<b>Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)</b>
<b>30 septembre 2016</b>	<b>Arrêté du Président de l'EPT PEMB d'enquête publique</b>

### **II.5.2. L'enquête publique**

Cette enquête publique sur le projet de PLU de Champigny-sur-Marne, arrêté par le Conseil de territoire Paris Est Marne et Bois le 11 juillet 2016, débute le lundi 14 novembre à 8h30 et se tiendra, durant 1 mois, soit jusqu'au jeudi 15 décembre à 17h30, à la Direction du Développement Urbain et Social de la ville de Champigny-sur-Marne (exception faite les samedis matins où elle se tiendra à l'Hôtel de Ville) aux heures d'ouverture au public de la mairie.

M. Bernard Schaefer a été désigné commissaire-enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Melun, et M. André Dumont a été désigné de même commissaire-enquêteur suppléant.

Monsieur le commissaire-enquêteur, recevra toute personne intéressée au siège de l'enquête publique, les :

- Lundi 14 novembre 2016 de 8h30 à 11h30,
- Mercredi 23 novembre de 8h30 à 11h30,
- Jeudi 1<sup>er</sup> décembre de 08h30 à 11h30,
- Samedi 10 décembre de 8h30 à 11h30,
- Jeudi 15 décembre de 13h30 à 17h30.

De plus, une réunion publique organisée à l'initiative du commissaire-enquêteur aura lieu le mercredi 07 décembre 2016 à 19h30 en salle du conseil municipal de Champigny-sur-Marne.

Tout intéressé peut consulter le dossier d'enquête sur le site internet de la ville de Champigny-sur-Marne ([www.champigny94.fr](http://www.champigny94.fr)) et au siège de l'enquête publique. Pendant la durée de l'enquête publique, des observations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de l'enquête publique situé 15 rue Louis Talamoni ainsi que via l'adresse électronique : [enquetepublique.revisionplu@mairie-champigny94.fr](mailto:enquetepublique.revisionplu@mairie-champigny94.fr) ou, encore, être adressées par écrit (attention elles doivent parvenir avant la fin de l'enquête) à :

Monsieur le Commissaire enquêteur,  
« Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Champigny-sur-Marne ».  
Hôtel de ville de Champigny-sur-Marne,  
14 rue Louis Talamoni - 94507 Champigny-sur-Marne cedex

### **II.5.3. La fin de la procédure de révision du PLU, après l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur dispose d'un délai d'un mois, pouvant être prolongé si besoin, pour rendre son rapport et ses conclusions qui seront tenus à disposition du public au siège de l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois en l'hôtel de ville de Champigny-sur-Marne aux heures et jours normaux d'ouverture au public et sur le site internet de la ville pendant une durée d'un an.

Après réception du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur, le conseil de territoire sera appelé à délibérer pour approuver le projet de PLU révisé, éventuellement ajusté en fonction des conclusions de l'enquête publique