



PUBLIE LE 08 JUIL. 2025

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



N°2025-092

Conseil municipal
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 25 JUN 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt cinq juin à 20 heures 30 minutes le Conseil municipal de la Mairie de Champigny-sur-Marne convoqué le jeudi 19 juin 2025 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans Salle du Conseil Municipal - 12 rue Louis-Talamoni, sous la présidence de Laurent JEANNE Maire.

APPROBATION DES DOSSIERS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PERMETTANT LA RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON ET LA RÉALISATION D'UNE MÉDIATHÈQUE

Rapporteur : M.Philippe DUBUS

Présent(e)s :

M. JEANNE, Mme THIROUX, M. DUVAUDIER, Mme AMAR, Mme MUSSOTTE-GUEDJ, M. CHATAUD, Mme ARRON, M. DUBUS, Mme ABCHICHE, M. GOUPIL, Mme SAUSSEREAU, M. AKKOUCHE, Mme CARPE, M. BASTIN, Mme BERTRAND, M. NGANDE, Mme BENAHMED, M. PICOT, M. GAUDIÈRE, M LHOSTE, M. RIBEIRO, Mme DUVERGER, M. BOULAY, Mme PARLOUAR, M. SLIMOVICI, Mme DE OLIVEIRA, M. PESSOA, Mme THÉOPHILE, Mme NGANDE, Mme CIPRIANO, M. FORHAN, Mme CAPORAL, M. FAUTRÉ, M. LURIER, M. SUDRE, M. MAILLER, M. SY, M. TITOV, Mme KEITA-GASSAMA

Absent(e)s et/ou excusé(e)s :

Mme ADOMO

M. LATRONCHE (donne procuration à Mme AMAR) ; M. VIGUIÉ (donne procuration à Mme BERTRAND) ; Mme BENOLIEL (donne procuration à Mme ABCHICHE) ; Mme SAILLAND (donne procuration à Mme PARLOUAR) ; Mme DEGAGER-PHALANCHERE (donne procuration à Mme SAUSSEREAU) ; Mme DONATIEN (donne procuration à Mme ARRON) ; M. BARON (donne procuration à M. GOUPIL) ; Mme GUILLAUME (donne procuration à M. SY) ; Mme MASMOUDI-LAJNEF (donne procuration à M. FAUTRÉ)

Secrétaire de séance : Mme BENAHMED

Nombre de membres en exercice : 49

Nombre de membres présent(e)s : 39

Nombre de procurations : 9

Nombre de votant(e)s : 48

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative territorialement compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

Service des affaires foncières

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 110-1 et suivants, L. 131-1 et suivants, R. 111-1 et suivants et R. 131-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, adopté le 12 décembre 2023 par le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois ;

Vu l'approbation de la convention pluriannuelle de l'ANRU signée par l'ensemble des partenaires le 25 mai 2023 ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique présentant la relocalisation d'un groupe scolaire, la création d'une médiathèque et le réaménagement des espaces publics attenants ;

Vu le dossier d'enquête parcellaire ;

Vu l'estimation sommaire et globale des Domaines en date du 5 mars 2024 ;

Vu les observations du public recueillies pendant la concertation organisée par l'EPT sur le fondement des dispositions des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme du 10 avril 2024 au 10 mai 2024 ;

Vu l'étude d'impact annexée au dossier d'enquête publique,

Vu l'avis de la 2^{ème} commission : Aménagement du territoire et Développement urbain - Politique du logement et Amélioration de l'habitat - Développement économique - Emploi - Insertion - Économie solidaire - Commerce et marchés aux comestibles - Artisanat - Tourisme émis lors de sa séance du 18 juin 2025 ;

Vu l'avis de la 1^{ère} commission : Finances - Affaires générales - Marchés et Achats Publics - Personnel Communal - Formation du personnel - Handicap - Nouvelles technologies, émis lors de sa séance du 18 juin 2025 ;

Vu l'avis de la 3^{ème} commission : Cadre de vie : Espaces publics - Réseaux - Environnement et Développement Durable - Développement des transports en commun - Partage de l'espace public - Déplacements - Sécurité - ASVP, émis lors de sa séance du 16 juin 2025 ;

Vu l'avis de la 6^{ème} commission : Politique culturelle - Politique sportive - Projets de solidarité internationaux - Comité de Jumelage - Initiatives festives - Vie Associative, émis lors de sa séance en date du 16 juin 2025 ;

Considérant ce qui suit :

Le projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de création de la médiathèque et d'aménagement des espaces publics attenants à ces deux équipements, conduit par la Commune, se situe au croisement de l'avenue Salvador Allende, des rues Jules Appert et Rhin et Danube, sur le périmètre du NPNRU (Nouveau programme National de Renouvellement Urbain) de l'ANRU du Bois l'Abbé. Les objectifs de ce programme sont notamment de désenclaver le quartier et de créer, d'une part, des équipements publics adaptés aux besoins des habitants et, d'autre part, une offre éducative et environnementale d'excellence.

La réalisation de ce projet suppose la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération. Bien que la Commune ait d'ores et déjà procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles par voie amiable, l'acquisition des dernières parcelles d'assiette de l'opération implique de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, étant précisé que la mise en œuvre de cette procédure ne fait toutefois pas obstacle à la poursuite de négociations amiables avec les propriétaires concernés.

C'est dans ce contexte que la Commune a constitué un dossier d'enquête publique unique et un dossier d'enquête parcellaire relatif à la réalisation de l'opération de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de création de la médiathèque et d'aménagement des espaces publics attenants à ces deux équipements.

Le détail du projet d'aménagement qui fait l'objet de la demande de déclaration d'utilité publique unique est développé dans le dossier transmis aux membres du conseil municipal avec leur convocation. Le coût total de l'opération est estimé à 56 817 925,00 € TTC. Il est à noter que la Commune recevra 21 958 866,67 € HT de subvention pour la relocalisation du groupe scolaire Solomon et la réalisation de la médiathèque, soit 45% du coût total HT et hors voirie. Le premier équipement sera subventionné à hauteur de 15 413 374,00 € HT et le second à hauteur de 6 545 492,67 € HT.

Les questions environnementales sont abordées dans l'étude d'impact.

Afin de réaliser cette opération, il y a lieu d'autoriser Monsieur le Maire à saisir Madame la Préfète du Val-de-Marne en vue de prescrire l'ouverture conjointe d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire, au profit de la commune de Champigny-sur-Marne.

Ces enquêtes, qui ont trait au même objet, seront menées conjointement par un commissaire-enquêteur unique.

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : APPROUVE les dossiers d'enquête publique unique et d'enquête parcellaire tendant à la réalisation de l'opération de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de création de la médiathèque et d'aménagement des espaces publics attenants à ces deux équipements.

ARTICLE 2 : DÉCIDE de poursuivre l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération telles que définies dans les dossiers joints à la convocation au présent conseil municipal.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter auprès de Madame la Préfète du Val-de-Marne l'ouverture conjointe d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, à l'arrêté de cessibilité en vue de l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la relocalisation du groupe scolaire Solomon, la création d'une médiathèque et le réaménagement des espaces publics attenants à Champigny-sur-Marne.

ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter auprès de Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'issue de l'enquête publique unique, un arrêté déclarant d'utilité publique la relocalisation du groupe scolaire Solomon, la création d'une médiathèque et le réaménagement des espaces publics attenants à Champigny-sur-Marne au profit de la commune.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter auprès de Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'issue de l'enquête parcellaire, un arrêté de cessibilité des biens nécessaires à la réalisation de l'opération et la saisine du juge de l'expropriation pour les biens rendus cessibles.

ARTICLE 6 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant, à apporter, le cas échéant, les ajustements nécessaires aux dossiers et à accomplir toutes les démarches ou formalités et à signer pour le compte de la commune de Champigny-sur-Marne, tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

A la majorité,

38 votes pour,

M. Laurent JEANNE, Mme Aurore THIROUX, M. Michel DUVAUDIER, Mme Sophie AMAR, M. Patrice LATRONCHE, Mme Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, M. Alain CHATAUD, Mme Christine ARRON, M. Philippe DUBUS, Mme Sabrina ABCHICHE, M. Grégory GOUPIL, Mme Tatiana SAUSSEREAU, M. Saphir AKKOUCHE, Mme Geneviève CARPE, M. Wilfrid BASTIN, Mme Delphine BERTRAND, M. Léon NGANDE, Mme Jacqueline BENAHMED, M. Yohann PICOT, M. Yann VIGUIÉ, M. Bernard GAUDIÈRE, M. Philippe LHOSTE, M. Henrique RIBEIRO, Mme Raymonde DUVERGER, M. Philippe BOULAY, Mme Marie PARLOUAR, Mme Mylène BENOLIEL, Mme Evelyne SAILLAND, Mme Muriel DEGAGER-PHALANCHERE, Mme Didière DONATIEN, M. David SLIMOVICI, Mme Cristina DE OLIVEIRA, M. Franck BARON, M. Tony PESSOA, Mme Céline THÉOPHILE, Mme Emmanuelle NGANDE, Mme Isabel CIPRIANO, M. Jean-claude FORHAN

10 votes contre,

Mme Chrysis CAPORAL, Mme Pauline GUILLAUME, M. Christian FAUTRÉ, M. Yvon LURIER, M. Philippe SUDRE, M. Jean-Jacques MAILLER, M. Mamadou SY, Mme Hala MASMOUDI-LAJNEF, M. François TITOV, Mme Fily KEITA-GASSAMA



M. Laurent JEANNE
Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France



La secrétaire de séance
Mme Jacqueline BENAHMED

COMPTES DE PROPRIETE				
UF	Section/Numéro	Statut	Propriétaires	Adresse
1	DP 45	P	Kaci	27 Rue Jules Appert 93000 BOBENY
3	DP 23	P	Sci Champigny	13 Sen Du Roy 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
4	DP 24	PI	Commune de Champigny Sur Marne	14 Rue Louis Talmon 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
5	DP 129	PI	Commune de Champigny Sur Marne	14 Rue Louis Talmon 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
6	DP 130	U	Mme DORISON Aline CHABRONNIER	9 Rue Jules Appert 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
7	DP 47	P	Les Anciens	11 Rue Jules Appert 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
8	DP 144, DP 158, DP 186, DP 187, DP 188, DP 189, DP 190, DP 191, DP 199, DP 208, DP 209, DP 210, DP 211, DP 212 et DP 213, DP 44, DP 189	P	Commune de Champigny Sur Marne	14 Rue Louis Talmon 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
9	DP 127, DP 164, DP 166, DP 167, DP 171, DP 172, DP 208 et DP 210	P	Ateliers Locatis	9 Av De La Fenouille 94100 ST MAUR DES FOSSES CHAMPIGNY SUR MARNE

DATE	NATURE DES MODIFICATIONS	INDICE
26/03/2024	Mise à jour Liste Propriétaires	1
25/04/2025	Mise à jour Liste Propriétaires	2

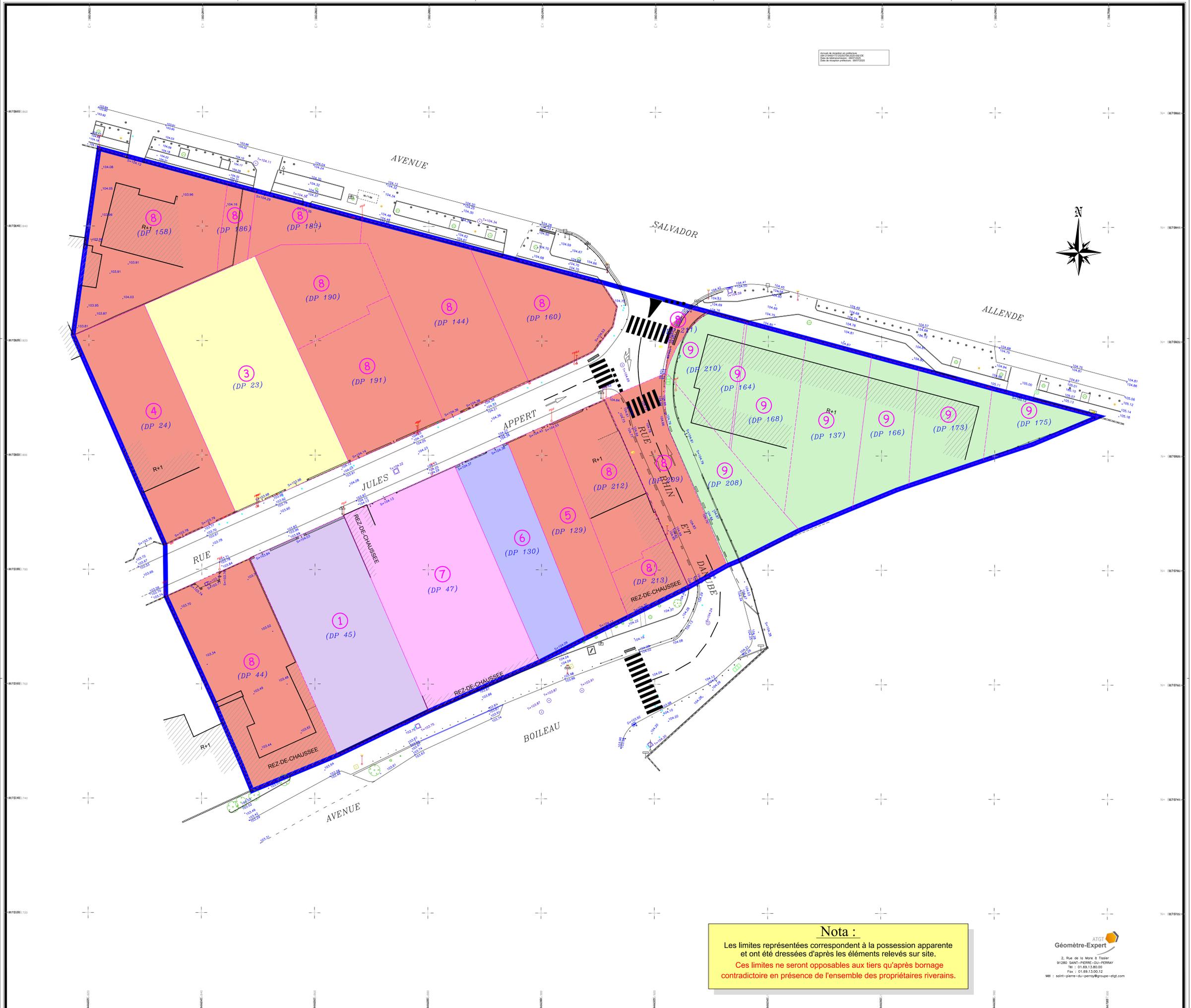
Légende :

- Application parcelaire
- (AX 20) Référence cadastrale
- ① Numéro de plan parcelaire (parcelles concernées par l'enquête parcelaire)
- Périmètre de la DUP S=9726m²

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
 COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE
 PLAN TOPOGRAPHIQUE ET PARCELLAIRE

Opération Jules APPERT
 (Parcelles cadastrées section DP n°23-24-44-45-47-129-130-137-144-158-160-164-166-168-173-175-186-189-190-191-208-209-210-211-212 et 213)

DATE : 04 MARS 2024	ECHELLE : 1/200	PLAN 2
Agence de Saint-Pierre-du-Perray 2, Rue de la Mare à Pissier 91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRAY TEL : 01.69.13.80.00 - Fax : 01.69.13.00.12 MAIL : saint-pierre-du-perray@atgt.com Ordre des Géomètres Experts n° d'Insc. 19883/00001		INDICE 0
Géomètre-Expert		DOSSIER 58704



Nota :
 Les limites représentées correspondent à la possession apparente et ont été dressées d'après les éléments relevés sur site.
 Ces limites ne seront opposables aux tiers qu'après bornage contradictoire en présence de l'ensemble des propriétaires riverains.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION D'UNE MEDIATHEQUE ET
REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

ETAT PARCELLAIRE

ETAT PARCELLAIRE

Liste des propriétaires

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°1	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
SCI KACI société civile immobilière gérée par Monsieur Samir KACI CHAOUICHE demeurant 27 rue Jules Auffret, 93000 BOBIGNY Immatriculée au RCS de BOBIGNY le 12 décembre 2013 sous le n° 799 077 474 Siège social : 27 rue Jules Auffret, 93000 BOBIGNY	

Références cadastrales					Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m ²		N°	Surface en m ²	N°	Surface	
DP	45	Bâtie	15 rue Jules Appert	670	1	670		0		
						TOTAL	670			

Origine de propriété :

Vente du 10/06/2014 (référence 9404904 2014P3320)

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°3	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
SCI CHAMPIGNY société civile immobilière gérée par Monsieur Suleyman CIFTCI demeurant 15 Sentier du Roc, 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE Immatriculée au RCS de CRETEIL le 16/06/2017 sous le n° 830 336 020 Siège social : 15 Sentier du Roc, 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE	

Références cadastrales					Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m ²		N°	Surface en m ²	N°	Surface	
DP	23	Bâtie	10 - 12 rue Jules Appert	820	3	820		0		
						TOTAL	820			

Origine de propriété :

Vente du 04/08/2017 (référence 9404P04 2017P6017)

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°4	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE Collectivité territoriale – commune SIREN n° 219 400 173 14 rue Louis Talamoni, 94507 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX Usufruitier	

**Le compte de propriété n°4 correspond à une parcelle déjà détenue par la Commune de Champigny-sur-Marne.
Celle-ci n'est par conséquent pas destinée à être acquise par voie d'expropriation.**

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°5	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE Collectivité territoriale – commune SIREN n° 219 400 173 14 rue Louis Talamoni, 94507 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX	

**Le compte de propriété n°5 correspond à une parcelle déjà détenue par la Commune de Champigny-sur-Marne.
Celle-ci n'est par conséquent pas destinée à être acquise par voie d'expropriation.**

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°6	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
<p>- Madame Alix Andrée CHARBONNIER Née à LUSSAC-LES-CHATEAUX le 30/01/1931 Veuve de Monsieur Michel Jean Jacques DORISON et non remariée Non liée par un pacte civil de solidarité Retraitée Demeurant 9 rue Jules Appert, 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE Usufruitier</p> <p>- Monsieur Philippe Michel Alix DORISON Né à PARIS le 26/04/1956 Epoux de Madame Anne Chantal Marie-Françoise VEROT Marié le 7 juin 1994 à la mairie de PARIS 10^{ème} arrondissement Réalisateur de films Demeurant 45 avenue du Général Leclerc, 94100 ST MAUR DES FOSSE Nu-proprétaire</p>	

Références cadastrales					Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m ²		N°	Surface en m ²	N°	Surface	
DP	130	Bâtie	9 rue Jules Appert	352	6	352			0	
						TOTAL	352			

Origine de propriété :

Donation du 20/04/2023 (référence 9404P02 2023P11980)

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°7	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
<p>SCI LES ACACIAS Société civile immobilière gérée par Judith GASPARD, née le 13/12/1978 à Paris demeurant Avenida Heiros do Ultramar n° 184 – 3100-462 POMBAL (PORTUGAL) Immatriculée au RCS de CRETEIL le 27/04/1999 sous le n° 422 735 928 Siège social : 11 rue Jules Appert, 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE</p>	

Références cadastrales					Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m ²		N°	Surface en m ²	N°	Surface	
DP	47	Bâtie	11 rue Jules Appert	797	7	797		0		
						TOTAL	797			

Origine de propriété :

Vente du 22/07/1999 (Vol1999 P n° 5520)

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°8	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE Collectivité territoriale – commune SIREN n° 219 400 173 14 rue Louis Talamoni, 94507 CHAMPIGNY-SUR-MARNE CEDEX	

Le compte de propriété n°8 correspond aux parcelles déjà détenues par la Commune de Champigny-sur-Marne. Celles-ci ne sont par conséquent pas destinées à être acquises par voie d'expropriation.

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

PROPRIETE N°9	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
<p>Société ATELIERS LOCATIFS Société civile dont les statuts ont été enregistrés par Maître MORNET (notaire à Saint-Maur-des-Fossés) le 26/07/2018 gérée par Bernard DETOYE, né le 15/08/1951 demeurant 9 avenue de la Trémouille, 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES Immatriculée au RCS de CRETEIL le 09/08/2018 sous le n° 841 647 787 Siège social : 9 avenue de la Trémouille, 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES</p>	

Références cadastrales					Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m²		N°	Surface en m²	N°	Surface	
DP	137	Bâtie	64 avenue Salvador Allende	361	9	361		0		
DP	164	Bâtie	60 avenue Salvador Allende	7	9	7		0		
DP	166	Bâtie	66 avenue Salvador Allende	211	9	211		0		
DP	168	Bâtie	62 avenue Salvador Allende	284	9	284		0		
DP	173	Bâtie	68 avenue Salvador Allende	213	9	213		0		
DP	175	Bâtie	70 avenue Salvador Allende	120	9	120		0		
DP	208	Bâtie	60 avenue Salvador Allende	296	9	296		0		
DP	210	Bâtie	60 avenue Salvador Allende	192	9	192		0		
						TOTAL	1 684			

Origine de propriété :

Vente du 25/09/2018 (9404P04 2018P6927)



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION D'UNE MEDIATHEQUE ET
REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

2 - PLAN DE SITUATION

SITUATION REGIONALE



Source : Google maps

SITUATION COMMUNALE



Source : Google Earth



Source : Géoportail

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-092-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION D'UNE MEDIATHEQUE ET
REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

NOTICE EXPLICATIVE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Table des matières

1. PRESENTATION DU PROJET	3
1.1. Contexte et justification du projet	3
1.3. Présentation du projet	4
1.4. Présentation du périmètre de l'enquête parcellaire.....	6
2. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE ET COMPOSITION DU DOSSIER	8
2.1. Objet de l'enquête parcellaire.....	8
2.2. Composition du dossier d'enquête parcellaire	8
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES	12
3.1. Organisation de l'enquête parcellaire.....	12
3.2. Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire	13
3.3. Déroulement de l'enquête parcellaire	14
CONCLUSION.....	15

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. Contexte et justification du projet

La Ville de Champigny-sur-Marne a pour projet la relocalisation du groupe scolaire Solomon, la création d'une médiathèque et de leurs espaces publics, situés en limite Nord du quartier du Bois l'Abbé.

Le choix de cette implantation est issu des nombreuses études ayant été conduites depuis 2018 dans le cadre de l'élaboration du NPNRU sur le quartier du Bois l'Abbé.

Au nombre des grands objectifs de ce projet figure, d'une part, le désenclavement du quartier, passant notamment par la réalisation d'un maillage viaire cohérent et lisible. A ce titre, le NPNRU prévoit la création de quatre nouvelles portes d'entrée du quartier, dont une située entre l'avenue Salvador Allende et la rue Rhin et Danube, correspondant au périmètre du présent projet. La réalisation d'équipements emblématiques que sont la médiathèque et le groupe scolaire et leurs aménagements publics associés en limite Nord du quartier du Bois l'Abbé permet de valoriser pleinement l'entrée de quartier.

D'autre part, la création d'une offre d'équipements publics attractive vectrice de motricité sociale s'inscrit au cœur des objectifs du NPNRU. Ainsi que le souligne la convention NPNRU « L'un des enjeux du projet du Bois l'Abbé est de permettre aux habitants un accès favorisé à des équipements publics de qualité tout en attirant au sein du quartier des habitants des secteurs voisins du Bois l'Abbé. ».

La création d'un pôle éducatif, comprenant le groupe scolaire et la médiathèque, à la confluence des quartiers du Bois l'Abbé, de Coeuilly, du Village Parisien et des Mordacs répond pleinement à cet objectif d'accessibilité des équipements et d'attractivité du quartier.

Le périmètre de DUP s'étend sur une surface d'environ 9800 m².

Pour mener à bien le projet et compte tenu de son importance pour le développement local, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est conduite. En effet, compte tenu de la complexité de la propriété foncière, et bien que des négociations amiables aient été menées, le recours à l'expropriation est nécessaire pour que la ville de Champigny-sur-Marne puisse acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du projet.

Le dossier de DUP est déposé conjointement à l'enquête parcellaire.

1.2. Présentation du projet

Le site retenu par la municipalité pour la réalisation de la relocalisation du groupe scolaire Jacques Solomon, la création d'une médiathèque et le réaménagement des espaces publics attenants est situé aux intersections de l'avenue Salvador Allende, des rues Jules Appert et Rhin et Danube.

Le périmètre retenu pour le projet s'étend sur environ 9800 m².

Les objectifs du groupe scolaire sont les suivants :

- Créer un équipement de qualité, "à l'échelle" de l'enfant au travers de la prise en compte de ses besoins spécifiques, de son rythme propre, de son rapport particulier à l'espace et au temps, pour l'ensemble des tranches d'âge accueillies.
- Faciliter le travail du personnel en optimisant les espaces de travail, afin de permettre aux membres du personnel d'accomplir leurs tâches dans des conditions satisfaisantes de sécurité, d'hygiène et de confort et, ainsi, de porter aux enfants une attention constante et organiser de manière adaptée à leurs besoins les repas, le sommeil, le repos, les soins corporels et les activités de jeu et d'éveil, selon les termes mêmes du décret du 6 août 2000 relatif aux établissements et services d'accueil des enfants de moins de 6 ans.
- Créer des espaces communs à l'école maternelle et élémentaire :
 - Des espaces d'accueil
 - Un restaurant scolaire maternel et élémentaire
 - Un centre de loisir maternel et élémentaire
 - Un réseau d'aides spécialisés aux élèves en difficultés (RASED)
 - des locaux techniques et liés à l'entretien du bâtiment
- Créer un équipement permettant une souplesse d'affectation des salles afin de s'adapter aux variations d'effectifs des élèves selon les années. L'organisation doit permettre d'affecter des salles à un autre cycle pédagogique sans remettre en cause les espaces intérieurs.

En termes d'élèves accueillis, les effectifs prévisionnels de l'établissement sont fixés à 555 élèves :

- 235 élèves en maternelle, répartis sur 10 classes ;
- 320 élèves en élémentaire, répartis sur 14 classes.

Il convient de souligner que le projet s'inscrit plus globalement dans le cadre d'une refonte de la carte scolaire et de mixité, et permettra l'accueil des enfants scolarisés à l'école de Coeuilly, qui fait face à de trop nombreux effectifs. La réunion des enfants de ces deux quartiers au sein d'un même

établissement scolaire, tout en maintenant le dispositif REP+ indispensable pour la réussite éducative du quartier du Bois l'Abbé, contribuera ainsi à favoriser la mixité sociale.

La médiathèque, quant à elle, participera à donner accès à la culture à la population peu mobile des plus jeunes et des séniors.

Cet équipement culturel sera ainsi un lieu de rencontre et de coexistence des publics issus de quartiers comprenant une forte proportion de populations défavorisées. La médiathèque s'inscrira par ailleurs en complémentarité aux structures municipales existantes, comme le théâtre Gérard Philippe, les structures jeunesse et les deux Maisons Pour Tous.

Concernant les espaces intérieurs du bâtiment, ceux-ci seront aménagés afin d'assurer la coexistence des publics (enfants, familles, personnes âgées) et des usages.

L'objectif est que tous les types de publics - qu'ils viennent des quartiers de Cœuilly, du Village Parisien, du Bois l'Abbé ou des Mordacs ou d'autres quartiers de la ville - puissent trouver, au sein de cet équipement, un espace correspondant à leurs usages.

1.3. Présentation du périmètre de l'enquête parcellaire

Le présent dossier concerne 26 parcelles cadastrées section DP sur la commune de Champigny-sur-Marne, d'une superficie de 8 867 m², dont 12 parcelles restant à acquérir par la Ville pour mener à bien le projet. Cette superficie est complétée par la superficie du domaine public communal, faisant atteindre au périmètre de la DUP une superficie d'environ 9800 m².

Parcelles	Parcelles appartenant à la Ville	Superficie de la parcelle
DP n° 23	Non	862 m ²
DP n° 24	Oui	550 m ²
DP n° 44	Oui	601 m ²
DP n° 45	Non	670 m ²
DP n° 47	Non	797 m ²
DP n° 129	Oui	311 m ²
DP n° 130	Non	352 m ²
DP n° 137	Non	361 m ²
DP n° 144	Oui	534 m ²
DP n° 158	Oui	550 m ²
DP n° 160	Oui	324 m ²
DP n° 164	Non	7 m ²
DP n° 166	Non	211 m ²
DP n° 168	Non	284 m ²
DP n° 173	Non	213 m ²
DP n° 175	Non	120 m ²
DP n° 186	Oui	70 m ²
DP n° 189	Oui	142 m ²
DP n° 190	Oui	292 m ²
DP n° 191	Oui	408 m ²
DP n° 208	Non	296 m ²
DP n° 209	Oui	301 m ²
DP n° 210	Non	192 m ²
DP n° 211	Oui	23 m ²
DP n° 212	Oui	298 m ²
DP n° 213	Oui	98 m ²
Total : 26 parcelles		8 867 m²

De nombreuses négociations amiables ont d'ores et déjà été engagées et des parcelles ont fait l'objet d'acquisition par la Ville. Néanmoins, les négociations n'ont pour l'instant pas abouties pour l'ensemble du foncier ici concernés et il est donc nécessaire d'engager une procédure d'expropriation afin de permettre à la Ville de Champigny-sur-Marne de réaliser le projet.

2. OBJET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE ET COMPOSITION DU DOSSIER

2.1. Objet de l'enquête parcellaire

L'objet du présent dossier vise à recueillir les observations des personnes intéressées sur :

- La limite des biens à acquérir en vue de réaliser l'aménagement ;
- La recherche des propriétaires et titulaires des droits réels.

Le plan joint indique les limites d'emprises et les parcelles concernées par l'aménagement. Les tableaux de l'état parcellaire ont pour objet de répertorier les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise disponibles et la surface restant des parcelles concernées.

2.2. Composition du dossier d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiment,
- La liste des propriétaires, établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tout autres moyens.

En l'espèce, il prend la forme d'un état parcellaire et d'un plan à l'échelle 1/200 sur lequel les parcelles touchées par le projet sont tramées.

Le dossier comprend également :

- La présente notice explicative.

Concernant le plan parcellaire :

Dans le présent dossier, les plans sont à l'échelle **1/200**. Afin de pouvoir facilement visualiser les parcelles impactées par le projet, celles-ci sont colorées pour mieux ressortir.

Ce plan montre l'emprise du projet et les parcelles cadastrales concernées (voir extrait de plan ci-contre).

Légende :

Légende :

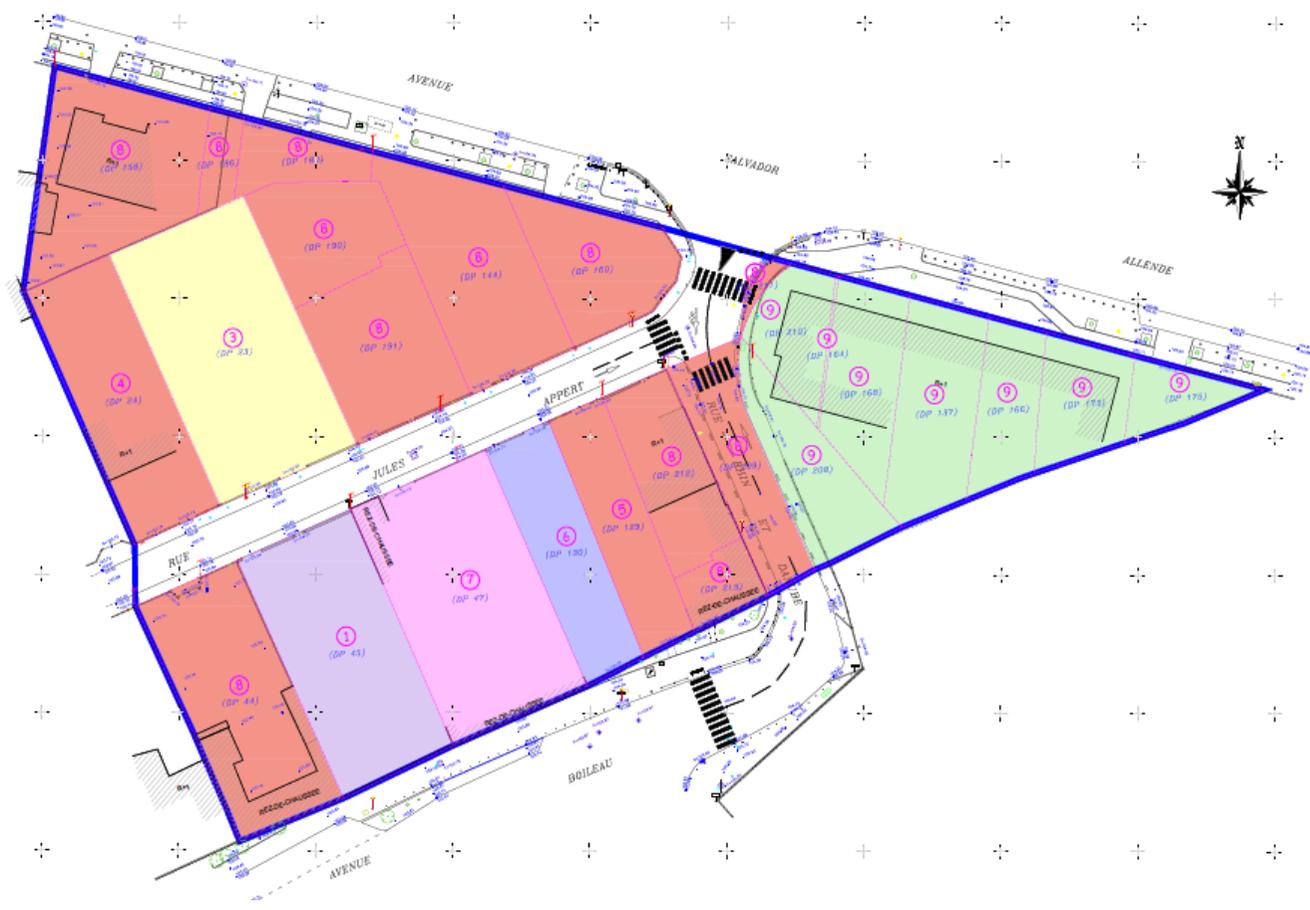
 Application parcellaire

 Référence cadastrale

 Numéro de plan parcellaire (parcelles concernées par l'enquête parcellaire)

 Périmètre de la DUP
 S=9796m²

COMPTES DE PROPRIETE				
UF	Section/Numéro	Statut	Propriétaires	Adresse
1	DP 45	P	Kaci	27 Rue Jules Auffret 93000 BOBIGNY
3	DP 23	P	Sci Champigny	15 Sen Da Roc 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
4	DP 24	PI	Commune de Champigny Sur Marne	14 Rue Louis Talamoni 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
		PI		
5	DP 129	PI	Commune de Champigny Sur Marne	14 Rue Louis Talamoni 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
		PI		
6	DP 130	U	Mme DORISON Alix née CHARBONNIER	9 Rue Jules Appert 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
		N	M. DORISON Philippe	45 Av Du General Leclerc 94100 ST MAUR DES FOSSES
7	DP 47	P	Les Acacias	11 Rue Jules Appert 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
8	DP 144, DP 158, DP 160, DP 186, DP 190, DP 191, DP 209, DP 211, DP 212 et DP 213, 189, 44, DP 189	P	Commune de Champigny Sur Marne	14 Rue Louis Talamoni 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE
9	DP 137, DP 164, DP 166, DP 168, DP 173, DP 175, DP 208 et DP 210	P	Ateliers Locatifs	9 Av De La Tremouille 94100 ST MAUR DES FOSSES



Exemple :

La parcelle cadastrée DP n° 45 est contenue dans le périmètre du projet et l'objet de la présente enquête parcellaire, elle correspond au :

- Numéro de plan parcellaire = 1
- Elle appartient au propriétaire sis 15 rue Jules Appert, 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Concernant la liste des propriétaires :

Cette liste des propriétaires telle qu'exigée par l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prend la forme d'« états parcellaires ». Ces états parcellaires ont pour objet de répertorier les éléments du cadastre, l'identité des propriétaires réels, les surfaces des terrains, celles de l'emprise et la surface restant des parcelles concernées.

Dans le cadre de ce projet, l'état parcellaire se présente également sous la forme d'un tableau établi par propriétaire, où sont regroupées toutes les parcelles lui appartenant :

- Colonnes 1 et 2 : références cadastrales de la parcelle
- Colonne 3 : nature du terrain figurée au cadastre
- Colonne 4 : adresse du terrain indiquée au cadastre
- Colonne 5 : surface totale du terrain, indiquée au cadastre en m²
- Colonne 6 : numéro d'emprise sur le plan parcellaire
- Colonnes 7 et 8 : références cadastrales des parcelles résultant de la division à venir et des surfaces d'emprise à acquérir indiquées en m²
- Colonnes 9 et 10 : références cadastrales à venir (après division de la parcelle) surplus éventuels de terrain restant appartenir au propriétaire indiqué en m²
- Colonne 11 : observations complémentaires éventuelles sur la parcelle (volumes et lot)

1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Références cadastrales					Num. du compte de propriété	Emprise		Reste		Observations	
Sect.	N°	Nature	Adresse	Surface en m ²		N°	Surface en m ²	N°	Surface		
DP	23	Bâtie	10 - 12 rue Jules Appert	820	3		820		0		
							TOTAL	820			

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

3.1. Organisation de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles **R. 131-1 à R. 131-13 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**.

L'enquête parcellaire sera menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il convient de préciser que la Ville de Champigny-sur-Marne, conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire, ainsi que la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique. Cette enquête parcellaire sera donc menée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (cf. ci-dessous, article R. 131-3 du Code de l'expropriation), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire est adressé à la Préfecture du Val-de-Marne.

Article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

II. – Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

3.2. Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire : cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc.

Article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« I. – Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. – Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. »

Article R. 131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui.

Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14. »

3.3. Déroulement de l'enquête parcellaire

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R. 131-6 du Code de l'expropriation). Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes. En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Madame la Préfète du département du Val-de-Marne.

Article R. 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. »

Article R. 131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. »

Article R. 131-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. »

CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des éléments qui ont été exposés ci-avant et conformément aux dispositions de l'article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est demandé à Madame la Préfète du Val-de-Marne de prendre un arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le département du Val-de-Marne dans la commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE selon le présent dossier, dans le cadre du projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de création d'une médiathèque et de réaménagement des espaces publics attenants à Champigny-sur-Marne



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-092-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**PROJET DE RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, DE
CRÉATION D'UNE MÉDIATHÈQUE ET DE RÉAMÉNAGEMENT DES
ESPACES PUBLICS ATTENANTS À CHAMPIGNY-SUR-MARNE**

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

4 – Notice explicative

Table des matières

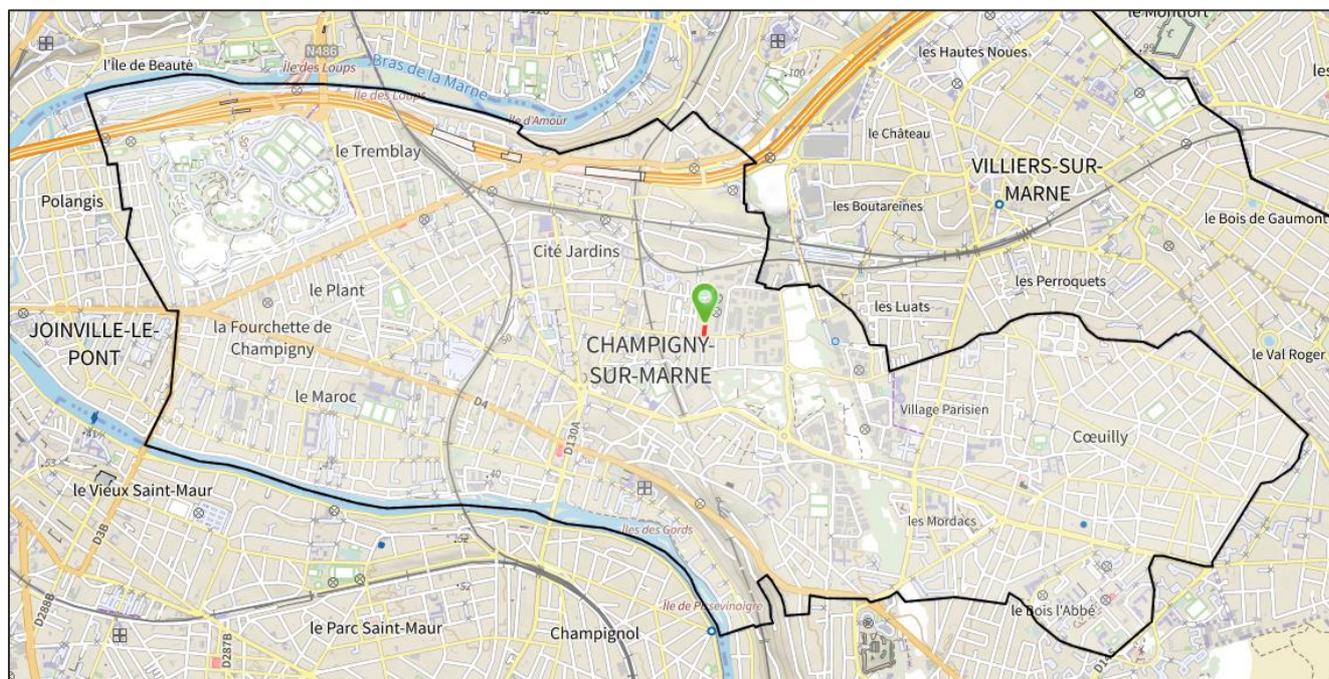
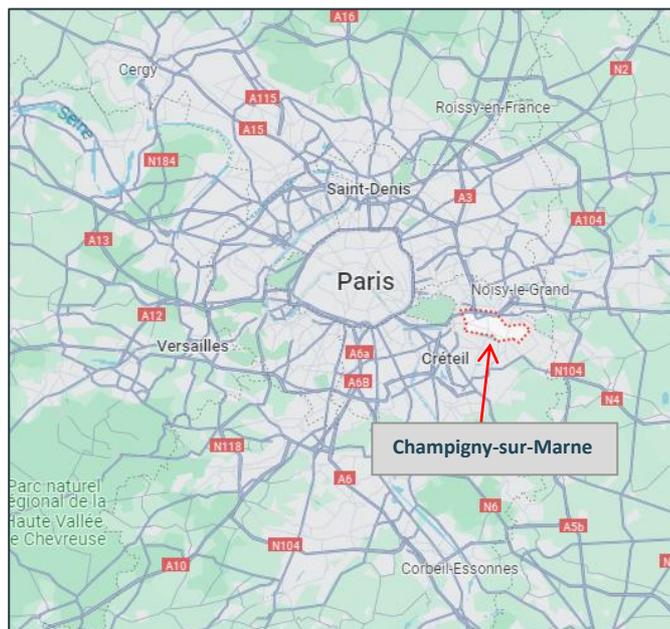
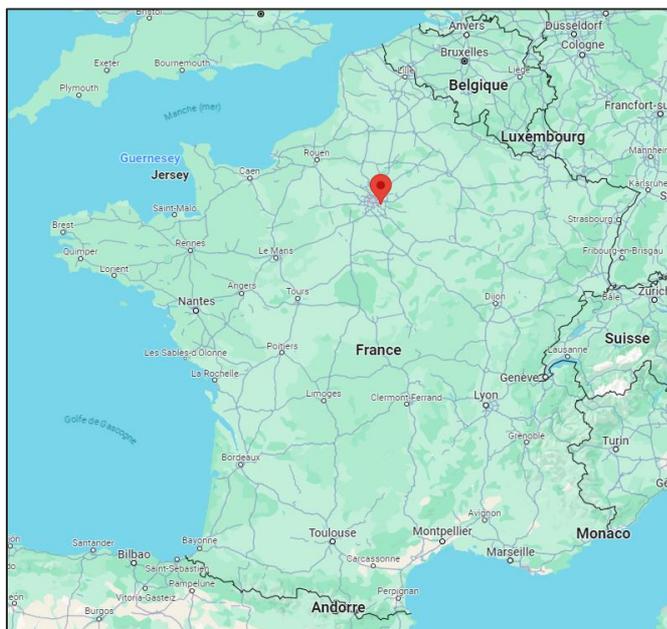
1.CONTEXTE DE L'OPÉRATION	3
1.1.Situation géographique de la Commune de Champigny-sur-Marne	3
1.2.Contexte démographique et socio-économique.....	4
1.3.Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier du Bois l'Abbé	8
1.4.La localisation de l'opération	13
1.5.La procédure applicable au projet	15
1.5.1.L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire.....	15
1.5.2.Le bénéficiaire de l'opération	17
2.OBJET DE L'OPERATION.....	18
2.1.Description de l'opération.....	18
2.1.1.Le périmètre du projet	18
2.1.2.Le groupe scolaire	20
2.1.3.La médiathèque.....	22
2.1.4.Les raisons du choix du projet et l'insertion du projet dans l'environnement	25
2.2.Le calendrier prévisionnel et les conditions de réalisation de l'opération	26
2.3.La compatibilité avec les documents d'urbanisme	26
2.3.1.Le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris.....	27
2.3.2.Le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois.....	28
2.3.3.Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	29
3.LA JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....	30
3.1.La nécessité de recourir à l'expropriation.....	30
3.2.Le bilan coûts avantages	30
3.2.1.Effets négatifs et mesures destinées à compenser les effets de l'expropriation	30
3.2.2.Effets positifs.....	31
3.2.3.Conclusion : un projet d'utilité publique.....	32

1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION

1.1. Situation géographique de la Commune de Champigny-sur-Marne

La commune de Champigny-sur-Marne est située dans la région Île-de-France et dans le département du Val-de-Marne (94), dans la périphérie Sud-Est de la ville de Paris.

La commune est bordée par la Marne.



Sources : Google maps – Géoportail de l'urbanisme

La commune est membre de l'Établissement public territorial (EPT) Paris Est Marne et Bois, intercommunalité regroupant 13 communes et 520 000 habitants de l'Est parisien. Au-delà, la commune de Champigny-sur-Marne est membre de la Métropole du Grand Paris.

1.2. Contexte démographique et socio-économique

La commune de Champigny-sur-Marne compte 77 439 habitants (*source INSEE 2020 – donnée mise à jour en juin 2023 selon l'évolution mesurée par rapport aux données de 2014*).

Les tranches d'âges les plus représentées sur le territoire de la commune sont :

- Les **0-14 ans**, au nombre de 16 101, qui représentent **20,8 %** de la population communale ;
- Les **30-44 ans**, au nombre de 15 720, représentant **20,3 %** de la population communale ;
- Les **45-59 ans**, qui comptent 15 642 habitants et représentent **20,2 %** de la population communale.

Les tranches d'âge les plus dynamiques sont les suivantes :



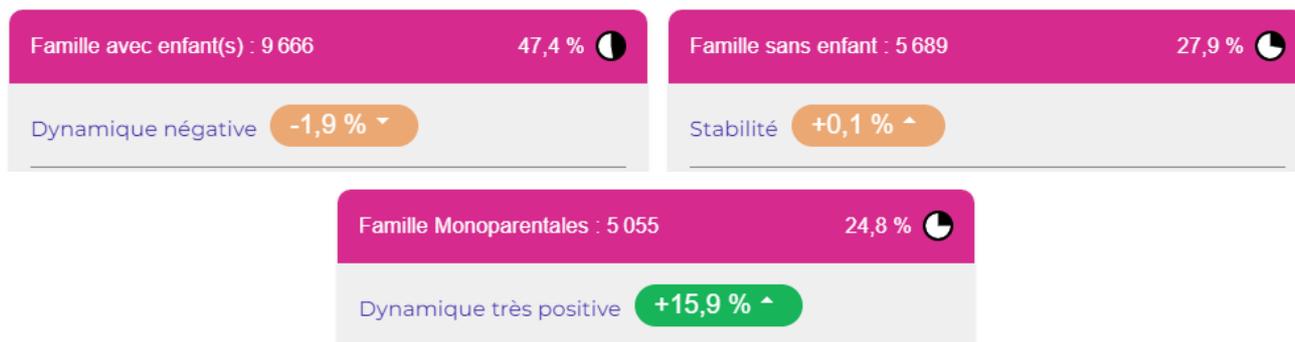
Les **jeunes** (0-29 ans) et les **séniors** représentent ainsi les **tranches d'âge les plus dynamiques**.

En termes de composition des foyers, sur les 76 513 ménages résidant dans la commune, les ménages avec enfants sont au nombre de 52 799 (couples et familles monoparentales).

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2009	%	2014	%	2020	%	2009	2014	2020
Ensemble	29 150	100,0	29 505	100,0	30 733	100,0	73 961	75 391	76 513
Ménages d'une personne	8 805	30,2	8 871	30,1	10 037	32,7	8 805	8 871	10 037
Hommes seuls	3 527	12,1	3 719	12,6	4 562	14,8	3 527	3 719	4 562
Femmes seules	5 278	18,1	5 152	17,5	5 475	17,8	5 278	5 152	5 475
Autres ménages sans famille	976	3,3	1 079	3,7	743	2,4	2 496	2 836	1 770
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	19 369	66,4	19 555	66,3	19 953	64,9	62 659	63 684	64 706
Un couple sans enfant	5 980	20,5	5 587	18,9	5 538	18,0	12 630	11 824	11 907
Un couple avec enfant(s)	9 652	33,1	9 794	33,2	9 600	31,2	39 243	39 948	39 245
Une famille monoparentale	3 737	12,8	4 174	14,1	4 815	15,7	10 787	11 913	13 554

Source INSEE

La part de familles avec enfants est ainsi la plus représentée sur la commune de Champigny. La part de familles monoparentales est d'ailleurs marquée par une dynamique très positive :



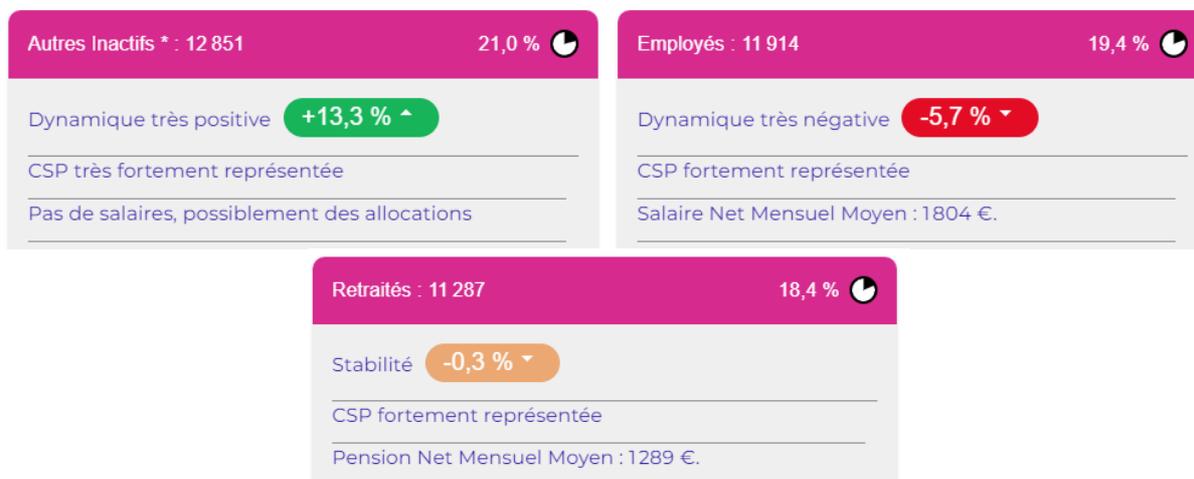
La répartition des familles par nombre d'enfants de moins de 25 ans est la suivante :

Famille 0 enfant :	7 613	37,3 %		+6,0 %
Famille 1 enfant :	5 267	25,8 %		+0,2 %
Famille 2 enfants :	4 764	23,3 %		+1,1 %
Famille 3 enfants :	1 884	9,2 %		-3,1 %
Famille 4 enfants ou plus :	883	4,3 %		+9,0 %

La commune de Champigny-sur-Marne est ainsi la commune la plus peuplée de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

Toutefois, il s'agit également de la commune avec le **revenu médian par habitant le plus bas**. Champigny-sur-Marne compte en effet seulement 20 % de cadres (contre 40 % à Vincennes par exemple).

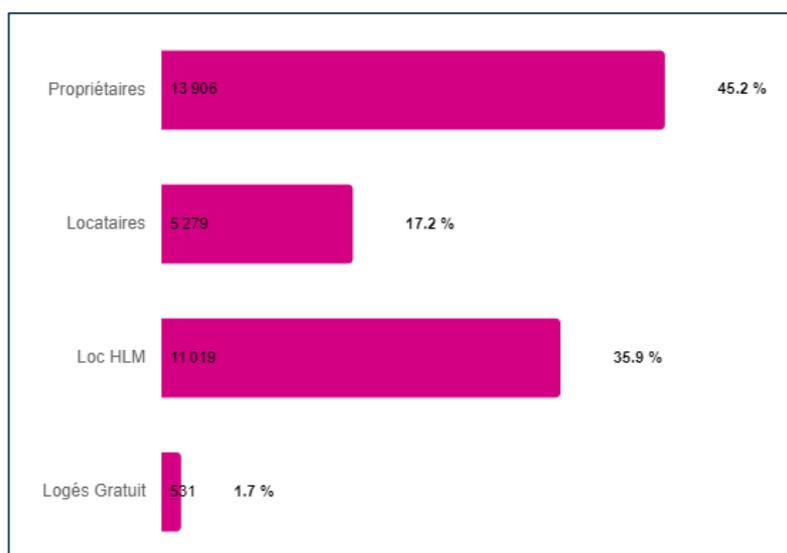
Les catégories socioprofessionnelles les plus représentés sur la commune sont les autres inactifs (mère ou père au foyer ou personne touchant le RSA ; pré-retraités ; élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés), les employés et les retraités :



Par conséquent, au sein du territoire de l'EPT Paris Est Marne et Bois, la commune de Champigny-sur-Marne regroupe **une part importante de ménages à faibles ressources**. Le taux de ménage sous le seuil de pauvreté est nettement supérieur à la moyenne du territoire. De surcroît, cette tendance se renforce : les nouveaux arrivants à Champigny-sur-Marne sont en situation plus précaire que la moyenne, avec une part de ménages arrivés entre 2009 et 2013 sous le seuil de pauvreté supérieure dans la commune par rapport à la moyenne de l'EPT.

La commune a également le plus fort taux de logements sociaux du territoire de l'EPT, soit 41,42 % en 2021 alors que la moyenne du Territoire est à 21,93 %, avec de nombreuses villes déficitaires. Au total, les logements sociaux de Champigny-sur-Marne représentent 26 % des logements sociaux de l'intégralité du Territoire Paris Est Marne & Bois.

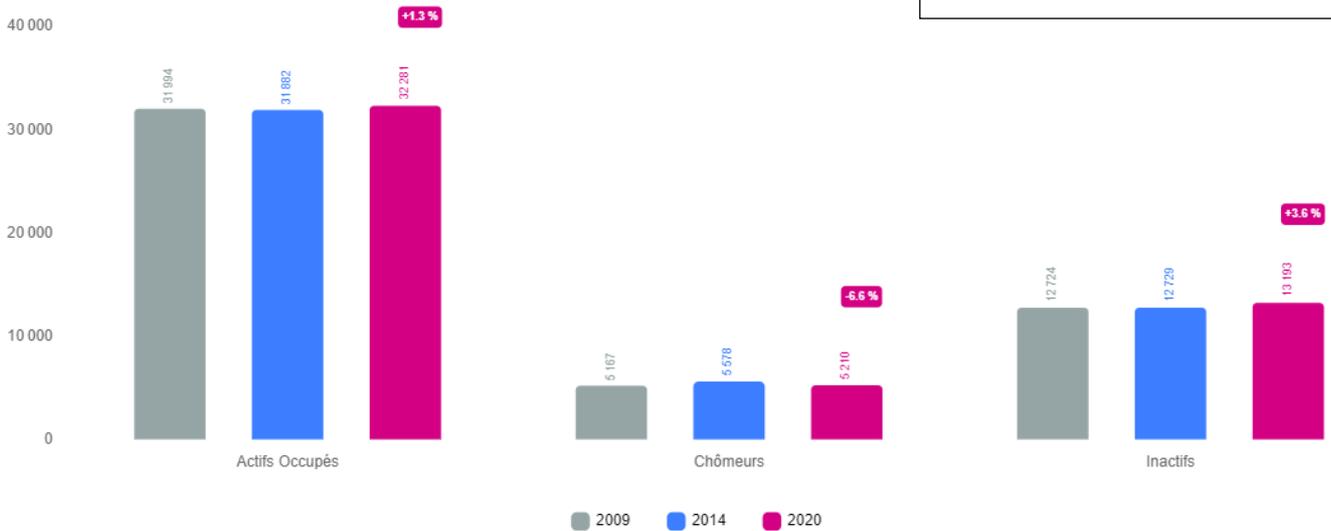
Les locataires, et plus particulièrement les locataires d'habitation à loyer modéré (HLM) sont fortement représentés sur la commune :



A titre de comparaison, les données concernant le territoire français (à jour du mois de juin 2023) recensent les répartitions suivantes :

- 57,6 % de propriétaires
- 25,6 % de locataires ;
- 14,6 % de locataires d'HLM ;
- 2,1 % de personnes logées à titre gratuit.

En termes d'activités, les parts représentant la population active, les chômeurs et la population inactive sont stables depuis les 6 dernières années :

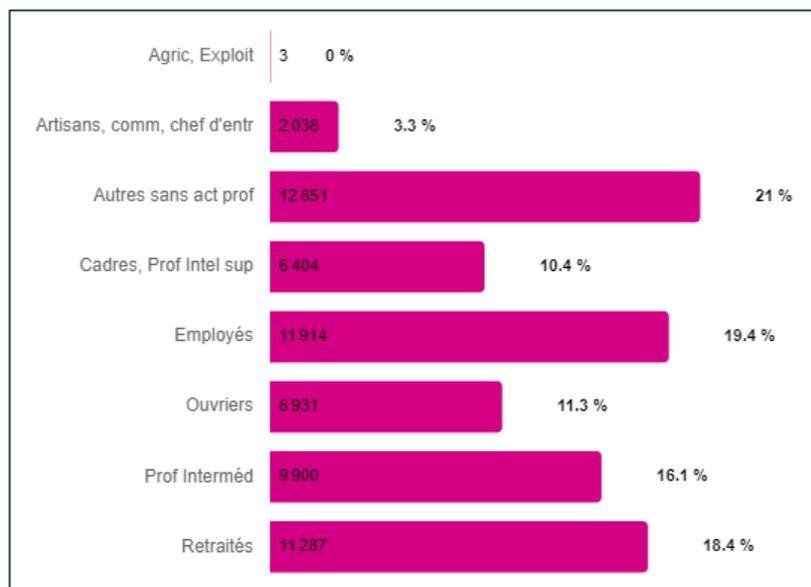


Données mises à jour en octobre 2023

Le taux de chômage observé sur la commune de Champigny-sur-Marne est de 10,3 %. Ce taux n'est que très peu éloigné de celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, qui est de l'ordre de 9,6 %.

S'agissant des actifs occupés, il est à noter que 78,8 % d'entre eux travaillent dans une commune extérieure.

Parmi les actifs résidant sur le territoire de la commune de Champigny-sur-Marne, les personnes sans activité professionnelle, les employés et les retraités sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées :



Enfin, les revenus disponibles¹ des ménages campinois sont de 1 727 euros mensuels.

¹ Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs. Ces derniers incluent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la contribution sociale

Néanmoins, ainsi que précisé ci-dessus, le revenu médian par habitant sur la commune de Champigny-sur-Marne est le plus bas à l'échelle du territoire de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

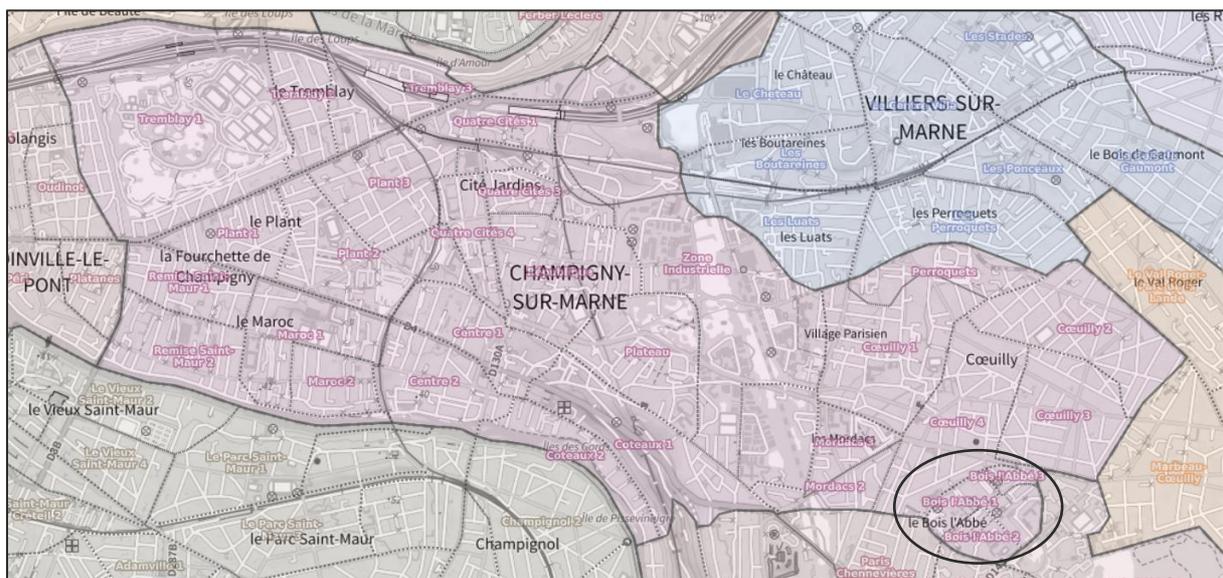
Dans ce contexte, la commune compte cinq quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- Les Quatre Cités ;
- L'Égalité ;
- Les Mordacs ;
- Le Bois l'Abbé ;
- Le Plateau.

Plus particulièrement, le Quartier du Bois l'Abbé, sujet à de nombreux dysfonctionnements urbains (en rupture avec son environnement immédiat, une offre de logements peu diversifiée avec une forte dominance de logements sociaux, insuffisance des équipements publics...) et ayant fait l'objet de plusieurs interventions et d'un programme de renouvellement urbain (PNRU) soutenu et financé par l'ANRU, fait désormais l'objet d'un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

1.3. Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier du Bois l'Abbé

Le 25 mai 2023, la Commune de Champigny-sur-Marne a signé, avec ses partenaires, la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Bois l'Abbé sur son territoire. Ce projet est cofinancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).



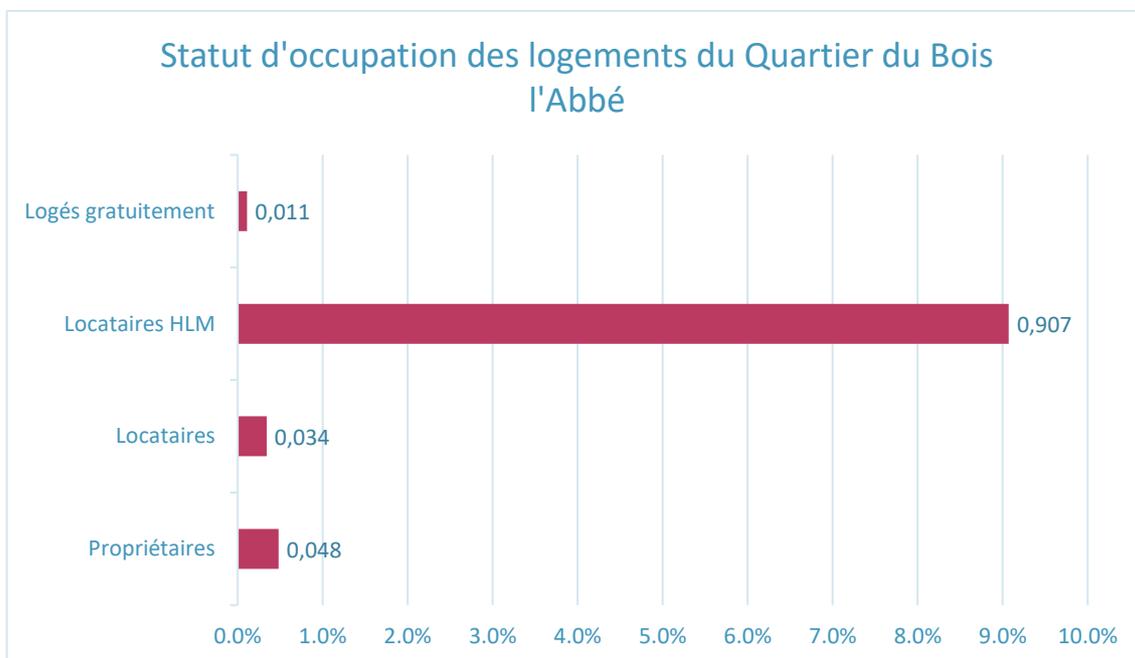
Localisation du Quartier du Bois l'Abbé – extrait Géoportail

Le Bois l'Abbé est un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) du sud-est parisien situé à la limite de la zone dense du Grand Paris, à cheval entre la commune de Champigny-sur-Marne et la commune de Chennevières-sur-Marne.

Le quartier du Bois l'Abbé compte près de 12 000 habitants, soit le plus grand QPV du Val-de-Marne : 7 115 habitants sur la partie de Champigny-sur-Marne, et 4 799 habitants à Chennevières-sur-Marne (selon les données INSEE 2019).

généralisée – CSG –, contribution à la réduction de la dette sociale – CRDS – et les prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine. Il comprend une partie du solde des transferts inter ménages."

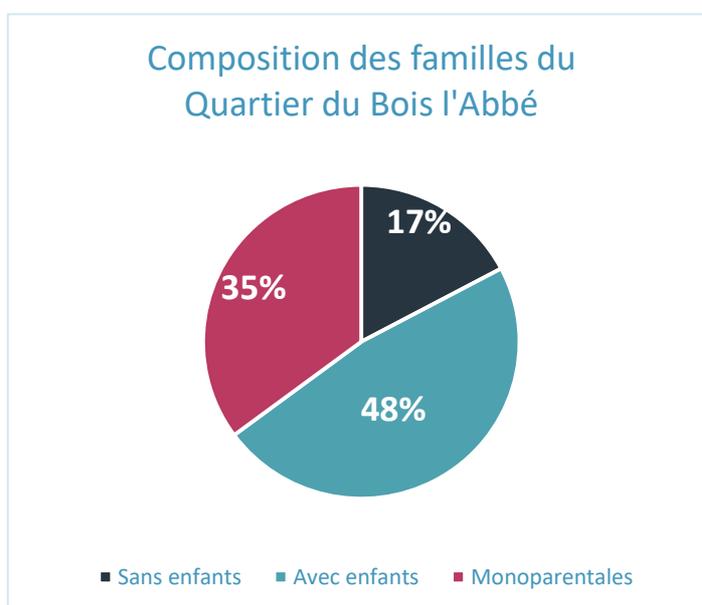
La quasi-totalité des habitants du quartier réside dans les habitations à loyer modéré. En effet, cette tendance est particulièrement marquée dans cette partie du territoire de la commune. Si les 35,9 % des résidents à l'échelle de la commune sont locataires d'habitations à loyer modéré, ils représentent, sur le quartier du Bois l'Abbé, 90,7 % :



S'agissant de la typologie de logement, 99,8 % des logements du Quartier du Bois l'Abbé sont des appartements.

Les ménages résidant dans ces logements sont principalement des familles (67,9 %). Les familles avec enfant(s) sont majoritaires. La part des familles monoparentales est par ailleurs fortement représentée (voir graphique ci-contre).

Il est à souligner que cette proportion est particulièrement contrastée par rapport au niveau communal. En effet, ainsi que précisé *supra*, la part de familles monoparentales sur la commune de Champigny-sur-Marne est quant à elle de 24,8 %.



Du fait de la grande part de famille avec enfants, les tranches d'âges 0-14 ans et 15-29 ans sont fortement représentées à l'échelle du quartier du Bois l'Abbé :

Toutefois, le quartier du Bois l'Abbé se trouve éloigné des pôles de transports structurants actuels et futurs : gare RER E Villiers-Le Plessis-Tréville à 2,2 kilomètres ; gares RER A Champigny et La Varenne-Chennevières à 3 kilomètres. Il y a, par conséquent, un enjeu fort à raccrocher le secteur du Bois l'Abbé, en limite communale, à ces dynamiques de développement territoriales.

Il est à souligner que le quartier du Bois l'Abbé a fait l'objet de nombreuses interventions dans le cadre des différents dispositifs de la Politique de la Ville. Il est l'un des trois quartiers du Grand Projet de Ville, signé en février 2001. Avant l'engagement de la Ville de Champigny-sur-Marne dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), le quartier du Bois l'Abbé avait fait l'objet de nombreuses requalifications :

- La démolition reconstruction du lycée Gabriel Péri réalisée par le Conseil Régional d'Ile de France, achevée en 2022 ;
- La reconstruction du Collège Elsa Triolet par le Conseil Départemental du Val-de-Marne en 2005 ;
- Le réaménagement de la place Rodin et les équipements la constituant, à savoir la mairie annexe et la maison pour tous, réalisés par la Ville de Champigny-sur-Marne, et l'espace départemental des solidarités (EDS) et le centre de protection maternelle et infantile (PMI), réalisés par le Département du Val-de-Marne en 2009.

Au titre du PNRU, la Ville de Champigny-sur-Marne s'est engagée en 2006 à travers de nombreuses interventions sur l'habitat (démolition et production de logements, ravalement de façades), la réhabilitation intérieure de 909 logements, l'ouverture du quartier à travers les espaces publics (création d'une nouvelle entrée sur l'avenue Allende, réalisation de liaisons piétonnes, démolition partielle de l'avenue Boileau au Nord-Est afin d'atténuer son effet « ceinture » notamment au nord-est du Bois l'Abbé...) et des interventions sur les équipements (démolition et reconstruction du groupe scolaire Anatole France...).

Ce premier PNRU a permis de restructurer en grande partie le secteur Nord-Est du quartier et d'engager la requalification du quartier du Bois l'Abbé.

Néanmoins, de nombreux dysfonctionnement persistent :

- Rupture du quartier avec son environnement immédiat
- Quartier coupé de la partie canavéroise par la route du Plessis Tréville
- Offre de logements peu diversifiée (forte dominance des logements sociaux)
- Quartier enclavé avec un espace public contraint, un système viaire insuffisant, l'insécurité (trafic de stupéfiants)
- **Une offre d'équipements publics à améliorer sur l'ensemble du quartier.**

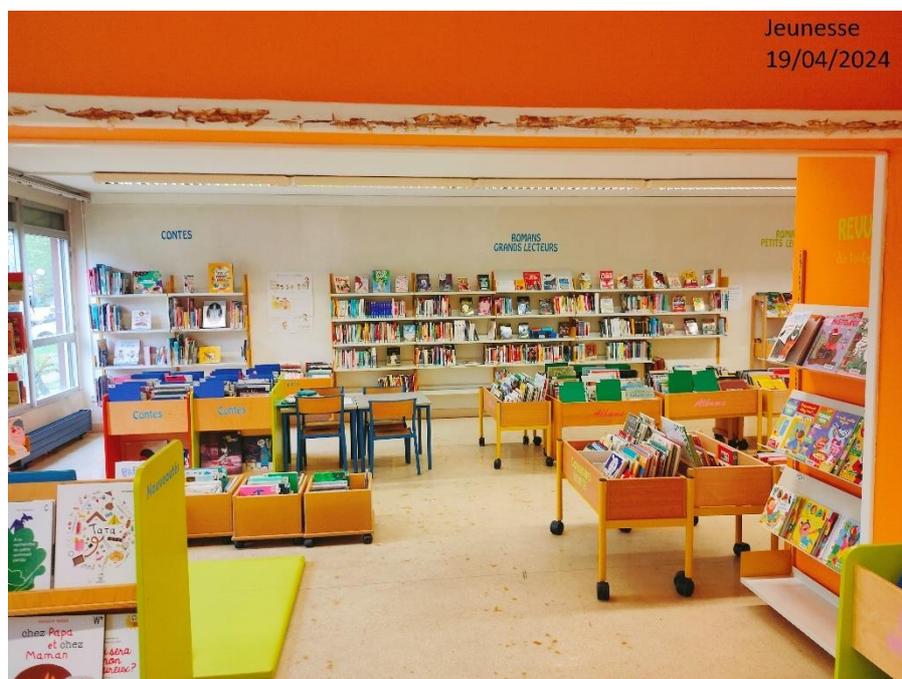
En effet, bien que de nombreuses familles avec enfants soient présentes dans ce quartier², celui-ci ne compte que 7 équipements dédiés aux sports, aux loisirs et à la culture (dont une bibliothèque) et 6 équipements dédiés à l'enseignement.

S'agissant des équipements publics, il est à souligner que le NPRNU vise précisément à proposer aux habitants **des équipements de qualité, accessibles, attractifs et répondant aux besoins de la population locale** (personnes âgées, jeunes enfants, familles et familles monoparentales). Par ailleurs, le NPRNU a bénéficié de subventions supplémentaires au titre de son ambition en termes d'excellence éducative, sportive et environnementale.

² Quartiers Bois l'Abbé 1, 2, 3, 4 IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique)

En effet, le Bois l'Abbé a fait l'objet de sous-investissements publics ces dernières années, ce qui a engendré la dégradation de ses équipements.

En termes d'équipements scolaires, le Groupe scolaire Solomon, construit dans les années 70, a initialement été conçu pour remplir ses fonctions pour une dizaine d'années. Toutefois, le provisoire est devenu permanent et l'un des bâtiments de l'école a dû être fermé en 2021 pour vétusté. Les conditions d'accueil actuelles des enfants sont précaires : températures basses, infiltrations d'eau régulières.



En termes d'équipements culturel, la Bibliothèque André Malraux qui se situe quant à elle au pied d'un immeuble (square du Petit Lulli) des années 1960, dispose d'une capacité d'accueil relativement

réduite et non adaptée aux besoins d'un quartier de 8 000 habitants. De plus, son emplacement lui confère un manque de visibilité et de fréquentation. Les conditions d'accueil sont également précaires (voir photos de la page précédente).

A l'échelle de la commune de Champigny-sur-Marne, qui compte 77 000 habitants, la surface totale des bibliothèques est de 2 046 m². Toutefois, le Ministère de la culture préconise qu'« Au-delà de 40 000 habitants, la surface minimale de la bibliothèque doit être de 50 m² par tranche de 1 000 habitants ». Une surface de 4000 m² de bibliothèque serait donc nécessaire afin d'atteindre les préconisations ministérielles. Le projet NPNRU va par conséquent contribuer à atteindre cette préconisation.

Le NPNRU s'inscrit par ailleurs en cohérence avec le Contrat de Ville concernant le quartier du Bois l'Abbé, lequel a notamment pour objectif la réussite éducative, l'accès aux droits, services et équipements, notamment à destination des jeunes.

Le projet vise en effet une démarche d'excellence autour de l'école. Eu égard aux enjeux de développement du Quartier Bois l'Abbé, l'éducation tient un rôle stratégique, notamment en termes de mixité sociale et d'attractivité du quartier.

Il est en outre à souligner qu'en 2019, le quartier du Bois l'Abbé a été labellisé « Cité éducative », avec les objectifs de faire de l'école le « creuset de la mixité, sortir de la stigmatisation et améliorer le niveau scolaire » (candidature, juin 2019), autour des axes stratégiques suivants :

- Favoriser la réussite scolaire.
- Favoriser l'ouverture, l'épanouissement des enfants par des actions culturelles et sportives.
- Promouvoir des actions autour de la santé.
- Favoriser les liens entre famille et école.

Toutefois, force est de constater qu'à ce jour, les moyens déployés dans l'éducation sont insuffisants au regard des problématiques sociales et éducatives rencontrées par les enfants scolarisés, et ce bien que le quartier soit classé en réseau d'éducation prioritaire + (étant précisé que les REP + : concernent les quartiers ou les secteurs isolés connaissant les plus grandes concentrations de difficultés sociales ayant des incidences fortes sur la réussite scolaire).

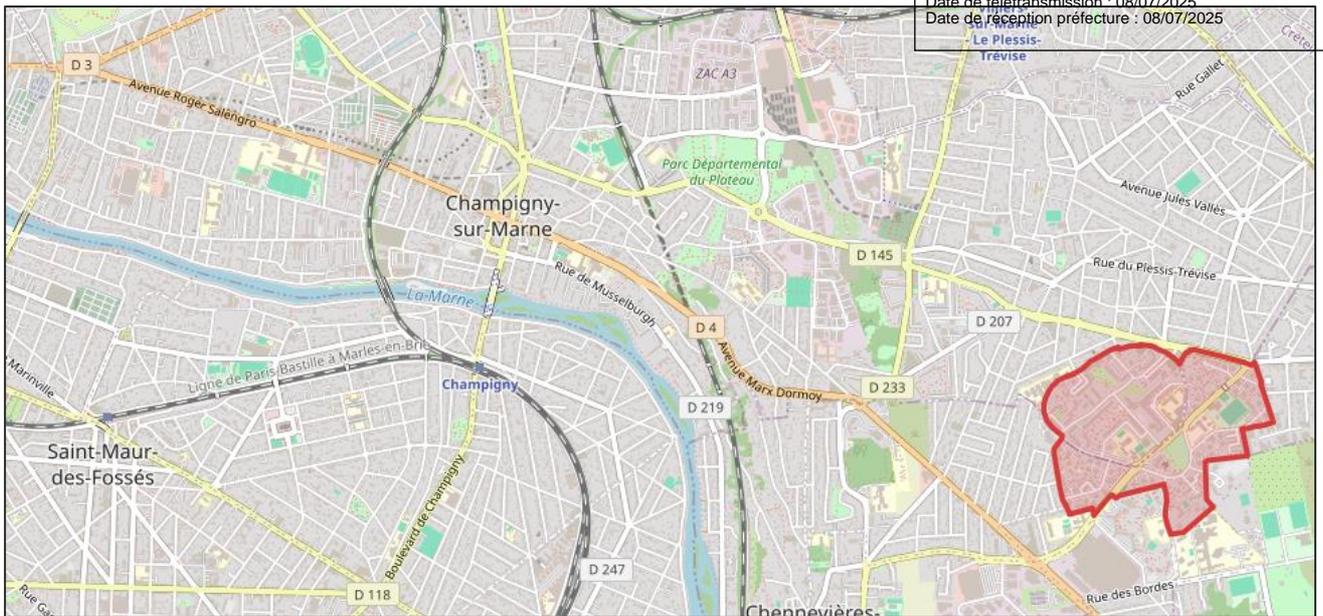
Par ailleurs, des lacunes entre l'organisation spatiale du quartier et la carte scolaire actuelle sont constatées. Celles-ci sont à l'origine de difficultés de déplacement pour les familles et accentuent par ailleurs les disparités sociales et d'image des établissements scolaires.

Une stratégie d'évitement du quartier est par conséquent constatée, conduisant les familles à favoriser la scolarisation des enfants en dehors du Bois l'Abbé.

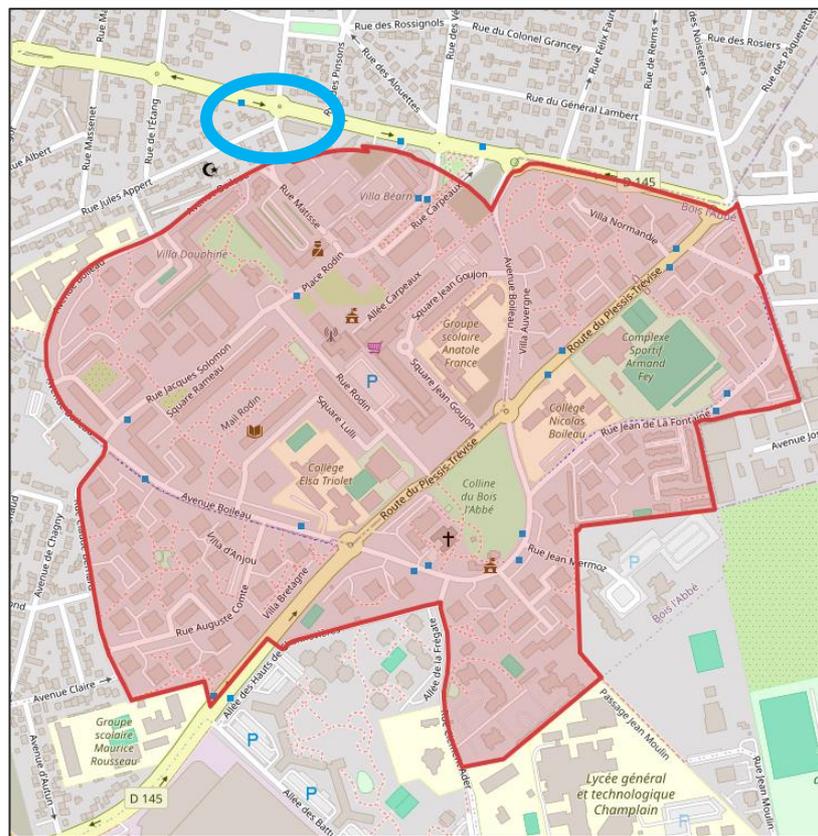
Dans ce contexte, afin de faire bénéficier aux habitants d'une offre d'équipements publics qualitatifs, redonner une image plus attractive de l'entrée de quartier en assurant son désenclavement et favoriser la mixité sociale, la commune de Champigny-sur-Marne va procéder à la relocalisation du groupe scolaire Solomon, à la création d'une médiathèque et à la réalisation des espaces publics attenants à ces équipements, comprenant une nouvelle voie d'accès entre l'avenue Salvador Allende et l'avenue Boileau. La réalisation de cette opération s'inscrit dans le cadre du NPNRU du Bois l'Abbé.

1.4. La localisation de l'opération

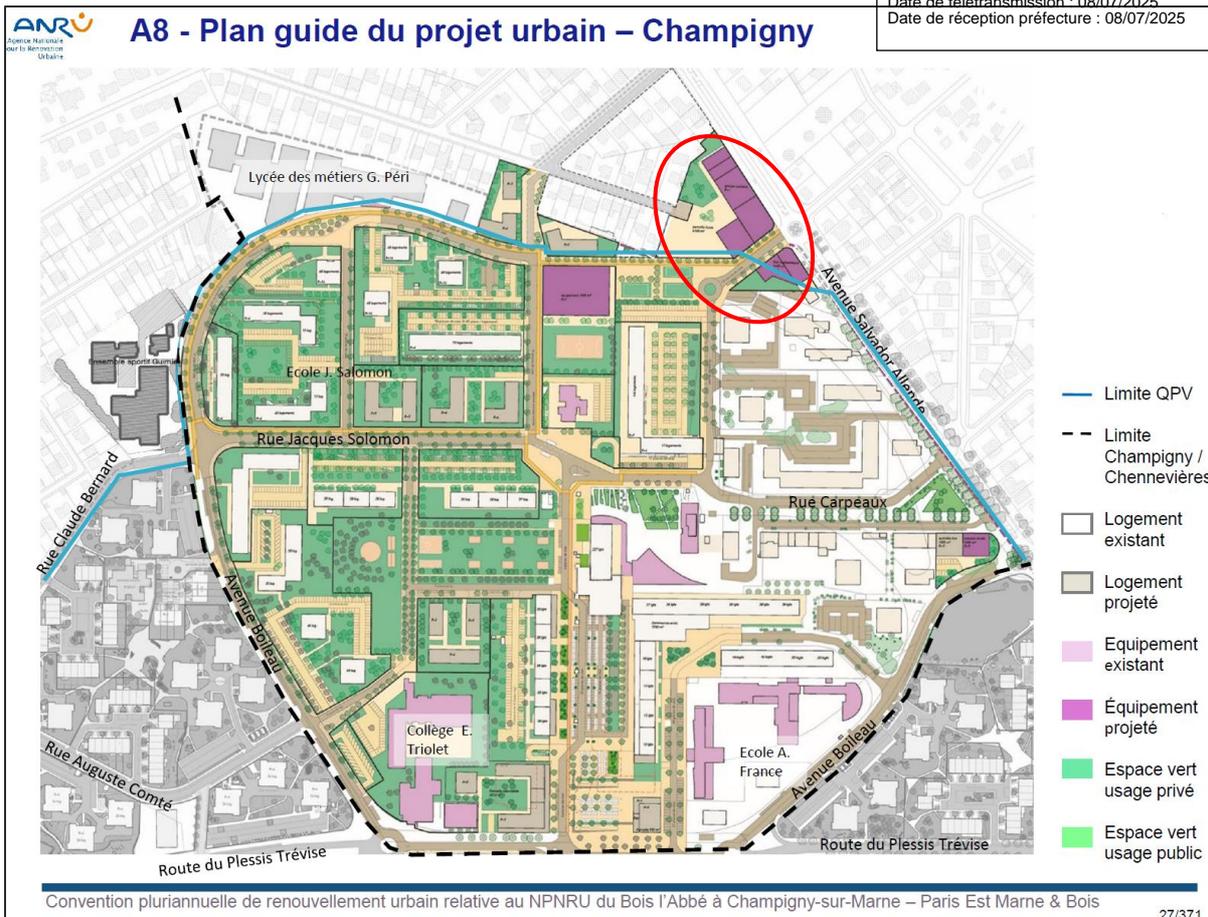
Le site de l'opération projetée se situe au Nord-Ouest du périmètre du NPNRU (programme National pour la Rénovation Urbaine) de l'ANRU du quartier du Bois l'Abbé :



Source ANRU



Détouré en rouge : périmètre du NPNRU – Entouré en bleu : périmètre du projet



Extrait de l'annexe à la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU du Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne – Paris Est Marne & Bois

1.5. La procédure applicable au projet

1.5.1. L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire

Afin de réaliser son projet, la commune de Champigny-sur-Marne a, depuis 2021, acquis plusieurs parcelles situées dans le périmètre de son projet. Ces acquisitions ont eu lieu par voie amiable et à travers l'exercice du droit de préemption. A ce jour, la commune est propriétaire de 14 des 26 parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Elle maîtrise ainsi 53% du foncier de l'assiette du projet.

Les négociations amiables menées en vue de l'acquisition de l'ensemble des emprises nécessaires au projet n'ont toutefois pas permis d'aboutir à un accord avec l'ensemble des propriétaires concernés. La commune a donc décidé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il convient de préciser que l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ne fait pas obstacle aux poursuites des négociations et aux acquisitions par voie amiable, lesquelles seront poursuivies en parallèle. Ce n'est ainsi qu'en l'absence d'accords obtenus avec les propriétaires des parcelles concernées par l'opération que sera menée une procédure de fixation judiciaire des indemnités.

La procédure de déclaration d'utilité publique du présent projet est menée en application combinée du code de l'expropriation et du code de l'environnement, le projet étant soumis à étude d'impact.

L'article L. 1 du code de l'expropriation dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une **utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête** et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la **détermination des parcelles à exproprier** ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une **juste et préalable indemnité.*** »

Au cas présent, l'enquête publique est organisée en vue de la réalisation d'un groupe scolaire, d'une médiathèque et des espaces publics attenants. Elle sera donc fondée sur les dispositions suivantes :

Dispositions du Code de l'expropriation et du Code de l'Environnement régissant la composition des dossiers d'enquêtes publique unique et parcellaire	
Article L. 110-1 du code de l'expropriation	<p>L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.</p> <p>Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.</p>
Article R. 112-5 du code de l'expropriation	<p>Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</p> <p>1° Une notice explicative ;</p> <p>2° Le plan de situation ;</p> <p>3° Le plan général des travaux ;</p> <p>4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;</p> <p>5° L'appréciation sommaire des dépenses ; (...).</p>
Article R. 112-6 du code de l'expropriation	<p>La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.</p>
Article R. 112-7 du code de l'expropriation	<p>Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.</p>
Article R. 131-3 du code de l'expropriation	<p>I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :</p> <p>1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;</p> <p>2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. (...)</p>

**Article R. 131-14
du code de
l'expropriation**

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, **l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

[...]

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de

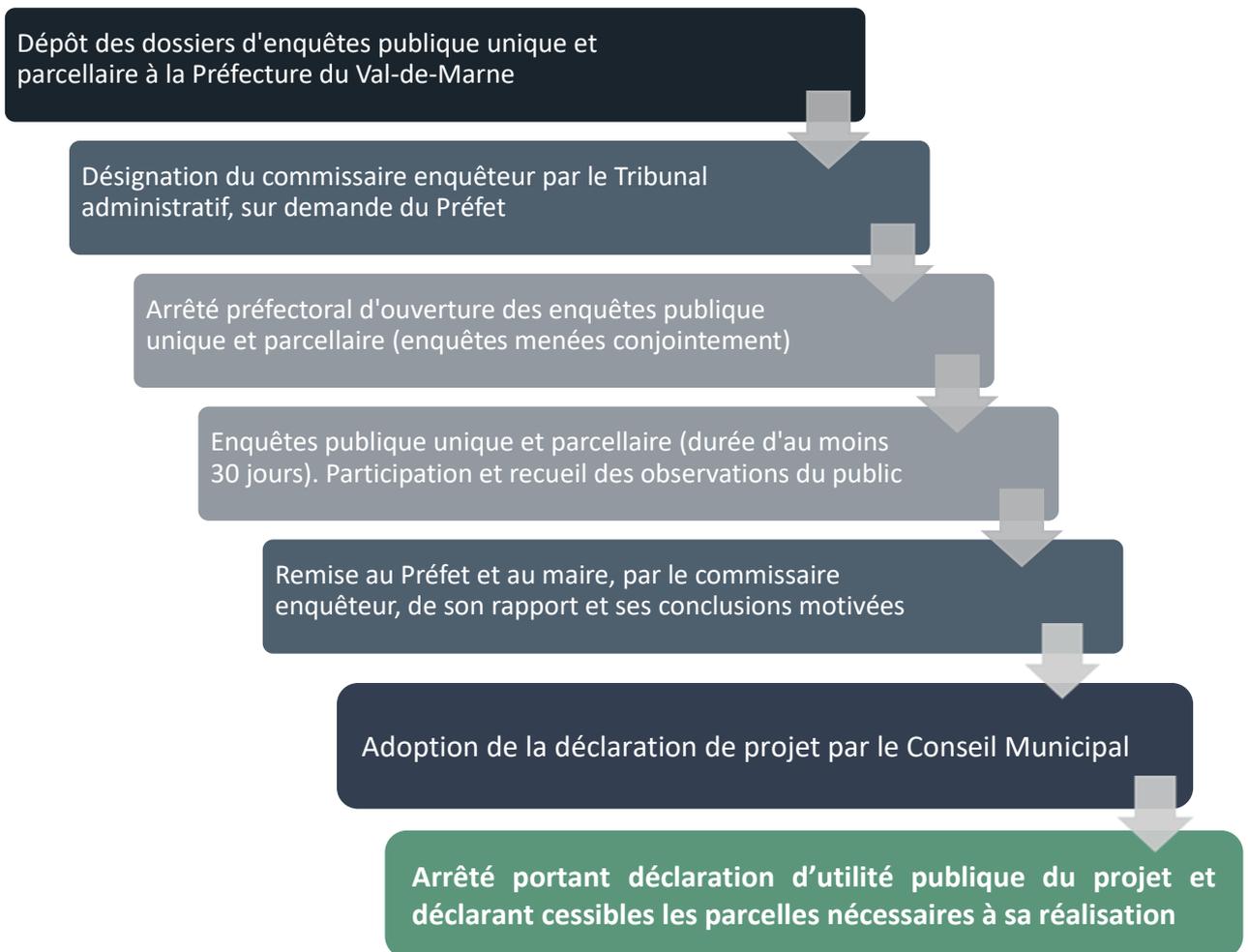
**Article R. 123-8
du code de
l'environnement**

porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-5.

Les enquêtes publique unique et parcellaire, menées conjointement, sont organisées par le **Préfet du Val-de-Marne, autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet de la Commune de Champigny-sur-Marne et déclarer cessibles les parcelles situées dans l'emprise du projet.**

Le conseil municipal de la ville de Champigny-sur-Marne a autorisé son Maire, Monsieur Laurent JEANNE, à solliciter Madame la Préfète du Département du Val-de-Marne pour prescrire l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, la réalisation d'une médiathèque et le réaménagement des espaces publics attenants.

Le schéma suivant présente le déroulement de la procédure des enquêtes publique unique et parcellaire, menées conjointement :



Le projet a par ailleurs fait l'objet d'une concertation, en application des dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, dont les modalités ont été fixées par la délibération du Conseil de Territoires de l'EPT Paris Est Marne et Bois n° DC 2024-2 du 6 février 2024. Le bilan de la concertation est annexé au présent dossier d'enquête publique.

Le projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de réalisation d'une médiathèque et de réaménagement des espaces publics attenants est soumis à évaluation environnementale, conformément à la décision du préfet d'Ile-de-France n° DRIEAT-SCDD-2024-122 du 25 juillet 2024 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement .

Conformément aux dispositions de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête publique organisée dans le cadre du présent projet est donc conduite selon les modalités prévues aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. Elle est destinée à permettre l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts liés à la protection de l'environnement dans la décision susceptible d'être prise.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte l'étude d'impact environnemental réalisée conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'environnement. Il comprend également l'ensemble des documents prévus à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement.

1.5.2. Le bénéficiaire de l'opération

Le bénéficiaire de l'opération sera la commune de Champigny-sur-Marne.

Il est à souligner qu'en application de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU du Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne et à la délibération n° DC 2025-7 du 11 février 2025 adoptée par le conseil territorial de l'EPT Paris Est Marne et Bois par laquelle les voiries et espaces publics attenants créés dans le cadre du NPRU ont été reconnues d'intérêt territorial, les travaux d'aménagement des espaces publics, voiries et réseaux divers de ce secteur seront réalisés par l'EPT Paris Est Marne et Bois.

L'article L 122-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que : « *Lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique peut prévoir qu'une seule de ces personnes est chargée de conduire la procédure d'expropriation* ». La commune de Champigny-sur-Marne assurera ainsi le portage foncier des emprises concernées dans le cadre de la DUP et mettra ensuite à disposition de l'EPT Paris Est Marne et Bois le foncier nécessaire à la réalisation des espaces publics, conformément aux dispositions applicables du code général des collectivités territoriales. à.

2. OBJET DE L'OPERATION

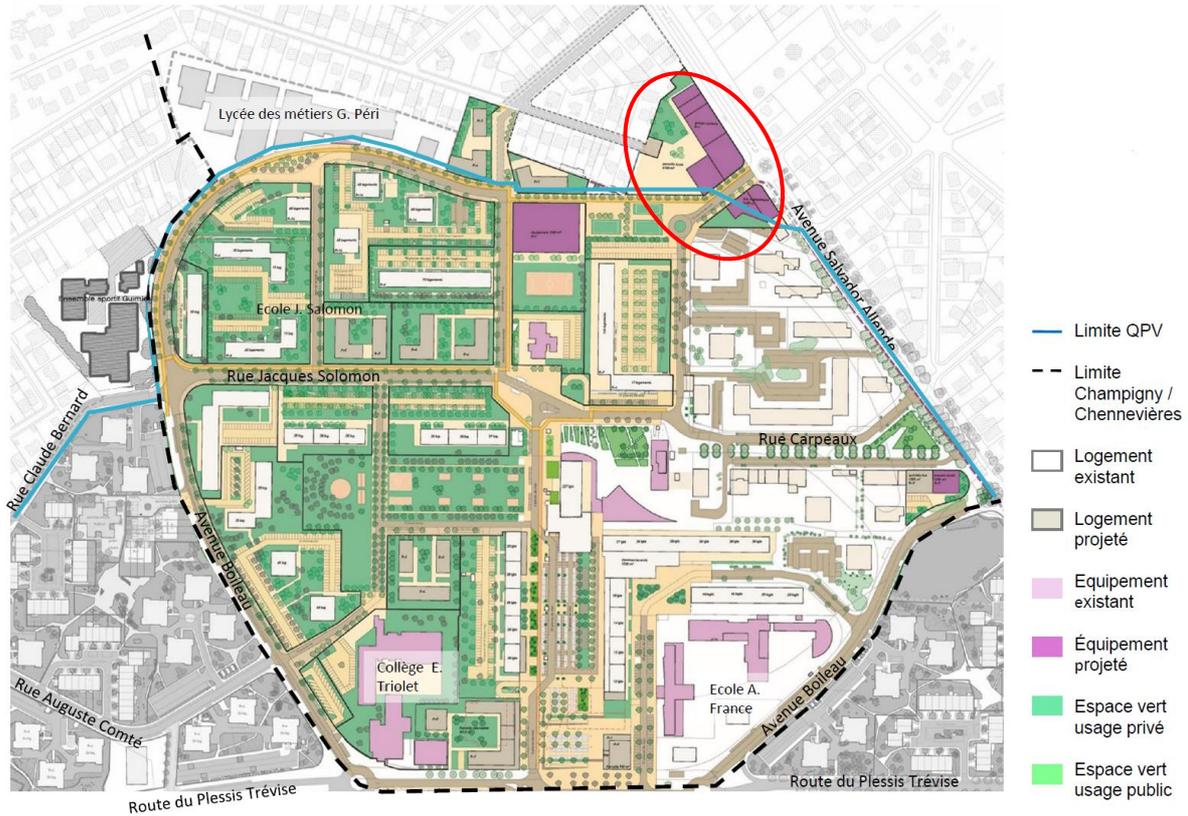
2.1. Description de l'opération

Parmi les objectifs prioritaires du renouvellement urbain du quartier du Bois l'Abbé figure la restructuration de l'entrée du quartier, notamment à travers la reconstruction du groupe scolaire Solomon, la création d'une médiathèque et l'aménagement des espaces publics attenants à ces deux équipements.

2.1.1. Le périmètre du projet

Le projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de création de la médiathèque et des espaces publics attenants à ces équipements est situé au nord du périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

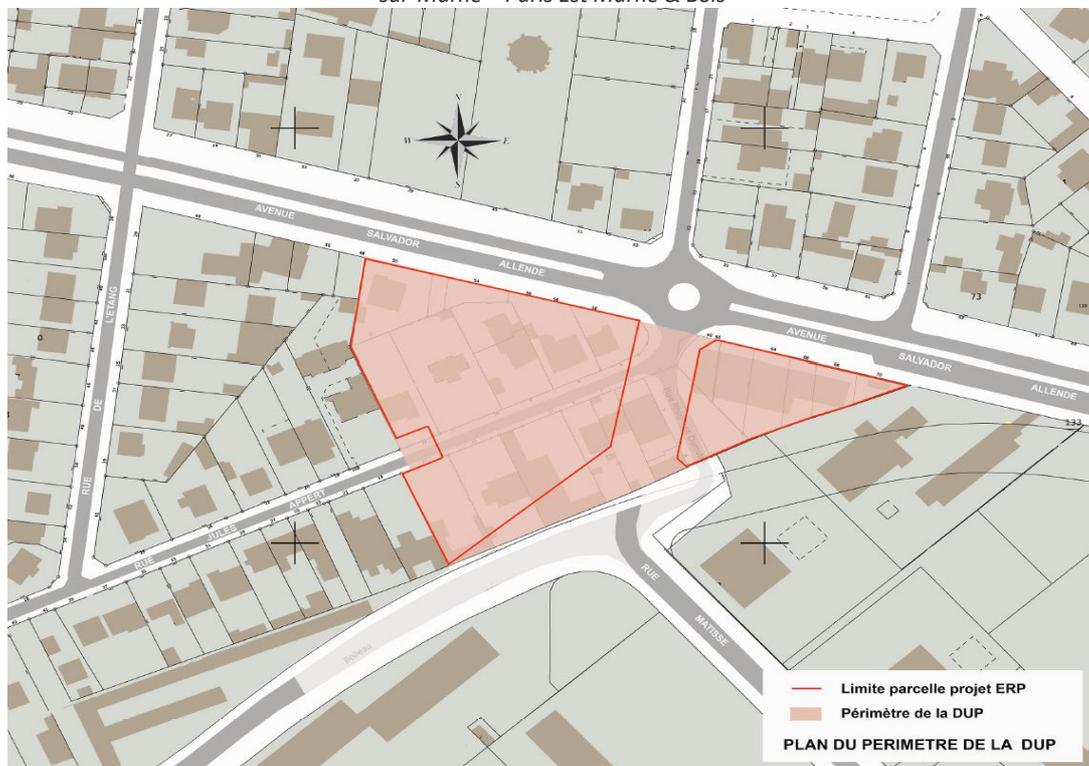
A8 - Plan guide du projet urbain – Champigny



Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU du Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne – Paris Est Marne & Bois

27/371

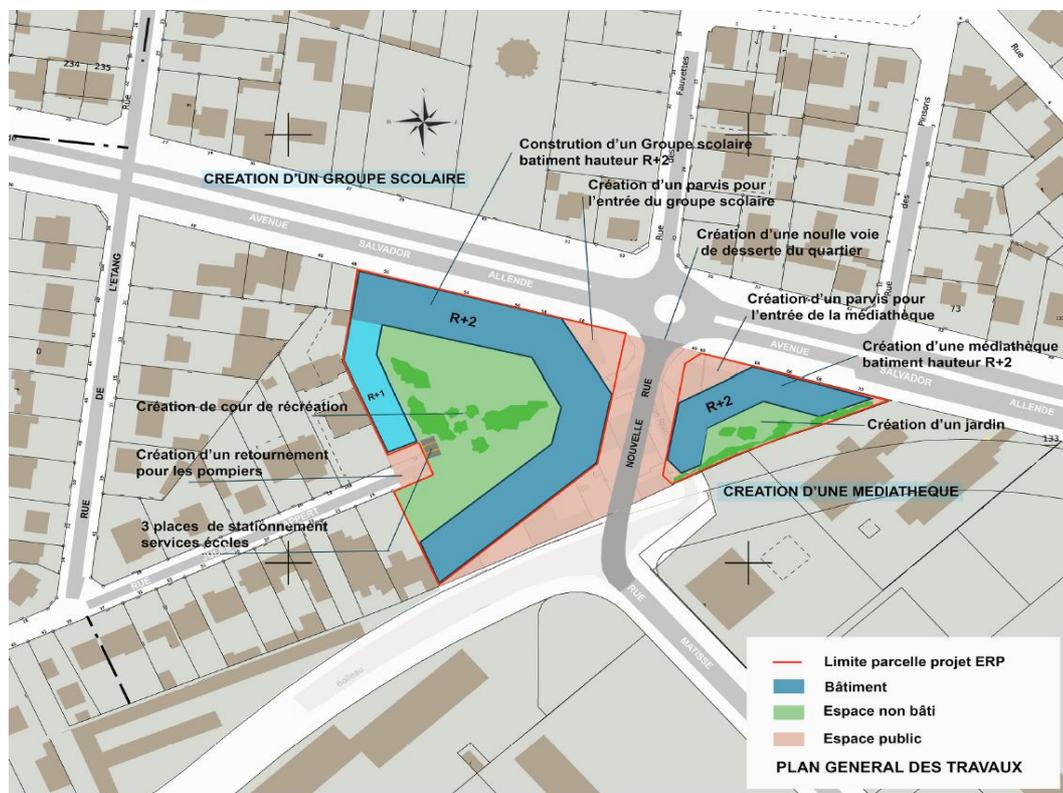
Extrait de l'annexe à la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU du Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne – Paris Est Marne & Bois



Le périmètre de la présente opération est composé de 26 parcelles situées avenue Salvador Allende, rue Rhin-et-Danube et rue Jules Appert. Sur l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du

projet, 14 appartements d'ores et déjà à la commune de Champigny-sur-Marne. La surface totale de l'opération est d'environ 9 800 m².

Plus précisément, l'implantation projetée du groupe scolaire, de la médiathèque et des espaces publics est la suivante :



2.1.2. Le groupe scolaire

Le groupe scolaire Solomon sera composé d'une école maternelle, d'une école élémentaire ainsi que d'un centre de loisirs.

Les objectifs du groupe scolaire sont les suivants :

- Créer un équipement de qualité, "à l'échelle" de l'enfant au travers de la prise en compte de ses besoins spécifiques, de son rythme propre, de son rapport particulier à l'espace et au temps, pour l'ensemble des tranches d'âge accueillies...
- Faciliter le travail du personnel en optimisant les espaces de travail, afin de permettre aux membres du personnel d'accomplir leurs tâches dans des conditions satisfaisantes de sécurité, d'hygiène et de confort et, ainsi, de porter aux enfants une attention constante et organiser de manière adaptée à leurs besoins les repas, le sommeil, le repos, les soins corporels et les activités de jeu et d'éveil, selon les termes mêmes du décret du 6 août 2000 relatif aux établissements et services d'accueil des enfants de moins de 6 ans.
- Créer des espaces communs à l'école maternelle et élémentaire :
 - Cabinet médical – infirmerie,
 - Restauration,
 - Locaux logistiques.
- Créer un équipement permettant une souplesse d'affectation des salles afin de s'adapter aux variations d'effectifs des élèves selon les années. L'organisation doit permettre d'affecter des salles à un autre cycle pédagogique sans remettre en cause les espaces intérieurs.

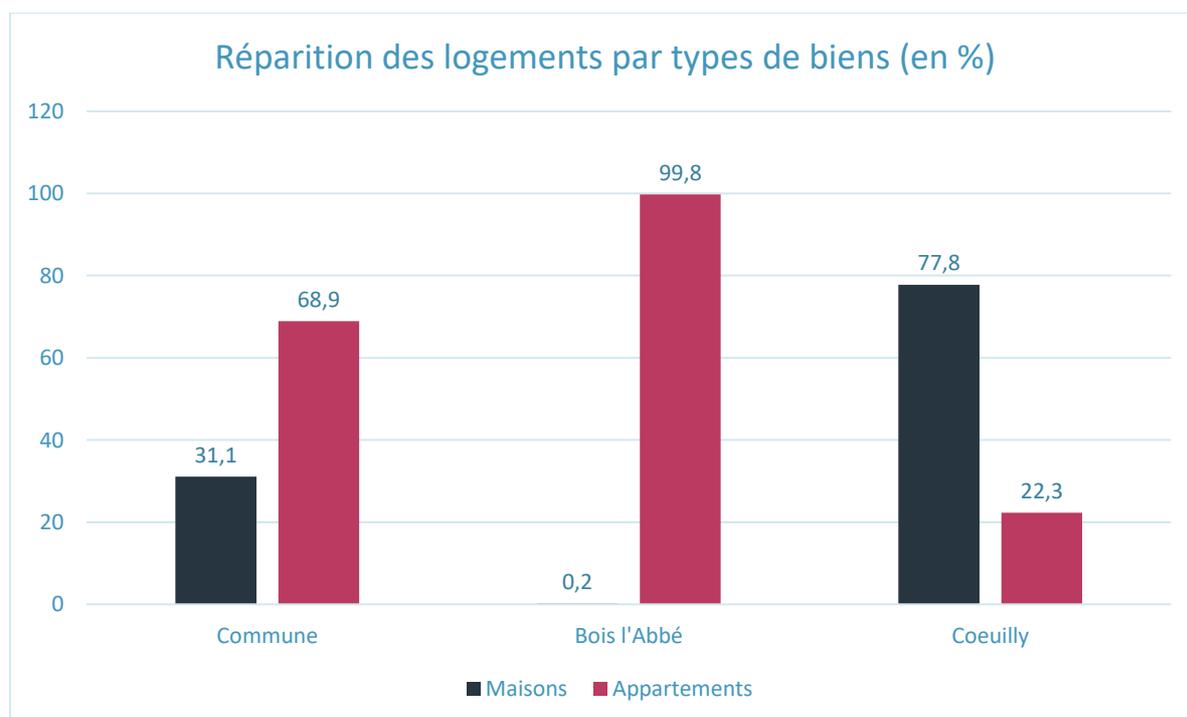
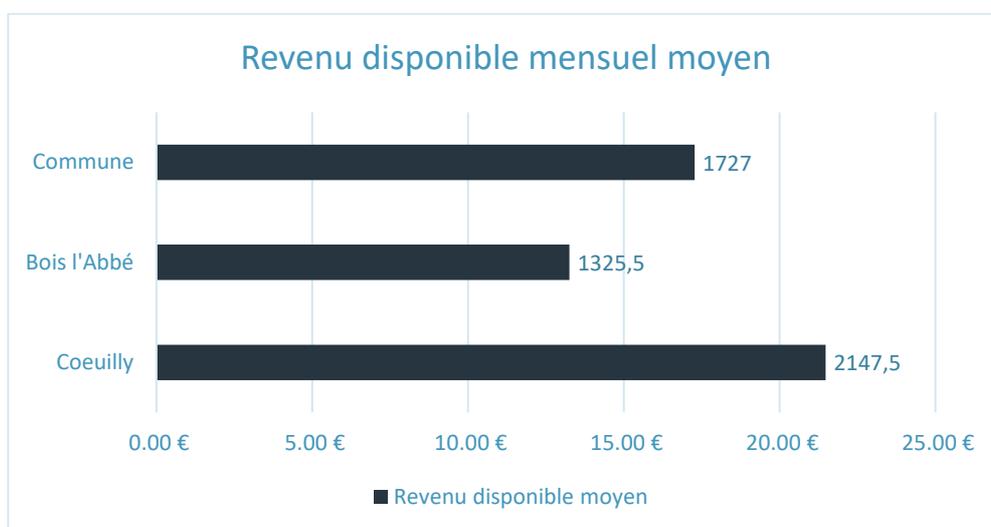
En termes d'élèves accueillis, les effectifs prévisionnels de l'établissement sont fixés à 555 élèves :

- 235 élèves en maternelle, répartis sur 10 classes ;
- 320 élèves en élémentaire, répartis sur 14 classes.

Au titre de son ambition en termes d'excellence éducative, le futur groupe scolaire accueillera une classe à horaire aménagé musique (CHAM) ou une classe à horaire aménagé arts plastiques (CHAAP).

Il convient par ailleurs de souligner que le projet s'inscrit plus globalement dans le cadre d'une refonte de la carte scolaire et de mixité, et permettra l'accueil des enfants scolarisés à l'école de Coeuilly, qui fait face à de trop nombreux effectifs.

Ces deux quartiers sont particulièrement différents d'un point de vue sociologique.



La réunion des enfants de ces deux quartiers au sein d'un même établissement scolaire, tout en maintenant le dispositif REP+ indispensable pour la réussite éducative du quartier du Bois l'Abbé, contribuera ainsi à favoriser la mixité sociale.

Le personnel du groupe scolaire (équipe pédagogique, personnel médico-social, personnel d'entretien et de maintenance, régisseur, personnel de restauration, encadrants des temps périscolaires) est quant à lui estimé à 70 personnes.

Le groupe scolaire sera composé d'un bâtiment en R+2 maximum ainsi que d'espaces extérieurs comprenant cours de récréation, préaux, jardin pédagogique, parvis, une aire de stationnement vélo, une cour de service ainsi qu'une aire de retournement pour les pompiers. La surface de plancher de la construction sera d'environ 6 500 m².

Les bâtiments accueilleront notamment :

- Des salles de classes avec stockage pédagogique ;
- Des espaces d'accueil ;
- Un espace dédié au réseau d'aide spécialisée aux élèves en difficulté (RASED), mutualisé pour l'école maternelle et élémentaire ;
- Des dortoirs pour l'école maternelle ;
- Une infirmerie ;
- Un centre de loisirs pour la maternelle et l'élémentaire ;
- Une bibliothèque centre de documentation ;
- Des salles de restauration dédiées aux écoles maternelle et élémentaire ;
- Des salles d'activités ;
- Des espaces enseignants (salles des maitres, salle de repos, reprographie et réserve) ;
- Des sanitaires.
- Des espaces techniques

Les cours de récréations maternelle et élémentaire proposeront quant à elles des espaces naturels, végétalisés, incluant une gestion de l'eau de pluie avec des points d'eau, des aménagements ludiques et des coins calmes adaptés aux besoins des enfants. Les cours délimiteront des zones de jeu (avec traitement de sol adaptés, des dégagements par rapport aux baies vitrées de l'établissement, des tracés au sols...) et des zones calmes (jardin, bancs, emmarchements etc.).

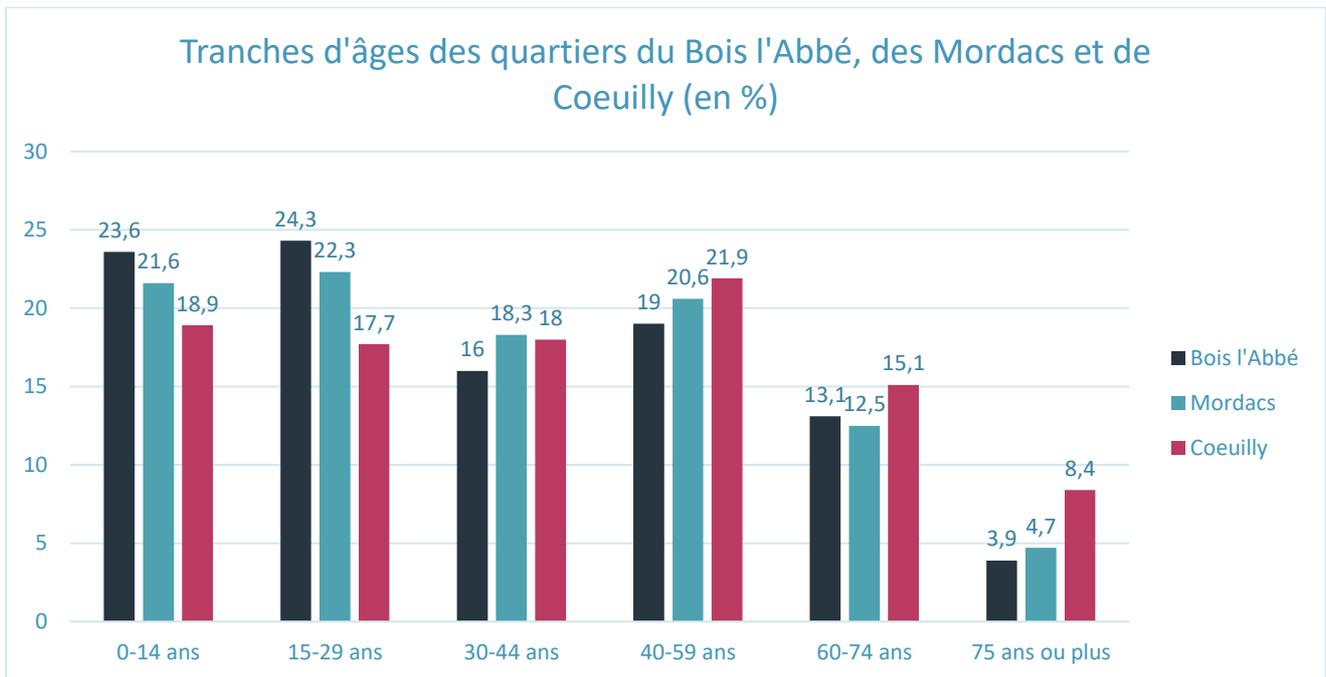
La réalisation de l'école implique que la partie Est de la rue Jules Appert (située entre la rue Rhin et Danube et la rue de l'Etang) devienne une impasse et comporte, pour des raisons de sécurité, une aire de retournement pour les pompiers, laquelle jouxtera l'école. Aucune place de stationnement dédiée à l'école ne sera située dans la rue Appert.

Les riverains de la future école ont été conviés à un atelier de concertation le 27 avril 2024 afin de les informer, recueillir leurs besoins et discuter du futur usage de la rue Jules Appert. Les conditions d'accès, de circulation et de stationnement, qui n'ont pas encore été définies, seront déterminées à l'issue d'un échange avec les habitants.

2.1.3. La médiathèque

Située face au groupe scolaire, la médiathèque desservira, outre le quartier du Bois l'Abbé, les quartiers de Coeuilly et des Mordacs (situés respectivement au nord et à l'ouest du quartier du Bois l'Abbé).

Dans ces trois quartiers, la population est jeune mais vieillissante avec une proportion de seniors en augmentation.



La médiathèque participera ainsi à donner accès à la culture à cette population peu mobile que sont les plus jeunes et les seniors.

Cet équipement culturel sera ainsi un lieu de rencontre et de coexistence des publics issus de quartiers comprenant une forte proportion de populations défavorisées. La médiathèque s'inscrira par ailleurs en complémentarité aux structures municipales existantes, comme le théâtre Gérard Philippe, les structures jeunesse et les deux Maisons Pour Tous.

La médiathèque sera édifiée sur trois niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages), et comprendra un parvis d'accueil et un jardin, correspondant à une surface de plancher totale d'environ 1500 m². Concernant les espaces intérieurs du bâtiment, ceux-ci seront aménagés afin d'assurer la coexistence des publics (enfants, familles, personnes âgées) et des usages.

L'objectif est que tous les types de publics - qu'ils viennent des quartiers de Coeuilly, du Bois l'Abbé ou des Mordacs ou d'autres quartiers de la ville - puissent trouver, au sein de cet équipement, un espace correspondant à leurs usages : un espace calme pour travailler ou lire le journal, un espace plus vivant pour passer un moment avec ses amis en ayant une pratique culturelle collective, un espace adapté et conçu pour les plus jeunes enfants...

S'inspirant du modèle danois dit « des quatre espaces », la Commune souhaite que la médiathèque abrite :

- Des espaces d'apprentissage ;
- Des espaces de rencontre ;
- Des espaces de création ;
- Des espaces d'inspiration.

La médiathèque comprendra ainsi des espaces distincts tout en permettant une porosité entre les usages. En ce sens, la commune souhaite qu'un maximum de modularité soit privilégié au sein de cet

équipement : cloisons modulables, boîtiers de sol, mobilier sur roulettes. L'espace devra pouvoir être aisément modulé en fonction des activités.

La proximité immédiate de la médiathèque avec le groupe scolaire Solomon pourra avoir un impact sur sa fréquentation quotidienne.

Il est à souligner qu'elle rayonnera plus largement sur un périmètre comprenant 6 structures petite enfance, 142 classes du cycle 1 à 3, 4 collèges, 2 lycées, 13 centres de loisirs municipaux, ou club jeunesse, et de nombreuses structures touchant des publics dits empêchés, du champ social, du handicap ou du grand âge.

Les enjeux structurants de la médiathèque identifiés par la commune de Champigny-sur-Marne sont les suivants :

- **La participation à la construction de citoyens autonomes et éclairés, à la réussite et l'accompagnement éducatif, à l'insertion sociale et professionnelle, à la curiosité intellectuelle et l'évasion ;**
- **Un équipement au cœur de trois quartiers qui favorise la rencontre et l'échange en participant à développer l'accès à la culture ;**
- **Une médiathèque intégrée à un réseau d'équipements de lecture publique.**

Afin d'atteindre ces objectifs, les moyens mis en œuvre seront notamment les suivants :

- Offrir des ressources et des services **adaptés pour accompagner la scolarité** (collection physique, numérique et actions dédiées) ;
- Proposer des **espaces de travail adaptés aux différents usages** (matériel adapté, connexion internet) ;
- Proposer des **ressources de formation, physiques et numériques** ;
- Proposer des ressources et outils aux parents pour accompagner la **scolarité** de leurs enfants ;
- Proposer une **offre documentaire variée et adaptée** aux besoins de tous les publics, de la petite enfance aux seniors, comprenant des collections attractives et adaptées à la demande ;
- Proposer une **ouverture sur la diversité culturelle** en ciblant en particulier les cultures représentées dans les trois quartiers. Développer un fonds diversifié de documents **bilingues** et en langues étrangères. Développer les ressources physiques et numériques pour apprendre les langues et en particulier le français et accéder à la culture française ;
- Développer des **partenariats** avec des acteurs de chaque quartier (agents municipaux des Maisons pour Tous, référents Vie des Quartiers, animateurs des clubs jeunesse...) renouveler les partenariats avec l'Education nationale et les services périscolaires, développer des actions en direction des publics les plus fragiles (personnes âgées isolées ou en institution, personnes en situation de handicap, publics allophones etc., en s'appuyant notamment sur le Centre Communal d'Action Sociale, les Maisons Pour Tous).
- **Utiliser le jeu sous toutes ses formes** pour développer les liens entre les habitants et renforcer l'attractivité de la médiathèque sur le territoire (développer une collection de jeux de société et de jeux vidéo, proposer des espaces de jeu dans la médiathèque, faire appel à des partenaires pour animer des temps de jeu...) ;

- Offrir des espaces et des services modulables afin de répondre aux besoins et attentes variés des usagers sur le temps long, mais également dans le cadre de besoins ou évènements ponctuels.
- Offrir au public la possibilité de s'exprimer dans le cadre de l'offre de service et participer à la mise en œuvre des droits culturels en valorisant les expressions culturelles variées.

2.1.4. Les raisons du choix du projet et l'insertion du projet dans l'environnement

Le projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de création d'une médiathèque et de leurs espaces publics, se situe en limite Nord du quartier du Bois l'Abbé.

Le choix de cette implantation est issu des nombreuses études ayant été conduites depuis 2018 dans le cadre de l'élaboration du NPNRU sur le quartier du Bois l'Abbé. Bien que deux alternatives aient été étudiées : une rue de l'Abreuvoir, dans le quartier de Coeuilly et une autre sur la rue Carpeaux, le choix de la réalisation de ces équipements sur l'entrée Nord du quartier a été retenu pour son emplacement à la confluence des trois quartiers.

Au nombre des grands objectifs de ce projet figure, d'une part, le désenclavement du quartier, passant notamment par la réalisation d'un maillage viaire cohérent et lisible. A ce titre, le NPRNU prévoit la création de quatre nouvelles portes d'entrée du quartier, dont une située entre l'avenue Salvador Allende et la rue Rhin et Danube au Nord, correspondant au périmètre du présent projet. **La réalisation d'équipements emblématiques que sont la médiathèque et le groupe scolaire et leurs aménagements publics associés en limite Nord du quartier du Bois l'Abbé permet de valoriser pleinement l'entrée de quartier.**

D'autre part, la création d'une offre d'équipements publics attractive vectrice de motricité sociale s'inscrit au cœur des objectifs du NPNRU. Ainsi que le souligne la convention NPNRU « *L'un des enjeux du projet du Bois l'Abbé est de **permettre aux habitants un accès favorisé à des équipements publics de qualité tout en attirant au sein du quartier des habitants des secteurs voisins du Bois l'Abbé.*** ».

La création d'un pôle éducatif et culturel, comprenant le groupe scolaire et la médiathèque, à la confluence des quartiers du Bois l'Abbé, de Coeuilly et des Mordacs répond pleinement à cet objectif d'accessibilité des équipements et d'attractivité du quartier. La localisation de ces équipements au niveau de l'entrée nord est du quartier du Bois l'Abbé s'intègre ainsi dans le cadre de la refonte de la carte scolaire et de la mixité. Également, la relocalisation du groupe scolaire permettra l'accueil des enfants du quartier de Coeuilly dont l'école est actuellement surchargée.

En termes de conception, les équipements publics réalisés dans le cadre du projet viseront des critères d'efficacité énergétique accrus (conformité avec la réglementation environnementale RE2020, construction de bâtiments bas carbone). Ils seront tous alimentés par le réseau de chaleur géothermique de la ville de Champigny-sur-Marne. Par ailleurs, du fait de leur dimensionnement (R+2 maximum), le groupe scolaire et la médiathèque bénéficieront d'une intégration urbaine idéale dans ce secteur pavillonnaire.

Les espaces publics créés autour de ces équipements seront par ailleurs pourvus de plantations de différentes tailles et d'arbres, afin de renforcer la qualité paysagère, la biodiversité et à assurer un confort thermique, particulièrement en été. La perméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales seront pleinement prises en compte dans le cadre de la création de ces nouveaux espaces publics. Des noues d'infiltration et d'évapotranspiration seront aménagées, dont le dimensionnement permettra la plantation d'arbres.

L'utilisation de matériaux pérennes, issus de processus de production limitant les énergies grises et le recours aux produits hydrocarbonés, favorisant des filières moins consommatrices d'énergies et de ressources non renouvelables seront privilégié. L'emploi de matériaux clair sera favorisé afin de limiter les phénomènes d'inertie thermique des espaces de voirie et d'assurer un meilleur confort dans le cadre de l'utilisation de ces voies, notamment en été.

Enfin, bien que les parcelles sur lesquelles le projet va s'implanter ne sont pas particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental, certains risques existent.

En effet, les travaux de construction, de démolition ou de terrassement peuvent avoir des effets significatifs sur le voisinage et le cadre de vie. Ils engendrent des nuisances sonores, vibratoires, visuelles, et de qualité d'air, qui peuvent perturber la tranquillité du quartier. C'est pourquoi une mesure de réduction des nuisances sonores en phase chantier sera mise en œuvre. Cette mesure consiste à adapter les horaires de travaux, optimiser le choix des techniques et des matériaux en optant pour des alternatives moins bruyantes, et à mettre en place des dispositifs limitant les nuisances sonores.

Également, et entres autres, la phase d'exploitation du projet induirait la fragmentation des habitats de la faune et l'altération biochimique des milieux : le projet visera donc à une labellisation BiodiverCity ou Effinature. Il devra maximiser la végétalisation et le potentiel écologique en travaillant sur la qualité et la fonctionnalité des entités paysagères créées.

Ces mesures « Eviter- Réduire – Compenser » permettant un meilleur respect de l'environnement et les modalités de suivi de ces mesures sont détaillées dans l'étude d'impact pour tous les risques identifiés, notamment dans le résumé non technique de celle-ci.

2.2. Le calendrier prévisionnel et les conditions de réalisation de l'opération

S'agissant du groupe scolaire, la Commune a prévu de procéder à sa construction entre 2026 et 2028. Postérieurement à l'enquête publique et préalablement à la réalisation des travaux, la commune sélectionnera, dans le cadre d'une procédure de passation d'un marché public, la ou les entreprises chargées de réaliser les travaux. La livraison du groupe scolaire devrait intervenir, selon le planning prévisionnel fixé par la Commune, au dernier trimestre de l'année 2028.

Les travaux de réalisation de la médiathèque interviendront concomitamment aux travaux de réalisation de l'école, soit entre 2026 et 2028, pour une livraison prévue au dernier trimestre 2028.

Il convient de souligner que les travaux envisagés comprennent toutes les opérations nécessaires à la mise en œuvre du projet, de la démolition des constructions existantes à l'aménagement des emprises et des bases de chantier jusqu'à la réalisation des constructions et aménagements.

Concernant la démolition, celle-ci devrait se dérouler entre mi-2025 et mi-2027 d'après le calendrier prévisionnel du projet et ne nécessitera pas, en principe, le dépôt d'un permis de démolir.

Un plan d'installation de chantier prévoira l'ensemble des besoins fonctionnels et techniques du chantier : cantonnements, vestiaires, bureaux, stockages, grue, aire de stationnement, aire de manutention, raccordement aux réseaux, et ce dans l'emprise du chantier.

De plus, un plan de circulation urbaine sera mis en place, avec une aire d'attente et une signalétique sur la ville pour gérer le trafic ainsi que les gênes occasionnées par le stationnement.

Une entrée et une sortie seront spécifiquement aménagées pour les besoins du chantier, avec une sécurité accrue pour les piétons et les tiers, ainsi que pour la sureté du chantier.

Les travaux de réalisation du projet vont engendrer une augmentation du trafic routier (véhicules de chantier, camions de matériel et matériaux, véhicules personnels des ouvriers...) et sont susceptibles de perturber les conditions de circulation des automobilistes et autres usagers de la route, ainsi que les riverains.

Les travaux d'aménagement seront par ailleurs à l'origine de nuisances sonores et de vibrations, notamment liées aux mouvements d'engins de chantier. Cependant, les impacts du chantier seront limités dans le temps. Également, le chantier est susceptible d'être à l'origine d'émissions de poussières localisées et limitées dans le temps. Les riverains seront prévenus par affichage, boîtage et par les différents canaux de diffusions de la Ville.

Dans le cadre de la réalisation des travaux de son projet, la commune s'engage à respecter les prescriptions du Plan Régional de prévention et de gestion des déchets en Île-de-France.

2.3. La compatibilité avec les documents d'urbanisme

En application des dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique doit être compatible avec le plan local d'urbanisme, le schéma de cohérence territoriale et, le cas échéant, avec le schéma directeur de la région Ile-de-France. Au cas présent, le projet porté par la commune de Champigny-sur-Marne est compatible avec chacun de ces quatre documents.

2.3.1. Le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris

Au nombre des choix fondateurs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023, figure la volonté de **promouvoir la métropole inclusive**, en assurant une égalité d'accès aux services et aux équipements.

Le projet veillera par ailleurs à s'inscrire dans le respect des mesures de lutte contre les nuisances liées au bruit et à la pollution, conformément à ce schéma.

Le projet s'inscrit par ailleurs en compatibilité avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT de la Métropole du Grand Paris :

- Au titre de l'objectif visant à renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité, le DOO prescrit la préservation et le renforcement de la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements.

Plus particulièrement, il indique que : « *La préservation et la reconquête des espaces de pleine terre, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation sont des objectifs majeurs notamment pour lutter contre les effets des îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces publics comme dans les parcelles privées. Chaque opération d'aménagement et projet de construction doit concourir à ces objectifs de santé publique et de qualité de vie.* »

En ce sens, la prescription P88 dispose « *Dans les équipements, développer les espaces plantés et leurs qualités écologiques au sein : • des espaces dédiés aux sports et aux loisirs de plein air*

; • **des espaces non bâtis de tous les équipements recevant du public (écoles, crèches...)**; • **des cimetières.** ». Les cours de récréations du groupe scolaire et le jardin de la médiathèque répondront à cette prescription.

- S'agissant de l'objectif n° 4 « *Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions* », le DOO vise l'amélioration de l'offre en équipements sur le territoire de la métropole. Les équipements culturels sont directement visés par ce document, en ce que ceux-ci participent, au même titre que les équipements sanitaires et sociaux, à la qualité de vie et au bien-être des habitants.

A ce titre, la prescription P51 fixe le renforcement de l'offre et du maillage « *des équipements publics et des services à la population par la mise en réseau des équipements existants et, si nécessaire, des créations nouvelles, prioritairement dans les territoires déficitaires, en cohérence avec leur évolution démographique.* ».

La prescription P54 prévoit quant à elle de « *Favoriser la multifonctionnalité et la modularité des équipements. Veiller à leur évolutivité pour s'adapter aux besoins. (...)* ».

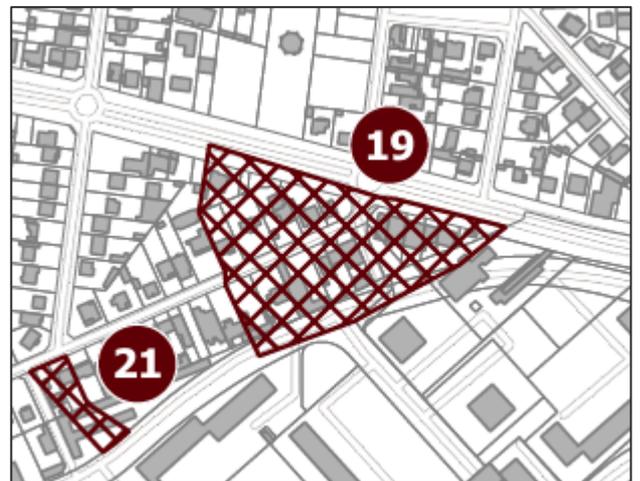
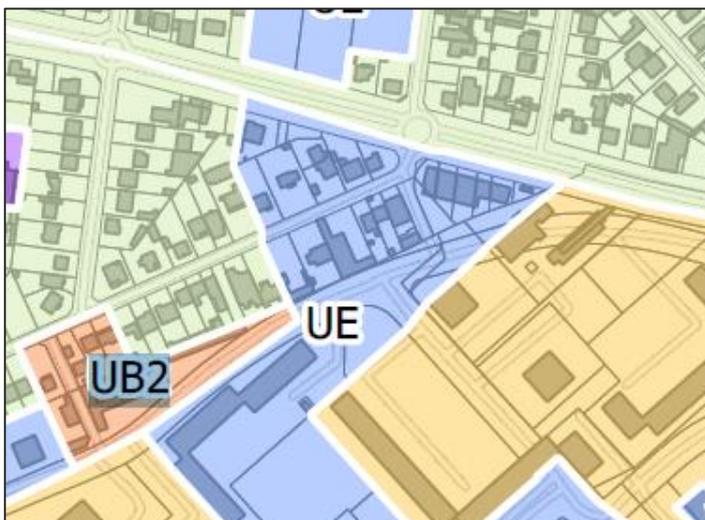
La mise en réseau du groupe scolaire et de la médiathèque, l'utilisation de l'école en tant que centre de loisirs et la modularité prévue au sein de la médiathèque répondent ainsi aux prescriptions du SCoT.

De manière plus globale, il convient de souligner que le NPNRU du Bois l'Abbé est directement fléché par la carte projets du SCoT.

Le projet est ainsi compatible avec le schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris.

2.3.2. Le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois

Le projet est situé en zone UE du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois, approuvé par le Conseil de Territoire le 12 décembre 2023. L'ensemble des parcelles du projet est par ailleurs listé au titre de l'emplacement réservé n° 19 sur la commune de Champigny-sur-Marne, dont la vocation-destination est « *Aménagement de voirie et réalisations d'équipements publics dans le cadre du projet de renouvellement urbain* » :



Aux termes du règlement écrit du PLUi :

« La zone UE correspond aux **équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public**. Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.

La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires... »

Le tableau inséré à l'article 1.1 du règlement écrit précise par ailleurs que les équipements d'intérêt collectif et de service public, dont les établissements scolaires et les autres équipements recevant du public (auxquels la médiathèque peut être assimilée), sont autorisés dans cette zone.

Le projet est donc compatible avec le PLUi de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois en vigueur.

L'ensemble des prescriptions de la zone UE défini dans le règlement littéral du PLUi sera par ailleurs respecté dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Également, le plan de prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne (approuvé par arrêté n° 2018/3846 du Préfet du Val-de-Marne le 21 novembre 2018), annexé au PLUi, sera pleinement observé.

2.3.3. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), nommé schéma « Île-de-France 2030 » est un document d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle régionale qui s'inscrit dans la hiérarchie des normes d'urbanisme.

Par conséquent, les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec le SDRIF. Les déclarations d'utilité publique, à l'instar de la présente opération, doivent également être compatible avec ce schéma.

Le SDRIF vise à maîtriser la croissance urbaine, démographique et l'utilisation de l'espace dans la Région Ile-de-France, tout en assurant le rayonnement de la Région à l'échelle internationale. Ce document planification est ainsi axé autour de trois grandes dimensions :

- Relier et structurer ;
- Polariser et équilibrer ;
- Préserver et valoriser.

Afin d'assurer leur mise en œuvre, ces trois grandes dimensions sont déclinées à travers des objectifs, présentés dans les documents constitutifs du SDRIF.

Le volet n° 2 du SDRIF, relatif aux défis, projet spatial régional et objectifs, fixe l'objectif d'améliorer la vie quotidienne des Franciliens. A ce titre, le document de planification régional entend **garantir l'accès**

à des équipements et des services de qualités, en confortant à l'échelle des bassins de vie l'armature des polarités d'équipements et de services.

Le SDRIF rappelle à cet égard que « *Les équipements et les services publics jouent un rôle structurant pour l'aménagement de l'espace. Leur création ne se réduit pas à leur simple implantation, mais aussi à leur accompagnement par des services, une animation, un environnement qui les rendent proches et praticables pour tous les Franciliens.* ». La participation de ces équipements à la **mixité** et à la **cohésion sociale** est également soulignée. Selon les éléments du SDRIF, les équipements publics doivent ainsi être **accessibles** et permettre de **répondre aux besoins de toutes les générations**.

Est par ailleurs mis en évidence le fait que la **localisation** de ces équipements doit prioritairement intervenir dans les secteurs marqués le manque d'équipements publics et que leur implantation doit notamment être favorisée autour des lieux de formation et de transit, en les ouvrant sur la ville et sur le quartier.

Le 2^{ème} volet du SDRIF prévoit également, au titre de l'amélioration de la vie quotidienne des franciliens, **l'amélioration de l'espace urbain et son environnement naturel**. Il est rappelé que l'amélioration de la **qualité de la conception urbaine et la structuration des espaces publics** contribuent à la qualité de vie. A ce titre, le SDRIF préconise de favoriser la présence d'espaces verts et de **jardins**, lesquels permettent d'assurer de nombreuses fonctions écologiques (cycle de l'eau, rafraîchissement de la ville...). Dans ce cadre le SDRIF préconise que « *L'approche environnementale de l'urbanisme doit être développée dans les projets urbains locaux. Cela concerne les circulations douces, l'économie d'énergie, la réduction des déchets et des pollutions, la gestion de l'eau, la création d'espaces verts, la préservation de la biodiversité, etc., mais aussi les formes architecturales elles-mêmes.* ».

Outre la présence d'espace verts, le fait de privilégier des espaces bâtis **économiques en ressources** et réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, pollutions et nuisances est également visé.

Au cas présent, l'emplacement en entrée de quartier, la conception des nouvelles constructions (jardins, raccordement au réseau de chaleur géothermique, efficacité énergétiques...), les fonctionnalités d'enseignement et culturel et les effets attendus de l'opération portée par la commune de Champigny-sur-Marne, notamment en ce qu'elle va favoriser la mixité sociale et répondre aux besoins en équipements publics des habitants, conduit à inscrire le projet dans les orientations prévues par le SDRIF.

Le SDRIF prévoit par ailleurs, au sein de son 5^{ème} volet, au titre de la mise en œuvre des objectifs stratégiques régionaux, une ambition de polarisation des moyens afin de renforcer les centralités urbaines. Dans ce cadre, le SDRIF fixe un objectif de mixité des quartiers par les services et les équipements, notamment en promouvant un meilleur équilibre entre emplois, logements et équipements publics et en développant un aménagement propice aux pratiques culturelles et sportives.

Précisément, le projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon, de construction de la médiathèque et d'aménagement des espaces publics attenants permet de répondre à cet objectif.

Le projet est ainsi compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.

3. LA JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

3.1. La nécessité de recourir à l'expropriation

Ainsi que précisé ci-dessus (partie 1.5.1.), la commune de Champigny-sur-Marne a, depuis 2021, acquis plusieurs parcelles situées dans le périmètre de son projet et maîtrise à ce jour 53 % du foncier de l'assiette du projet.

Les négociations amiables menées en vue de l'acquisition de l'ensemble des emprises nécessaires au projet n'ont toutefois pas permis d'aboutir à un accord avec l'ensemble des propriétaires concernés.

Or, la mise en œuvre du projet passe nécessairement par une maîtrise foncière publique de l'intégralité du périmètre de l'opération.

Par conséquent, la commune a décidé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, ce qui lui permettra de prendre possession des biens nécessaires à l'exécution de son projet.

Il est rappelé que l'engagement de la présente procédure ne fait pas obstacle à la poursuite des négociations amiables avec les propriétaires concernés.

3.2. Le bilan coûts avantages

3.2.1. Effets négatifs et mesures destinées à compenser les effets de l'expropriation

Les inconvénients inévitablement induits par le projet, motivé par la satisfaction de l'intérêt public, sont clairement identifiés.

Il s'agit essentiellement, pour les propriétaires et titulaires de droits concernés, d'inconvénients liés à la **perte de propriété** de leurs parcelles et à la **perte des revenus tirés des baux et des activités** commerciales et industrielles en cours.

Afin de compenser le plus justement cette atteinte au droit de propriété, la commune a fait réaliser des relevés de surface sur la majorité des pavillons compris dans le périmètre de l'expropriation, en vue de proposer aux propriétaires actuels, dans le cadre des négociations amiables qu'elle a menées, les montants d'indemnisation les plus justes possibles.

En toute hypothèse, l'ensemble des préjudices directs, matériels et certains causé par l'expropriation feront l'objet d'une juste et préalable indemnisation, qui sera déterminée par voie amiable ou par voie judiciaire, conformément aux modalités découlant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, les riverains de l'opération supporteront des **nuisances** (bruit, circulation...) **pendant le chantier et les travaux** de réalisation du groupe scolaire, de la médiathèque et des espaces publics attenants. Ces nuisances demeureront néanmoins limitées dans l'espace et dans le temps. Par ailleurs, les mesures éviter, réduire et compenser mises en œuvre en phase chantier permettront de limiter ces nuisances.

3.2.2. Effets positifs

Situés en entrée de quartier et à la confluence des quartiers du Bois l'Abbé, du Village Parisien, de Coeuilly et des Mordacs, le projet de relocalisation du groupe scolaire, de la création de la médiathèque et des espaces publics attenants, le projet va permettre de **désenclaver le quartier du Bois l'Abbé et de contribuer à son attractivité**. D'un point de vue urbain, cette nouvelle entrée de quartier, avec des équipements publics emblématiques, jouera un rôle fort dans le **changement d'image du quartier**.

Ce projet, qui s'inscrit dans le cadre du NPNRU du Bois l'Abbé, va permettre d'offrir aux habitants de ce quartier et des quartiers limitrophes un **accès facilité aux équipements d'enseignement et culturel**, participant ainsi à l'**objectif d'excellence** visé par le Contrat de Ville, contribuant à la **réussite éducative** des enfants et participant à la **mise en œuvre de l'action sociale et éducative dans le quartier**.

Cette nouvelle offre d'équipements publics **qualitatifs**, véritable **pôle éducatif**, sera en outre vectrice de **mixité sociale**. En effet, le projet s'inscrit plus globalement dans le cadre d'une refonte de la carte scolaire et de mixité, et permettra l'accueil des enfants scolarisés à l'école de Coeuilly, qui fait face à de trop nombreux effectifs.

Si le quartier Coeuilly est à dominante pavillonnaire, celui du Bois l'Abbé est marqué par une forte dominance de l'habitat social et collectif. Ces deux quartiers sont ainsi particulièrement différents d'un point de vue sociologique. La réunion des enfants de ces deux quartiers au sein d'un même établissement scolaire, tout en maintenant le dispositif REP+ indispensable pour la **réussite éducative** du quartier du Bois l'Abbé, contribuera ainsi à favoriser la mixité sociale.

La proximité de ces deux équipements emblématiques favorisera par ailleurs leur **synergie** et permettra aux acteurs locaux de mener, en réseau et de manière dynamique, des projets ambitieux et innovants.

Par ailleurs, le groupe scolaire Solomon accueillera, en tant que service complémentaire, un nouveau centre de loisirs, permettant d'apporter une **offre éducative de proximité exigeante et qualitative, sur la totalité des temps péri et extra-scolaires**. Cette nouvelle offre correspond à des besoins éducatifs repérés et constitue un **véritable atout afin de réussir la mixité scolaire recherchée pour le groupe scolaire Solomon**.

3.2.3. Conclusion : un projet d'utilité publique

L'utilité publique du projet résulte d'un bilan coûts/avantages de l'opération incontestablement en faveur des nombreux avantages liés à la mise en œuvre de l'opération poursuivie.

Bien que le projet présente certains inconvénients pour les propriétaires et titulaires de droits réels concernés, ci-dessus évoqués et lesquels seront justement compensés, ces inconvénients ne sont pas de nature à ôter à l'opération son caractère d'utilité publique incontestable au regard des avantages conséquents qu'elle présente.

La relocalisation du groupe scolaire Solomon, la création de la médiathèque et des espaces publics attenants va tout d'abord permettre de répondre aux besoins des habitants du quartier du Bois l'Abbé, lesquels sont majoritairement des familles avec enfants. L'opération répond à des besoins urgents de modernisation et de qualité d'accueil des équipements du quartier, et plus globalement de la ville.

En effet, la relocalisation du Groupe Scolaire Solomon dans un nouveau bâtiment, répondant aux normes de sécurité et à des exigences de performances environnementales, garantira une qualité d'accueil et assurera aux enfants un cadre d'apprentissage favorable. Cette relocalisation au sein du quartier du Bois l'Abbé sera en outre vectrice de mixité sociale.

La création d'une nouvelle médiathèque, dont le dimensionnement sera adapté à l'échelle du quartier, permettra de pourvoir la demande en équipement culturel de la population tout en s'inscrivant en complémentarité avec le groupe scolaire.

Au-delà, la réalisation de ces deux équipements va participer au désenclavement et à la requalification de l'entrée du quartier du Bois l'Abbé, améliorant ainsi son image et le rendant attractif.

La réalisation de ce pôle éducatif va en outre permettre de répondre au manque d'offre d'équipements publics, lesquels sont à ce jour installés dans des locaux vétustes, peu adaptés et peu accessibles, voire dans des logements. La relocalisation du groupe scolaire et la création de la médiathèque vont permettre d'offrir aux habitants des équipements publics de qualité.

S'inscrivant dans le cadre du NPNRU du Bois l'Abbé et en cohérence avec le Contrat de Ville, ce projet sera en outre vecteur d'accessibilité à un équipement culturel pour la population des quartiers du Bois l'Abbé, du Village Parisien, de Coeuilly et des Mordacs, de mixité sociale et de réussite éducative.

Fonctionnant en synergie, le groupe scolaire et la médiathèque permettront en outre la mise en œuvre de projets culturels et éducatifs de proximité, innovants et qualitatifs, participant ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



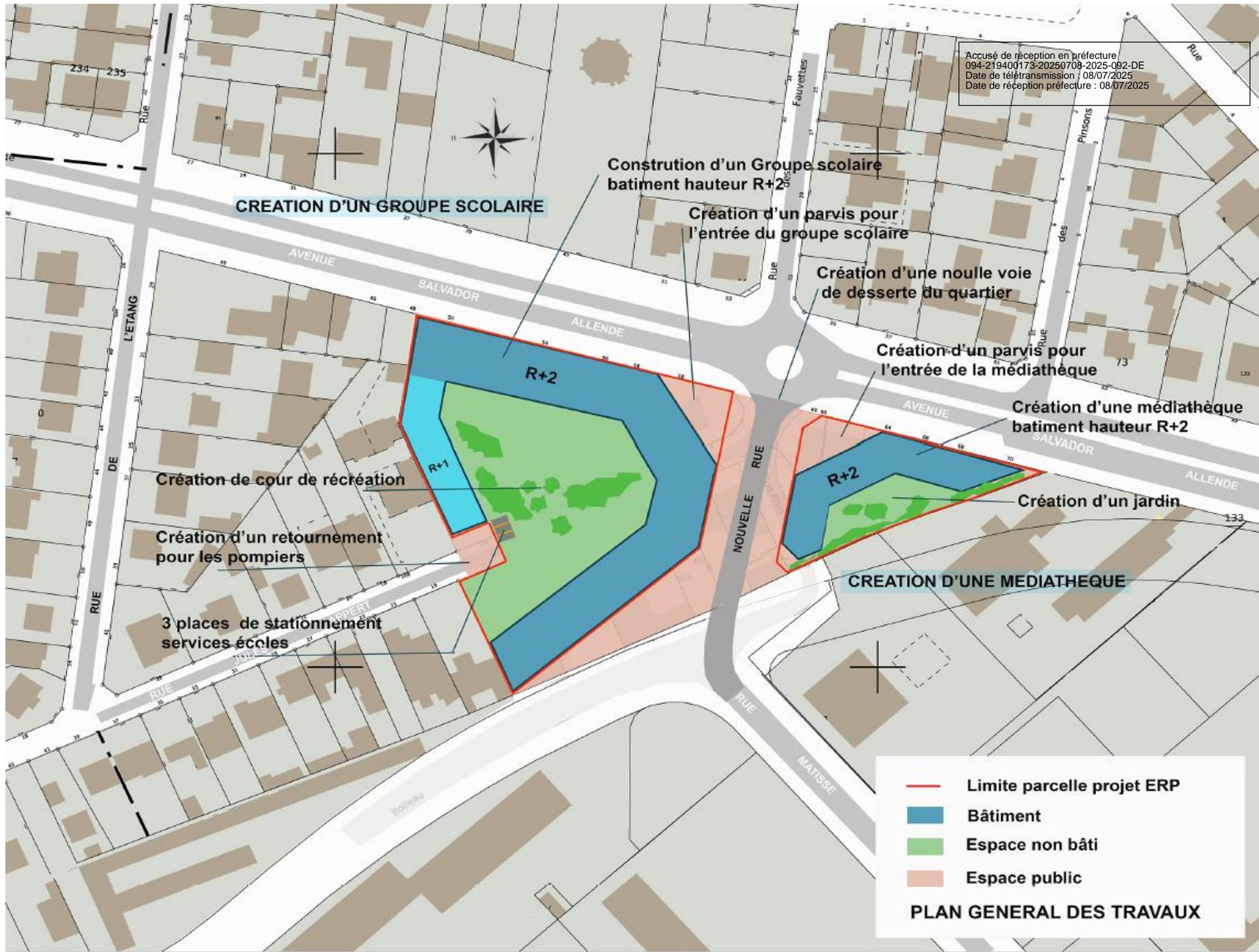
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION D'UNE MEDIATHEQUE ET
REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS**

5 – Plan général des travaux

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-092-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025



- Limite parcelle projet ERP
- Bâtiment
- Espace non bâti
- Espace public

PLAN GENERAL DES TRAVAUX



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION
D'UNE MEDIATHEQUE ET REAMENAGEMENT DES ESPACES
PUBLICS**

**6 – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES
OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

Le projet présenté prévoit la réalisation de 2 équipements publics : le groupe scolaire Solomon et la médiathèque du Haut, ainsi que le réaménagement des espaces publics de l'entrée du secteur Nord.

Le programme prévisionnel des constructions

➤ Le groupe scolaire Solomon

Le projet a pour objet la relocalisation du groupe scolaire Solomon. En effet, le groupe scolaire Solomon se situe actuellement 1 rue Jacques Solomon sur la commune de Champigny, et n'occupe donc pas le site du projet. Son déplacement et son agrandissement font partie du projet global de réaménagement du quartier du Bois l'Abbé dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPPRU).

Le projet de relocalisation du groupe scolaire regroupe :

- Une école maternelle de 10 classes ;
- Une école élémentaire de 14 classes ;
- Un centre de loisirs maternel et élémentaire ;
- Un restaurant commun aux 2 écoles ;
- Un espace pédagogique et médical pour les élèves en difficulté (RASED) ;
- Deux cours de récréation distinctes ;
- Un logement de fonction ;
- Un ensemble de locaux sanitaires, de services et techniques communs aux 2 écoles.

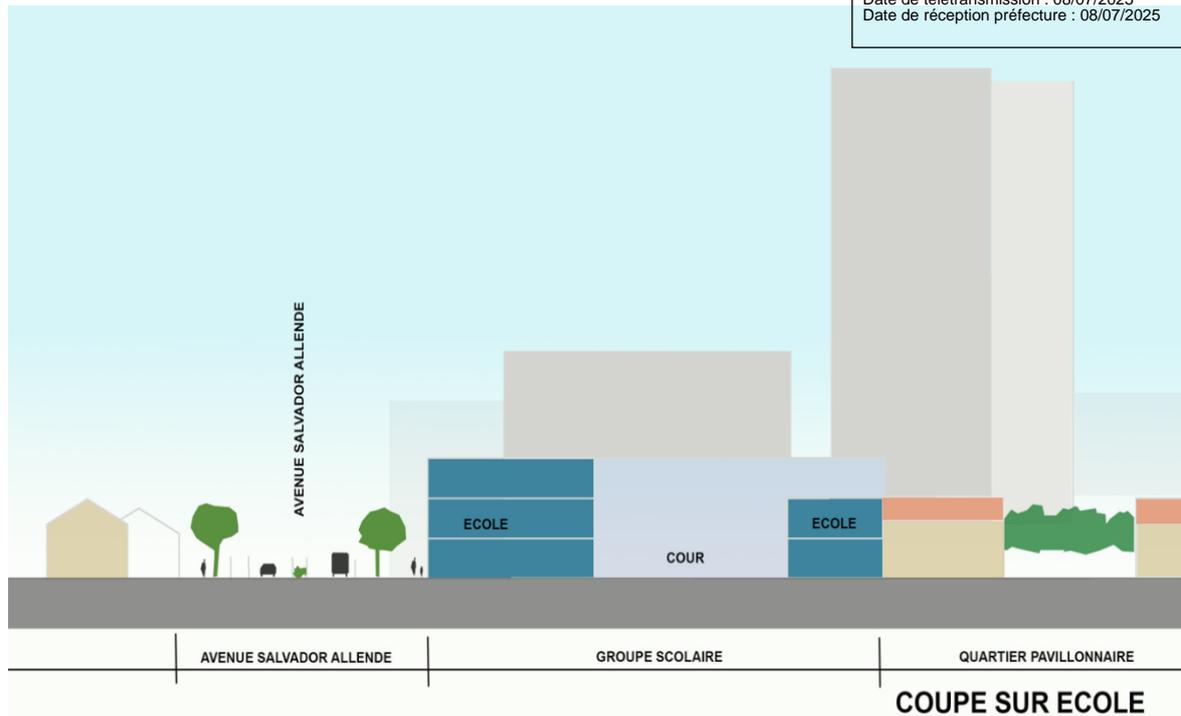
Celui-ci a une surface de plancher d'environ 6 500 m². Les différents espaces du projet de relocalisation du groupe scolaire Solomon sont répartis sur 3 niveaux maximum : rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage pour une hauteur maximum de construction d'environ 12 mètres.

Le projet prend place le long de l'avenue Salvador Allende et l'actuelle avenue Boileau , ainsi qu'en limite de propriété, mitoyen aux pavillons.

Un parvis et l'entrée principale se situent sur l'angle de l'avenue Salvador Allende et sur la future voie publique, en face de la Médiathèque.

La rue Jules Appert débouchant actuellement sur l'Avenue Salvador Allende est transformée en impasse, une partie de l'école occupant la rue. Un espace de voirie est dimensionné au bout de l'impasse pour permettre le retournement des camions de pompier.

Une entrée technique sera créée pour l'école au bout de l'impasse de la rue Jules Appert. Cette entrée n'est pas une entrée publique pour l'école.



➤ La Médiathèque du Haut

Le projet a également pour objet la construction d'une médiathèque.

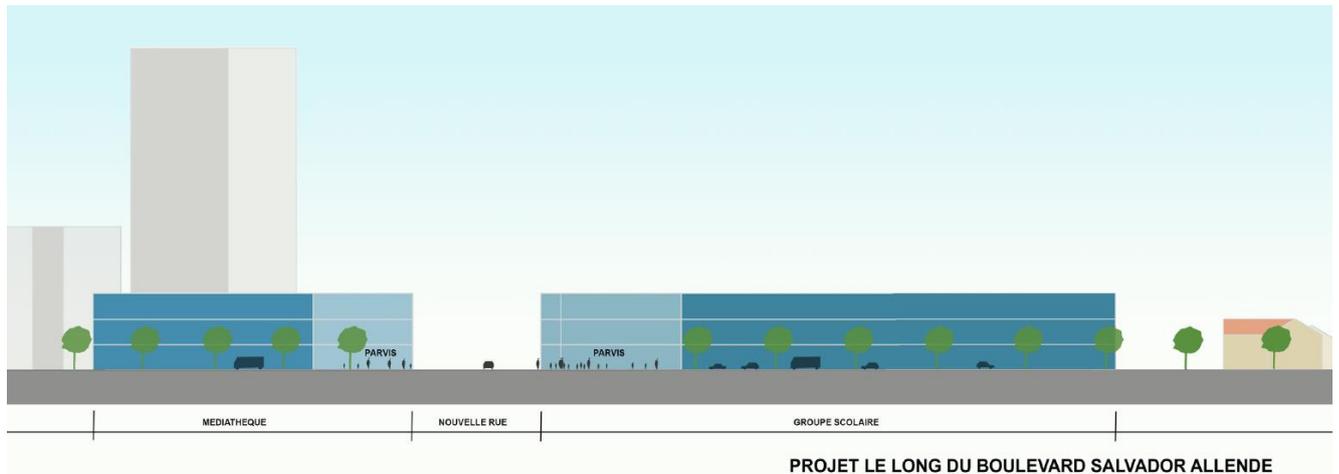
La médiathèque se compose de différents espaces :

- Espaces publics destinés aux différents publics, enfance, jeunesse et adulte, regroupé autour de différentes thématiques documentaires ;
- Espaces de bureaux pour le personnel de la médiathèque ;
- Espaces de rangement ;
- Une cour ou un jardin extérieur ;
- Ensemble de locaux sanitaires, de services et techniques.

Le projet de construction a une surface de plancher d'environ 1 500 m². Les espaces sont répartis sur 3 niveaux maximum : rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage pour une hauteur maximum de construction d'environ 12 mètres.

Le projet prend place le long de l'avenue Salvador Allende et l'actuelle avenue Boileau, ainsi qu'en limite de propriété.

Un parvis et l'entrée principale se situent sur l'angle de l'Avenue Allende et sur la future voie publique, en face du groupe scolaire Solomon.



Les espaces publics réaménagés

Le projet d'aménagement du quartier prévoit la création d'une nouvelle voie, afin de permettre un accès depuis le carrefour sur l'Avenue Allende vers le quartier du Bois l'Abbé.

La nouvelle rue se trouve entre le Groupe scolaire Solomon et la Médiathèque du Haut.

Elle propose un aménagement dans la continuité du quartier avec des espaces de circulation et l'aménagement d'un espace piéton.

L'espace public est planté avec des arbres et des parterres.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION
D'UNE MEDIATHEQUE ET REAMENAGEMENT DES ESPACES
PUBLICS**

7 – APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

1. FRAIS D'ÉTUDES

Le coût des études engagées par la commune de Champigny-sur-Marne pour le groupe scolaire Solomon est de 2 900 000,00 € HT et de 3 480 000,00 € TTC. Pour la médiathèque celui-ci est de 974 000,00 € HT et 1 168 800,00 € TTC.

2. COÛT DES ACQUISITIONS FONCIÈRES

L'évaluation sommaire et globale des parcelles concernées par le présent projet soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été réalisée par le pôle d'évaluation domaniale du Val-de-Marne de la Direction départementale des Finances publiques du Val-de-Marne en date du 5 mars 2024.

Le coût total du foncier nécessaire à la réalisation du projet (incluant les parcelles déjà acquises par la commune et celles restant à acquérir) est estimé à 12 237 000 €. Ce montant intègre les différentes indemnités dues aux titulaires de droits réels ou personnels impactés par le projet.

3. COÛT DES TRAVAUX

Le coût des travaux de réalisation du groupe scolaire est estimé à 21 300 000,00 € HT et 25 560 000 € TTC. Il est estimé à 5 900 000,00 € HT et 7 080 000,00 € TTC pour la médiathèque.

4. ALÉAS

Il y a lieu d'ajouter à ces postes de dépenses le coût estimatif des aléas des travaux, pour un montant de 6 528 000,00 € TTC.

Enfin, il est à noter que la Commune recevra 21 958 866,67 € HT de subvention pour la relocalisation du groupe scolaire Solomon et la réalisation de la médiathèque, soit 45% du coût total HT et hors voirie. Le premier équipement sera subventionné à hauteur de 15 413 374,00 € HT et le second à hauteur de 6 545 492,67 € HT.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS

BILAN PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES	MONTANTS EN EUROS (€)
Etudes	4 648 800,00 € TTC
Acquisitions foncières (comprenant le foncier acquis et le foncier à acquérir)	12 237 000,00 € HT
Travaux	32 640 000,00 € TTC
Voirie	764 125,00 € TTC
Aléas	6 528 000,00 € TTC
TOTAL	56 817 925,00 € TTC

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-092-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception préfecture : 08/07/2025

NB : Les acquisitions foncières réalisées sont exonérées de T.V.A. et sont donc exprimées en montants H.T.



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

**RELOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE SOLOMON, CREATION
D'UNE MEDIATHEQUE ET REAMENAGEMENT DES ESPACES
PUBLICS**

8 – CONDITIONS D'INSERTION DE L'ENQUÊTE

Face aux problématiques urbaines rencontrées au sein du quartier du Bois l'Abbé, la Commune souhaite assurer le désenclavement du quartier du Bois l'Abbé, à travers :

- la réalisation d'un maillage viaire cohérent et lisible ;
- la réalisation d'équipements emblématiques que sont la médiathèque et la relocalisation du groupe scolaire Solomon et leurs aménagements publics associés.

Situés en limite Nord du quartier du Bois l'Abbé, ces équipements et aménagements vont permettre de valoriser pleinement cette entrée de quartier.

Afin d'assurer la réalisation de cette opération, une enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire sont conjointement organisées.

I. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique vise à faire connaître l'opération au public concerné et à recueillir ses avis et observations. L'enquête parcellaire, menée conjointement, vise quant à elle à recueillir les observations des personnes intéressées sur la limite des biens à acquérir en vue de réaliser les aménagements projetés et à rechercher les propriétaires et titulaires de droits réels.

Ces enquêtes sont effectuées dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le Code de l'Environnement.

Par délibération du Conseil municipal de Champigny-sur-Marne, le Maire a été autorisé à demander à Madame la Préfète du Val de Marne l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable unique à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet, et l'ouverture d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires à sa mise en œuvre.

L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité seront demandés au bénéfice de la Commune de Champigny-sur-Marne.

II. Contexte de la procédure d'expropriation

Afin de permettre la réalisation de l'opération relative à la relocalisation du groupe scolaire Solomon, la création d'une médiathèque et le réaménagement des espaces publics attenants, les emprises des parcelles cadastrées section DP n° 23, 24, 44, 45, 47, 129, 130, 137, 144, 158, 160, 164, 166, 168, 173, 175, 186, 189, 190, 191, 208, 209, 210, 211, 212 et 213 doivent être maîtrisées. Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique comprend ainsi ces 26 parcelles ainsi que des emprises de voirie publique appartenant déjà à la commune. L'ensemble de ces emprises représente une superficie totale d'environ 9 800 m².

Des négociations amiables sont engagées avec les propriétaires de ces parcelles, lesquelles ont permis à la ville de Champigny sur Marne de procéder à l'acquisition amiable de douze

parcelles pour une surface de 4 178 m². La ville possédait déjà par ailleurs deux parcelles situées dans le périmètre du projet, pour une surface totale de 324 m². Douze parcelles doivent ainsi être acquises pour permettre la réalisation du projet.

III. Le déroulement des enquêtes unique et parcellaire préalables à l'arrêté portant déclaration d'utilité publique et déclarant cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée

Les enquêtes publique unique et parcellaire sont conduites en application des dispositions combinées du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du code de l'environnement.

Aux termes de l'article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

1. Désignation du commissaire-enquêteur

Conformément à l'article R. 123-5 du code de l'environnement, régissant les modalités de désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le Préfet saisit le président du tribunal administratif du ressort de l'autorité préfectorale et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte l'étude d'impact et son résumé non technique.

Un unique commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête est désigné pour conduire à la fois l'enquête publique unique et l'enquête parcellaire, conformément aux articles R.131-14 du Code de l'expropriation et L. 123-6 du code de l'environnement.

Cette désignation est faite sur la base d'une liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, publiée par le Préfet et établie chaque année par une commission départementale. Les personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire-enquêteur peuvent être choisies parmi les personnes ayant acquis, en raison notamment de leurs fonctions, de leurs activités professionnelles ou de leur participation à la vie associative, une compétence ou des qualifications particulières soit dans le domaine technique de l'opération soumise à enquête, soit en matière d'environnement.

Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire-enquêteur les personnes intéressées à l'opération soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, 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 enquête, ou au sein des associations concernées par cette opération.

Le président du tribunal administratif, ou le membre du tribunal délégué à cette fin, désigne dans un délai de quinze jours un commissaire-enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un Président.

Dès la désignation du ou des commissaires enquêteurs, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse à chacun d'entre eux une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même en cas de désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

2. Ouverture de l'enquête unique et parcellaire

Sauf disposition particulière, l'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est menée. Au cas présent, le Préfet du Val-de-Marne sera compétent pour procéder à l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire.

Lorsque l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, l'enquête est ouverte à la mairie de cette commune.

Conformément, et aux articles L.123-6, L. 123-10, R.123-7 et R. 123-9 du Code de l'environnement, le Préfet après consultation du commissaire enquêteur, précise notamment par avis et arrêté :

- L'objet de l'enquête (les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées) ;
- La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
- La date d'ouverture de l'enquête, sa durée (au moins 30 jours) et ses modalités ;
- L'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

- Le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- Le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- La ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible ;
- L'existence d'une étude d'impact ainsi que, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article [L. 122-1](#) et à l'article [L. 122-7](#) du code de l'environnement, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Les jours et heures où le public peut consulter le dossier et présenter ses observations sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte-tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier. Ils peuvent en outre comprendre plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

L'arrêté d'enquête précise également les informations relatives à l'enquête parcellaire, visées à l'article R. 131-4 du code de l'expropriation :

- L'objet de l'enquête ;
- La date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée ;
- Les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. ;
- Le lieu où siègera le commissaire enquêteur ;
- Le délai dans lequel le commissaire enquêteur devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

L'arrêté mentionne également les modalités de notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie (aux propriétaires et le cas échéant en mairie), et les renseignements attendus.

3. Publicité des enquêtes unique et parcellaire

Conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement, un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

Ce même est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Au cas présent, cette autorité est le préfet du Val-de-Marne.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Enfin, en application de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant notifiera le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie de façon individuelle par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire figurant sur la liste des propriétaires (état parcellaire).

4. Recueil des observations du public et des propriétaires concernés par le projet

Deux registres distincts d'enquête publique unique et d'enquête parcellaire seront ouverts afin de consigner les observations du public.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-13 du code de l'environnement, le public peut, pendant la durée de l'enquête, consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou

un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés par l'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site de la préfecture du Val-de-Marne.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

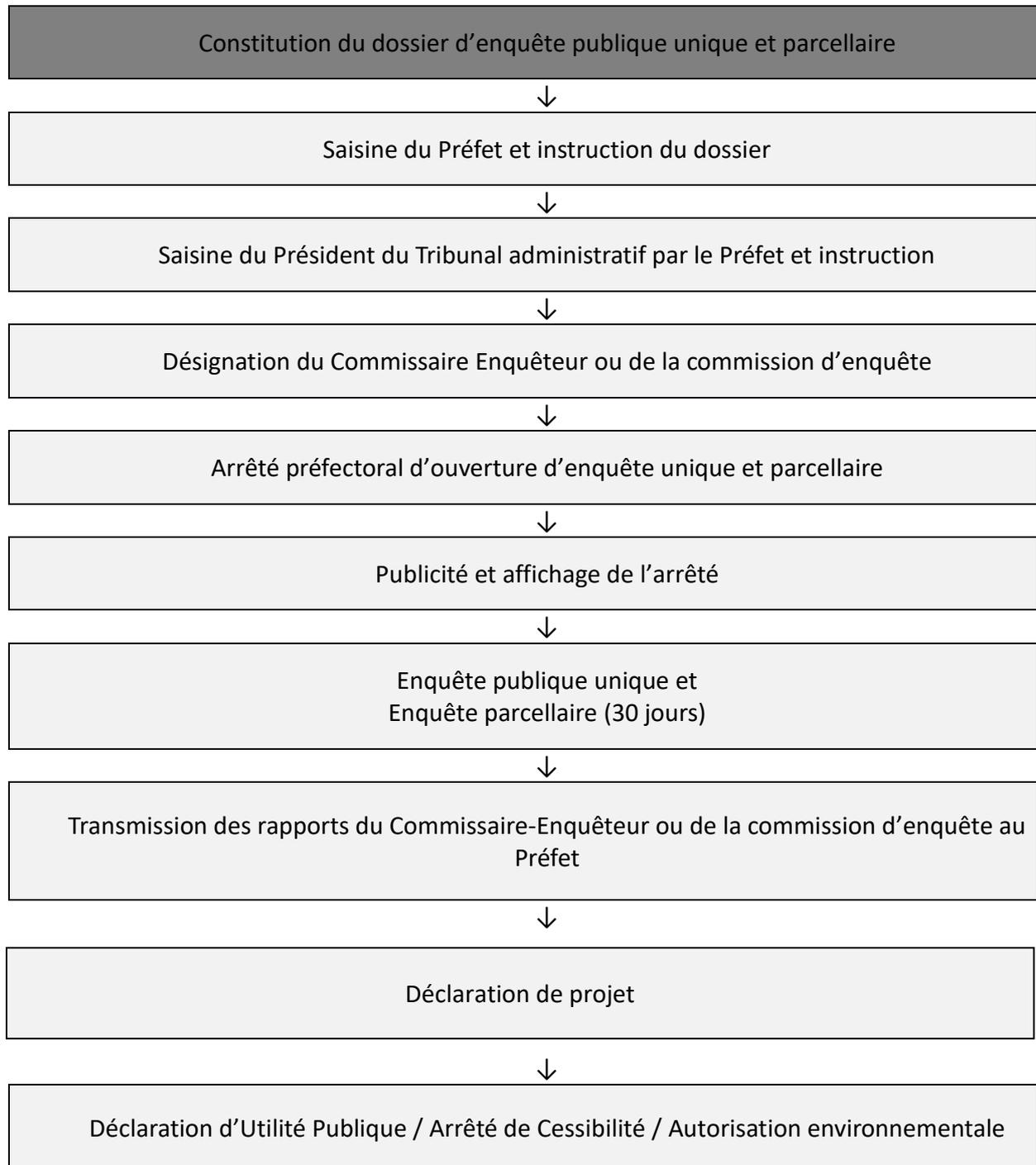
Pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquêteur peut :

- Demander au responsable du projet de compléter le dossier d'enquête par des documents utiles à la bonne information du public (article R. 123-14 du code de l'environnement) ;
- Visiter les lieux concernés par le projet, selon les modalités fixées aux dispositions de l'article R. 123-15 du code de l'environnement ;
- Auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet (R. 123-16 du code de l'environnement).

S'agissant de l'enquête parcellaire, le public peut consigner ses observations sur les registres constitués de feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le maire, en application des dispositions de l'article R. 131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pendant le délai de l'enquête parcellaire, menée conjointement à l'enquête publique unique, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Contrairement à l'enquête publique, les observations orales ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'enquête parcellaire. L'ensemble des observations relatives à l'enquête parcellaire doivent par conséquent être écrites.

L'organisation et le déroulement des enquêtes publique unique et , parcellaire, sont détaillés dans le schéma ci-dessous.



IV.A l'issue des enquêtes publique unique et parcellaire

1. A l'issue de l'enquête publique unique

En application des dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

À l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête ne se prononce pas sur l'utilité publique du projet mais établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Selon les dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Aux termes des dispositions de l'article R. 123-20 du code de l'environnement, en cas d'insuffisance ou de défaut de motivation avérée des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif compétent ou le conseiller qu'il délègue, saisi par le préfet, demande au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-21 du code de l'environnement, le préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné

pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le préfet publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis d'enquête et le tient à la disposition du public pendant un an.

2. A l'issue de l'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, à la préfète du Val-de-Marne.

V. Les décisions pouvant être prises à l'issue des enquêtes publique unique et parcellaire et

1. La déclaration de projet

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

En application des dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du code de l'environnement, l'organe délibérant de la collectivité territoriale responsable du projet se prononce, par une délibération portant déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en

application du V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement (les incidences notables du projet sur l'environnement, prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables du projet, les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine).

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

2. L'arrêté de déclaration d'utilité publique

Conformément à l'article L.121-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au terme de la procédure d'enquête publique et au vu du dossier correspondant, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération sera prononcée par arrêté préfectoral, au plus tard un an après la clôture de l'enquête, et publiée au recueil des actes administratifs.

Conformément aux dispositions des articles L. 122-1 et L. 122-2, l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose :

- les motifs et considérations justifiant son utilité publique ;
- les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables du projet et les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

La validité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est de 5 ans. Il peut être prorogé pour une nouvelle durée de 5 ans.

3. L'arrêté de cessibilité

Au vu du procès-verbal du commissaire enquêteur et des documents qui y sont annexés, le Préfet déclare cessibles, par arrêté, les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire au projet. Le Préfet désigne ainsi les biens dont l'expropriation sera demandée au juge judiciaire faute d'accord amiable, ainsi que les propriétaires de ces biens.

Conformément aux dispositions de l'article R. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux prescriptions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. L'identité des propriétaires est précisée conformément aux prescriptions du premier alinéa de l'article 5 ou du premier alinéa de l'article 6 de ce décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250708-2025-092-DE
Date de télétransmission : 08/07/2025
Date de réception en préfecture : 08/07/2025

Le Préfet transmet ensuite le dossier au juge de l'expropriation afin qu'il edicte l'ordonnance de transfert de propriété. Ce dossier comporte les éléments relatifs à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité des terrains.