

Enquête publique relative à la procédure de déclassement de parcelles communales dans le cadre du réaménagement de la place de la gare de Champigny-Saint-Maur

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).** Les grands principes étant de permettre l'aménagement 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.**

Ce projet comprendra des logements, dont 30% de logements sociaux, une crèche, environ 430 places pour le stationnement des vélos dont 230 sécurisées ouvertes au public, du stationnement en sous-sol et des commerces en rez-de-chaussée. 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.

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 joint). 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 annexé, 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 le foncier SNCF. En effet, l'EPFIF, qui est acteur du développement de l'offre de logements, 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.

Fermeture au public

La section de la rue Rochambeau à déclasser est aujourd’hui utilisée pour le fonctionnement de plusieurs lignes de bus. A terme, il est prévu de fermer l'accès au public de cette voie (de la désaffecter) juste avant la cession, dont la date n'est pas encore définie : on parle de déclassement par anticipation.

Un projet végétalisé

La Ville veillera à planter au maximum les espaces publics qui seront réaménagés aux abords des constructions. De plus, les règles protectrices inscrites au PLUi, qui exigent 20% d'espaces verts de pleine terre pour le projet de construction, permettront d'optimiser la gestion de l'eau pluviale et de rafraîchir l'air ambiant lors des fortes chaleurs.

Du stationnement retrouvé

Afin de compenser les impacts du projet, ce dernier prévoit la construction de places de stationnement pour les véhicules motorisés ainsi qu'un parc à vélo sécurisé de 430 places dont 230 ouvertes au public.

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.

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.