

Enquête publique relative à la procédure de déclassement de parcelles communales en vue du réaménagement de la place de la gare de Saint-Maur-Champigny

La genèse du projet

La place de la gare RER de Champigny-Saint-Maur nécessite un réaménagement qui permettra de **renforcer l'attractivité du quartier**, de **sécuriser les abords de la gare** et de mieux concilier les modes de transports, en accentuant la place donnée aux **mobilités douces**.

Afin de faire émerger un projet respectueux de l'identité saint-maurienne, **la Ville a inscrit dès 2017 au plan local d'urbanisme (PLU) l'aménagement de ce secteur au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), reprise au PLU intercommunal (PLUi) (cf. annexe 1)**. Les grands principes d'aménagement retenus sont de permettre la construction de logements au sein d'immeubles de qualité, à taille humaine, d'apaiser l'espace public pour toutes les mobilités, de redynamiser les commerces et de renforcer la sécurité aux abords de la gare.

C'est dans ce cadre que la municipalité a présenté en 2019 aux Saint-Mauriens, au cours d'une réunion publique, un **projet architectural conforme aux attentes de la commune**, avec une **attention particulière portée aux matériaux de construction et aux espaces verts de pleine terre**. Il a été favorablement accueilli par l'ensemble des acteurs, et le support de présentation correspondant est disponible sur le site internet de la Ville.

L'objet de l'enquête publique : le déclassement de parcelles du domaine public dans le cadre de la réorganisation foncière nécessaire au projet de réaménagement

L'emprise du projet immobilier se situe en partie sur le domaine public communal qui doit être déclassé en conséquence pour intégrer le domaine privé communal afin d'être cédé (cf. parcelles concernées sur le plan en **annexe 2** : 982 m² de voirie routière en bleu, 506 m² de square en orange).

L'ouverture d'une enquête publique est donc requise conformément à l'article L141-3 du code de la voirie routière.

Cette enquête ne porte que sur le déclassement des espaces publics. Toutefois, par souci de clarté, cette notice s'attache à rappeler le contexte, le projet d'ensemble et la programmation prévue pour les immeubles.

Une intervention foncière sur mesure

Depuis une dizaine d'années, la parcelle de la SNCF utilisée comme parking était inscrite par le Préfet au titre des terrains de l'Etat mobilisables aux fins de logement (cf. arrêté en [annexe 3](#)). Elle ne pouvait donc avoir d'autre vocation que d'accueillir des immeubles d'habitation. Soucieuse d'une insertion urbaine réussie, la Ville de Saint-Maur a porté auprès des partenaires un projet dont l'emprise se situe à cheval sur ce terrain SNCF et sur du foncier public communal.

Le périmètre du projet de construction ainsi arrêté, représenté sur le plan en [annexe 2](#), repose donc au total sur trois parcelles : la parcelle jaune issue du terrain SNCF, la section orange issue du domaine public communal et la section bleue issue du domaine public routier communal.

Afin de réaliser l'opération portée par la municipalité, il a été fait appel à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), avec lequel la Ville est liée par une convention d'intervention foncière, pour acquérir la partie de foncier SNCF en jaune sur le plan. En effet, l'EPFIF, qui est un acteur du développement de l'offre de logements dans la région, a permis, en exerçant son droit de priorité, de faciliter la réalisation de ce projet attendu.

Les parties communales orange et bleue, quant à elles, doivent être déclassées du domaine public avant d'être cédées dans le cadre d'une procédure réglementaire strictement encadrée dont fait partie la présente enquête publique.

Une fermeture au public du terrain déclassé a posteriori

La section de la rue Rochambeau à déclasser (partie bleue) est aujourd'hui utilisée pour le fonctionnement de plusieurs lignes de bus. Afin de ne pas perturber inutilement le fonctionnement de la gare routière, la parcelle sera désaffectée, c'est-à-dire fermée au public, qu'au moment de sa cession à l'opérateur, dont la date n'est pas encore fixée : on parle de déclassé par anticipation.

Un projet végétalisé

La présence du végétal est un héritage de la vision d'une ville-jardin d'Auguste Marin, maire de la Ville du début du XX^e siècle. Avec ses plus de 30 squares, ses 18.000 arbres d'alignement, et ses bords de Marne verdoyants, Saint-Maur bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel où la présence de la nature y est particulièrement importante. A travers le plan de l'arbre en ville approuvé en juin 2024 et la charte correspondante approuvée en juin 2025, la municipalité intensifie ses efforts pour améliorer continuellement la qualité de vie des habitants.

Conformément au PLUi élaboré dans cet esprit de préservation des trames verte et bleue, le projet intégrera 20% d'espaces verts de pleine terre en remplacement du parking actuel. La Ville veillera aussi à planter au maximum les espaces publics qui seront réaménagés aux abords des constructions. Le tout permettra d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de rafraichir l'air ambiant lors des fortes chaleurs.

Une attention particulière sur les déplacements tous modes confondus

Le projet s'insère dans un environnement où toutes les commodités sont à proximité : alimentaire, établissements scolaires, services médicaux, équipements sportifs, etc. Le secteur est également desservi par une gare du RER A connectée à plusieurs lignes de bus et bientôt à cinq minutes de deux gares de la ligne de métro 15 sud.

Les réflexions sur les déplacements aux abords de la gare sont menées dans le cadre d'une étude en partenariat avec Ile-de-France Mobilités (autorité organisatrice des mobilités dans la région), le Département du Val-de-Marne et les exploitants des lignes de bus (RATP et Transdev). Cette étude vise à améliorer les conditions d'accès au secteur pour les bus, et à sécuriser les cheminements pour les piétons et les cyclistes afin d'encourager les déplacements doux.

Le réaménagement des espaces publics vise à favoriser les accès aux piétons et aux cyclistes sur le secteur afin d'encourager les déplacements vertueux, tout en préservant les conditions de circulation automobile. L'espace devant la gare qui sera dédié uniquement à la circulation des bus contribuera quant à lui à la sécurisation de l'ensemble des modes de déplacement.

Une aubaine pour la dynamique commerciale

En France, les commerces de centre-ville souffrent d'une mutation des modes de consommation de plus en plus tournés vers le e-commerce. Même si le secteur de Champignol observe une vacance de locaux commerciaux inférieure à la moyenne nationale (de 14% selon le ministère de l'économie), le soin apporté à la qualité des futurs immeubles et espaces publics permettra d'améliorer la qualité du cadre de vie et donc de redynamiser la fréquentation de ce cœur de ville.

Un soin particulier pour le monument

Un monument en mémoire des combattants d'Afrique Française du Nord est présent sur le square. Le déplacement de ce monument, qui retient toute l'attention de la municipalité, interviendra avant le démarrage des travaux.

Une programmation qui répond aux attentes du quartier...

A date, le projet prévoit la construction de 80 logements en accession, d'une résidence étudiante d'une centaine de chambres, d'une crèche, d'une brasserie, d'un espace de repos pour les chauffeurs de bus, d'environ 430 places pour le stationnement des vélos dont 230 sécurisées ouvertes au public, et du stationnement voitures en sous-sol.

Cette programmation a plusieurs objectifs :

- répondre à la demande de logements,
- compléter l'une des meilleures offres d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans à l'échelle nationale,

- inciter aux déplacements à vélo dans le secteur,
- libérer de l'espace pour les piétons le long de la gare.

... Et qui ne devrait pas avoir d'incidence sur les établissements scolaires

Pour ce type de projet, la question de la capacité des établissements scolaires à accueillir les enfants des futures constructions se pose régulièrement. Toutefois, avec près de 60% de ménages sans enfants dans le Département du Val-de-Marne (source INSEE, chiffres de 2020) et une population de 0 à 14 ans représentant moins de 20% à cette même échelle (INSEE, chiffres de 2022), et globalement une population vieillissante (INSEE), on peut s'attendre à ce que le nombre de nouveaux enfants qui habiteront ces 80 futurs logements soit faible.

Selon un article de la Gazette des Communes publié le 8 avril 2026, fondé sur les projections d'effectifs d'élèves réalisées par le ministère de l'éducation nationale, il est attendu entre 2025 et 2035 dans le Val-de-Marne une baisse de plus de 16% d'élèves du premier degré et une baisse de 9% dans le secondaire.

Il convient également de noter que les écoles primaires de Champignol à la charge de la municipalité disposent déjà de réserves de capacité.

Le projet de construction ne fait donc peser aucune tension sur l'accueil des enfants dans les établissements scolaires primaires et secondaires.

En conclusion : un projet bénéfique pour les Saint-Mauriens

Le projet d'ensemble porté par la municipalité a vocation à embellir le quartier et à dynamiser son activité. Compte tenu de l'état actuel du site, il s'agit d'un projet structurant très attendu.

La présente enquête publique portant sur le déclassement du foncier public communal nécessaire à la réalisation du projet est donc une étape clé pour le renouveau du secteur.