

Joinville-le-Pont, le 02 août 2019

Monsieur Patrice TRINQUET
Commissaire enquêteur
Officier de l'Ordre National du Mérite
19 rue Albert 1er
94240 L'HAY-LES-ROSES

Direction Urbanisme

☎ 01.84.23.15.92

E-mail : urbanisme@pemb.fr

Nos réf. : LF/MS/2019- 4207

LRAR n° : 2C 138 333 5893 4

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Champigny-sur-Marne -
Réponses aux questions de Monsieur le Commissaire enquêteur

Pièce-jointe : courrier adressé par Monsieur le Maire de Champigny à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous avez été désigné le 7 mars 2019 en qualité de Commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun (décision n° N°E19000034/77) à la demande du Territoire Paris Est Marne & Bois par arrêté de Monsieur le Président n°2019-A-61 et vous avez assuré cinq permanences dans les locaux de la Direction du Développement Urbain et Social de la Mairie de Champigny, 15 rue Louis Talamoni, pendant la durée légale de l'enquête soit du mardi 11 juin 2019 à 8h30 au vendredi 12 juillet à 16h30. De nombreuses observations écrites ont été formulées par les Personnes Publiques Associées et des habitants de la Commune de Champigny-sur-Marne sur les registres ouverts à cet effet. Les registres comprennent les remarques écrites des Campinois auxquels se rajoutent des documents annexés par les contributeurs, ainsi que les courriels reçus dans le cadre de l'enquête envoyés à l'adresse électronique dédiée à celle-ci. Vous avez souhaité que j'apporte des réponses à ces observations.

Elles peuvent être regroupées sous les thématiques suivantes :

- Légalité de la proposition n°5 : interdiction de construire des immeubles collectifs en UP,
- Retour au périmètre antérieur de la zone UC située au nord-ouest des avenues du Général de Gaulle et du boulevard de Stalingrad,
- Proposition de création d'un nouvel Emplacement Réservé,
- Autres remarques et demandes du service des Carrières, de l'Architecte des Bâtiments de France, du Conseil Départemental,
- Autres remarques et demandes de Campinois.



Voici les précisions que je peux apporter quant à ces thématiques :

- **Légalité de la proposition n°5 : interdiction de construire des immeubles collectifs en UP**

Vous avez noté que ce point, qui est listé en 5^{ème} position sur 12 de la liste des items provoquant le projet de modification N°1, a été commenté par 88% des observations du public. De plus, vous avez constaté que cette proposition a été accueillie favorablement et soutenue par l'ensemble des riverains des zones concernées et qu'aucune observation n'a été formulée pour la dénoncer.

Or, l'Etat nous a fait savoir que cette proposition est non autorisée par le code de l'urbanisme et contraire à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de construction.

Cette injonction des services de l'Etat (DRIEA) a été diffusée en cours d'enquête publique. Vous précisez que l'enquête publique n'en a pas pour autant été ajournée, suspendue, voire annulée.

De ce fait, vous m'interrogez quant aux texte(s), vecteur(s), action(s), mis en œuvre pour informer la population du retrait de ce point, de son éventuelle reformulation ou de toutes autres informations pour commenter cette demande de retrait.

De même, vous m'interpellez quant à ce point 5 de l'arrêté prescrivant la modification n°1 qui n'est pas valide et souhaitez connaître les dispositions que je compte prendre, en accord avec Monsieur Christian Fautré, Maire de Champigny-sur-Marne, pour maintenir cette volonté de préserver les zones pavillonnaires, si la Ville de Champigny poursuit dans cette voie.

Cet objectif que bon nombre d'élus du Territoire et d'Ile-de-France partagent, n'est, hélas, pas recevable par les services de l'Etat exerçant le contrôle de légalité.

C'est pourquoi, Monsieur le Maire de Champigny a sollicité l'expertise des services de l'Etat pour trouver la formulation légale et adéquate pour satisfaire cet objectif partagé dans le courrier qu'il a adressé à Monsieur le Préfet et dont une copie est jointe à la présente.

Par ailleurs, si suite à l'avis de la DRIEA, publié dès réception dans le dossier d'enquête et sur le site internet, l'enquête n'a pas été ajournée, suspendue, voire annulée, comme vous l'avez très justement remarqué, c'est qu'il nous est collégialement apparu qu'une décision hâtive ne serait pas garante de la sérénité des débats. D'autre part, ce projet de modification n°1 comporte 11 autres propositions qui méritaient d'être soumises, sans délai, à une enquête publique.

Aussi, je souhaite que la proposition de modification n°1 du PLU de Champigny-sur-Marne soit présentée au Conseil de Territoire de la rentrée pour approbation sans cette disposition. Après un travail avec les services de l'Etat, nous organiserons une nouvelle modification du PLU portant sur la zone UP et intégrant d'autres mesures de protection.

- **Retour au périmètre antérieur de la zone UC située au nord-ouest des avenues du Général de Gaulle et du boulevard de Stalingrad**

Ce sujet est le point n°8 consigné dans l'article n°1 de l'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Champigny-sur-Marne.

Vous avez constaté qu'à lui seul, il a généré 278 signatures pour 27 observations concernant la rue Jean Savu, mais qui englobent la notion de zone UP et UC.

Toutefois, même si la proposition de modifier le PLU de 2017 et de revenir au zonage antérieur de la zone UC sur ce secteur particulier a été bien accueillie par l'ensemble des riverains des zones concernées, vous avez constaté que l'incompréhension est importante.

C'est pourquoi, vous prônez une communication plus claire sur les projets de constructions (tous types), les aménagements des services publics (crèches, école, plan de circulation) permettant de rassurer et éviter des interprétations erronées.

L'art de la communication et de la concertation est complexe mais essentiel. En la matière, la Ville de Champigny-sur-Marne ne manque pas de solliciter l'échange et le partage d'informations sur les projets. Au-delà de la mobilisation relative au Grand Paris Express qui ne date pas d'aujourd'hui et qui ne faiblit pas, la concertation, dans le cadre a) des Programmes de Rénovation Urbaine, b) tout au long de la procédure de révision du PLU, c) dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville, fait l'objet d'une mobilisation importante avec des points d'étapes et des échanges réguliers à l'attention de tous les Champinois. Ces ateliers, présentations, balades urbaines et autres rendez-vous rassemblent entre 50 et 200 personnes à chaque fois et l'appropriation par les habitants de ces moments sur le temps long de l'urbanisme est un gage de réussite, en particulier pour le renouveau du centre-ville de Champigny.

Enfin, les services de la Ville de Champigny-sur-Marne travaillent, d'ores et déjà, à rendre plus accessible certaines informations grâce à l'apport du site internet et d'autres outils technologiques.

- **Proposition de création d'un nouvel Emplacement Réservé**

Cet ER sera retiré du dossier soumis à approbation, suite à l'intervention à l'Enquête publique d'une entreprise du secteur exprimant que cette nouvelle voirie s'avérerait moins nécessaire qu'il y a quelques mois grâce à un changement de sens de circulation ayant porté ses fruits. La circulation est plus fluide, malgré les grands travaux de la SGP tout proches.

- **Autres remarques et demandes du service des Carrières, de l'Architecte des Bâtiments de France, du Conseil Départemental.**

Inspection Générale des Carrières :

Il sera proposé d'ajouter le paragraphe souhaité par l'Inspection Générale des Carrières au règlement dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil de Territoire.

Conseil départemental 94 :

Le Territoire Paris Est Marne & Bois et la Ville de Champigny-sur-Marne promeuvent des constructions qualitatives et souhaitent que leurs équipements soient, pour ce faire, exemplaires.

Aussi, les toitures type bac-acier n'étant pas des plus qualitatives, il ne sera pas permis de déroger sur ce point du règlement.

De même, la requête du Conseil départemental relative à un abandon du coefficient de biotope pour les équipements ne saurait être satisfaite.

Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine du 94 :

Dans sa réponse du 6 juin 2019, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne formule des observations pertinentes. Celles-ci seront étudiées et discutées avec l'Architecte des Bâtiments de France en vue de leur intégration dans le dossier du PLU présenté au Conseil de Territoire pour approbation et ou dans une modification ultérieure selon la faisabilité des propositions.

Autres remarques et demandes de Champinois.

Le Territoire prend bonne note de ces remarques et enrichira le règlement du PLU de Champigny-sur-Marne des observations recueillies, notamment pour la définition des emprises, par l'ajout de celle d'emprise des niveaux supérieurs ou l'ajout d'éléments au patrimoine bâti d'intérêt local.

Par ailleurs, la communication et la pédagogie nécessaires à l'appréhension de la notion de Coefficient de biotope est impérative. Celui-ci est l'outil pour atteindre un niveau d'objectif spécifique selon les différentes zones du PLU qui laisse à l'opérateur le choix des moyens pour y répondre. L'idée n'est pas d'imposer un moyen plus qu'un autre. Néanmoins, la remarque d'un habitant est pertinente et le projet soumis à approbation présentera un coefficient de biotope réévalué pour la pleine terre.

Je me réjouis qu'à l'occasion de cette enquête publique les Champinois aient pu s'exprimer quant à leur cadre de vie passé, actuel et futur. Ces retours sont riches d'enseignements et nourriront les projets en cours et à venir.

Enfin, je prends bonne note de votre remarque sur les croquis du chapitre Plan de Zonage qui sont difficiles à exploiter de par leur petite taille et le manque de repères (nom de la voirie, position sur un plan communal).

En conclusion, je vous confirme que j'ai décidé de retirer de la présente modification la proposition d'interdiction de tout collectif en zone UP ainsi que celle relative à la création d'un nouvel emplacement réservé pour voirie.

Pour la première en effet, il me semble plus judicieux de reporter à une prochaine modification du PLU de Champigny-sur-Marne la réalisation de cet objectif partagé par les Campinois.

En revanche, je me joins au Maire de Champigny-sur-Marne pour étudier, avec le secours des services de l'Etat, une règle efficiente pour que la zone UP soit celle de l'habitat pavillonnaire individuel.

Pour ces raisons, j'espère qu'une version amendée et enrichie par l'enquête dont vous avez eu la charge pourra être prochainement soumise au vote du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois.

En espérant avoir répondu à vos interrogations, veuillez croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

et très cordialement.

Pour Le Président absent,
et par délégation,



François ROUSSEL-DEVAUX
Directeur Général des Services



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Monsieur le Préfet
Préfecture du Val de Marne
21-29 Avenue du Général de Gaulle
94000 Créteil

Champigny, le 22 Juillet 2019

Objet : « Modification du PLU de Champigny-sur-Marne / Consultation des personnes Publiques associées / Courier de la DRIEA en date du 19 Juin 2019 »

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 19 Juin 2019, reçu en Mairie le 28 Juin, vos services ont fait part au Président de l'EPT Paris Est Marne et Bois de l'avis de l'Etat sur le projet de Modification du PLU de Champigny-sur-Marne.

Dans cette procédure, outre les adaptations techniques habituelles qui s'avèrent nécessaires après une année de mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme révisé, nous avons soumis une proposition réglementaire visant à renforcer la protection des zones pavillonnaires (Zones UP au PLU).

Nous proposons en effet d'interdire la réalisation de tout collectif sur les zones UP, et de réserver ces secteurs aux seules maisons individuelles ou lotissements de pavillons. Ceci afin d'endiguer le phénomène actuel de mitage et de surdensification de nos zones pavillonnaires, phénomène qui n'est d'ailleurs pas spécifique à Champigny, mais se retrouve dans bon nombre de communes en Ile de France.

Un certain nombre de mes collègues Maires s'étaient montrés intéressés par la démarche de Champigny, et s'étaient dits prêts à suivre notre exemple pour leurs propres règlements d'urbanisme si une telle disposition pouvait y être inscrite.

Vous m'indiquez qu'une telle mesure ne serait pas légale et que vous êtes dans l'obligation d'émettre un avis négatif sur cette proposition.

J'en prends donc acte, Monsieur le Préfet, et vais demander à l'EPT de retirer du dossier de modification du PLU cette proposition règlementaire particulière.

Cependant, Monsieur le Préfet, je me permets de vous demander de nous conseiller et de nous formuler des propositions de dispositifs règlementaires visant à cet objectif, à savoir la protection de notre secteur pavillonnaire. L'ampleur du phénomène de dégradation des secteurs pavillonnaires est telle, en Ile de France, qu'il m'apparaît évident que les services de l'Etat se sont déjà penchés sur le sujet et ont certainement mené des réflexions sur les outils règlementaires et législatifs possibles ou souhaitables.

Pour ma part, il me semble que l'abandon par le Législateur, il y a quelques années, de l'obligation de taille minimale de parcelle rendant constructible le terrain est pour une part responsable de l'état de fait que nous connaissons aujourd'hui. Je vais saisir les parlementaires du Val de Marne de cette question.

Je vais également examiner tous les autres dispositifs possibles, notamment la mise en place du Permis de Louer, afin de renforcer les outils techniques à notre disposition.

Certain de l'attention et de l'intérêt que vous porterez à cette question, et dans l'attente de votre réponse,

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de ma très haute considération.



Christian Fautré

Maire de Champigny sur Marne

Vice-Président de Paris Est Marne
et Bois