

Direction de l'aménagement et du développement territorial
Service Aménagement
Affaire suivie par Emmanuel Hoffmann
Courriel : emmanuel.hoffmann@valdemarne.fr
Tél. : 01.49.56.55.51
DADT/SAME - 2019/042
ELISE : 19-017359-A

Monsieur Jacques JP MARTIN
Président
Etablissement Public Territorial
Paris Est Marne et Bois
1 place Uranie
94340 Joinville-le-Pont

Créteil, le 29/05/2019

OBJET : Avis du Département sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champigny-sur-Marne.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 17 avril 2019, vous avez bien voulu me transmettre pour avis le projet de modification N°1 du PLU de Champigny-Sur-Marne arrêté par l'Etablissement public territorial « Paris Est Marne et Bois » et je vous en remercie.

Ces modifications appellent de la part du Département plusieurs remarques afin de permettre la réalisation des projets du Département sur la commune.

Le Département prend note de la modification de zonage par l'ajustement de la zone UL « Zone dédiée aux grands équipements » au bénéfice des deux projets départementaux en cours pour la construction d'une nouvelle crèche (livraison mars 2021) et d'un nouveau collège (livraison septembre 2022). Ces modifications permettront la réalisation de ces deux nouveaux équipements essentiels pour les campinoises et campinois.

Cependant, il est à souligner que le règlement, dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, interdit les couvertures apparentes ayant l'aspect du bac acier (article II. 6 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords). Or, dans le projet du futur collège, certaines parties de construction ont des toitures en bac-acier, notamment les préaux. Seront-elles autorisées ? Afin d'éviter le risque d'une non-conformité, il serait souhaitable que cette interdiction ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives couvertes.

Enfin, dans toutes les zones, il est indispensable que le coefficient de biotope de surface (CBS) ne s'applique pas aux équipements publics (CINASPIC).

Cette demande est d'autant plus justifiée pour les collèges qui nécessitent des aires récréatives importantes pour la cour, le plateau extérieur d'évolution sportive, y compris pour les aires de stationnement extérieur qui ne sont pas comptabilisées en CBS pour leur aménagement de type « ever-green » puisqu'au règlement, « seules les voies nécessaires aux véhicules de protection incendie peuvent être en pelouse carrossable ».

Par ailleurs, le choix de la localisation du collège demande d'actualiser la carte de l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) n°2 (page 26 du document concernant les OAP).

Enfin, je vous redonne en annexe les remarques faites par le Département lors de l'avis concernant la révision du PLU approuvé le 25 septembre 2017. Ces demandes portaient sur l'examen du projet de règlement afin de permettre l'évolution des bâtiments départementaux actuels. Ces remarques restent d'actualité même si elles ne concernent pas le périmètre de cette modification n°1.

L'examen du projet de règlement d'urbanisme soulève plusieurs remarques et interrogations qui demeurent, sur différents éléments, inchangées par rapport à la dernière révision du PLU en 2016.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous demande de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, le bilan de la mise à disposition du public ainsi que le PLU modifié, dès que celui-ci aura été approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Le Président du Conseil départemental


Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
le Vice-Président

Pierre GARZON

Annexe

Dans les zones UA, UB, UC et UFa, pour ce qui concerne l'emprise au sol maximale autorisée (partie II.4. du projet de règlement), seul le coefficient pour le logement et l'activité est précisé. La règle applicable aux équipements publics n'est pas écrite. Il convient donc de compléter la rédaction de l'article en proposant que la règle soit, a minima, alignée sur le coefficient de 80% d'emprise au sol prévu pour l'activité ou de demander que les équipements publics en soient exemptés.

L'article I.1. « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités » de la zone UP, interdit les "établissements d'enseignement" ainsi que "les autres équipements recevant du public", alors que des équipements départementaux sont situés dans cette zone (crèche/PMI Stalingrad et Maison de l'Histoire et du Patrimoine). Cette interdiction rend impossible l'évolution de ces deux équipements ainsi que leur reconstruction. Il convient de modifier la rédaction de cet article afin d'autoriser tous les types d'équipements publics en zone UP.

De plus, la disposition interdisant toute construction ou infrastructure au-delà de la bande de 20 m par rapport à l'alignement (article II.1) rend difficile toute évolution de la crèche-PMI Stalingrad puisque cet équipement est déjà implanté au-delà.

Pour cette situation, il est noté que le règlement permet tout de même l'amélioration des constructions existantes. En cas de nécessité de reconstruire cet équipement, le Département demande que cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics. Toujours en zone UP, il importe également que la commune modifie la hauteur maximale autorisée pour les équipements publics. En effet, celle-ci est limitée à 7m à l'égout et 10m à l'acrotère ou au faîtage, hauteurs insuffisantes pour permettre la surélévation ou la reconstruction des équipements publics départementaux.

Pour ce qui concerne la zone UC, la rédaction de l'article II.1. "Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées" est à compléter. Le P.L.U. impose un retrait minimum de 3,50m par rapport à l'alignement, recul très contraignant pour le terrain de la crèche/PMI Félix Pyat, de superficie modeste et situé à l'angle de deux rues.

Enfin, en zone UL, les règles relatives à l'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives ainsi que la hauteur maximale autorisée font appel à des critères subjectifs tels que les termes "en cohérence et en harmonie avec les zones alentours"; ces critères rendent ces règles difficilement applicables et peuvent fragiliser les autorisations d'urbanisme. Il serait judicieux de demander que les équipements publics (CINASPIC) en soient exemptés.