

PLAN LOCAL D'URBANISME
CHAMPIGNY COMME ON L'IMAGINE

Pièce n°3
**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL
TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE &BOIS LE 25 SEPTEMBRE 2017

MODIFICATIONS APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL
TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE &BOIS LES 1ER OCTOBRE 2019 ET 29
JUN 2021

Le Président de l'EPT
Paris-Est-Marne & Bois

PREAMBULE	4
1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire.....	4
2. Les secteurs concernés.....	5
OAP N°1 : REVITALISER LE CENTRE-VILLE, RETISSER UNE CENTRALITÉ	10
1. Le contexte du projet	10
2. Les orientations d'aménagement	11
3. Zooms sur des secteurs spécifiques : les Bords de Marne et l'ancienne gare du Plant (secteurs de la zone UFa ; OAP à valeur réglementaire)	15
a. Secteur des Bords de Marne	15
b. Secteur de l'ancienne gare du Plant	19
OAP N°2 : AMENAGER LA FRICHE DE L'EX-VOIE DE DESSERTE ORIENTALE (VDO) ET VALORISER SES ABORDS	22
1. Le contexte	22
2. Les orientations d'aménagement	24
3. Description du projet.....	25
4. Zooms sur des secteurs spécifiques (zone 1AUFa et secteurs de la zone UFa ; OAP à valeur réglementaire)	30
a. Secteur des Luats (secteur de la zone UFa)	30
b. Secteurs Simonettes Nord et Marais – De Gaulle (secteur de la zone UFa).....	33
c. Voie Sonia Delaunay (secteur de la zone UFa)	37
d. La zone 1AUFa	37
OAP N°3 : PRESERVER ET DEVELOPPER LA TRAME VEGETALE ET PAYSAGERE	38
1. Le contexte du projet	38
2. Les orientations d'aménagement	40
3. Zoom sur la mise en valeur des abords du Parc du Tremblay.....	45

PREAMBULE

1. L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, elles peuvent, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'Urbanisme.

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L 152-1 du code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

2. Les secteurs concernés

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit des orientations qui doivent permettre la mise en œuvre de plusieurs principes généraux, notamment le renforcement de l'attractivité du territoire champinois conjugué à la volonté d'une croissance urbaine maîtrisée. Il identifie pour cela des secteurs particulièrement stratégiques, avec la prise en compte de l'amélioration prochaine de la desserte en transports en commun de la commune (réseau de transport public du Grand Paris, Est TVM, Altival):

- le centre-ville avec un enjeu fort de structuration et de renforcement de son attractivité à l'échelle communale et métropolitaine ;
- la friche de l'ex-VDO, support d'un important développement économique s'inscrivant dans la dynamique de rééquilibrage de l'emploi dans l'Est parisien.

Le projet de territoire défini par la Municipalité rappelle également l'exigence portée sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie, avec un objectif de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale pour tous les projets d'aménagement.

Ainsi, deux types d'orientations d'aménagement et de programmation sont élaborés sur la commune : deux OAP spatialisées et une OAP thématique.

Les 2 grands secteurs localisés sur la carte ci-dessous (centre-ville et ex-VDO) sont amenés à connaître des évolutions importantes et font donc chacun l'objet d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur mutation.

Une troisième OAP, thématique, concerne l'ensemble du territoire communal et porte sur la trame végétale et paysagère.

L'OAP n°1 « Revitaliser le centre-ville, retisser une centralité » et l'OAP n°2 « Aménager la friche de l'ex-VDO et ses abords » valent règlement pour les zones UFa et 1AUFa.



- OAP n°1 : « Revitaliser le centre-ville, retisser une centralité »
- OAP n°2 : « Aménager la friche de l'ex-VDO et ses abords »
- OAP n°3 : « Préserver et développer la trame verte et paysagère »

PLAN LOCAL D'URBANISME
CHAMPIGNY COMME ON L'IMAGINE

4. ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL
PARIS-EST-MARNE & BOIS LE 25 SEPTEMBRE 2017 ET MODIFIE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE & BOIS LE
1^{ER} OCTOBRE 2019 PUIS LE **29 JUIN 2021**

OAP N°1 : REVITALISER LE CENTRE-VILLE, RETISSER UNE CENTRALITÉ	10
1. Le contexte du projet	10
2. Les orientations d'aménagement	11
3. Zooms sur des secteurs spécifiques : les Bords de Marne et l'ancienne gare du Plant (secteurs de la zone UFa ; OAP à valeur réglementaire)	15
a. Secteur des Bords de Marne	15
b. Secteur de l'ancienne gare du Plant	19



OAP N°1 : REVITALISER LE CENTRE-VILLE, RETISSER UNE CENTRALITÉ

1. Le contexte du projet

Description du site

Le centre-ville de Champigny-sur-Marne s'étend sur un périmètre large, compris entre la Marne au Sud et la voie ferrée à l'Ouest qui constituent deux contraintes naturelles et topographiques à son développement, la Gare du Plant et le boulevard de Stalingrad au Nord et l'hôpital Paul d'Egine à l'Est. Il s'est historiquement développé autour de l'actuelle Place Lénine et du bourg ancien autour de l'église Saint Saturnin, de part et d'autre de la RD4.

Malgré une concentration importante d'équipements et de commerces, il reste néanmoins peu habité et n'est pas suffisamment vécu par les champinois comme une véritable centralité à l'échelle de la commune.

Un centre-ville à conforter

Le tissu du centre-ville de Champigny présente de réelles qualités urbaines et patrimoniales dans le centre historique (bourg ancien et îlot de l'Eglise), mais qui ne sont pas assez mises en valeur.

Il se caractérise également par une hétérogénéité du bâti sans réelle structuration le long des axes majeurs et autour de la Place Lénine : alignements discontinus, dents creuses, constructions de différentes hauteurs, etc.

L'offre commerciale est assez développée en hyper-centre, avec notamment le marché de la Place Lénine relativement fréquenté. Néanmoins, elle mérite d'être confortée et diversifiée, notamment en ce qui concerne l'offre alimentaire, perçue comme insuffisante et de qualité moyenne.

Les espaces publics y sont nombreux mais n'ont pas suffisamment d'usages spécifiques et manquent de convivialité, ce qui nuit à une réelle appropriation du centre-ville par les habitants. La place dédiée aux piétons et aux cyclistes est très réduite alors que la circulation routière est importante.

Enfin, le quartier bénéficie d'un atout paysager et naturel majeur avec la proximité immédiate de la Marne et de ses berges, mais leur présence n'est ni perceptible ni visible depuis le centre-ville.

Les éléments générateurs d'un nouveau dynamisme / d'une nouvelle attractivité

L'arrivée programmée du Métro du Grand Paris Express et de la nouvelle gare de Champigny Centre va considérablement améliorer l'accessibilité du centre-ville et ainsi renforcer son attractivité vis-à-vis des autres quartiers et des communes voisines.

Cette évolution qualitative d'un centre-ville dynamique, attractif et assurant de réelles fonctions correspond à une demande très forte des habitants de la commune.

Enjeux / rappels PADD

Dans une ville de « quartiers » équipée de façon relativement homogène et coupée par l'infrastructure et la topographie, le centre-ville de Champigny-sur-Marne n'exerce pas son rôle de centralité à l'échelle communale. Il reste toutefois un ancrage historique, administratif et culturel que les champinois souhaitent voir conforter et développer.

L'enjeu de revitalisation du centre-ville et d'affirmation de son rôle de centralité est donc très fort, ce qui se traduit par les orientations du PADD suivantes :

- Revitaliser le centre-ville, le délimiter et affirmer son rôle de centralité en structurant la place Lénine ;
- Affirmer la vocation commerciale du centre-ville, identifier et préserver les centralités de quartier ;
- Mettre en œuvre une politique de partage de l'espace public dans le centre-ville et dans les différents pôles d'attractivité de la commune en favorisant les différents types de mobilités.

Il s'agit de créer un centre-ville qui soit un espace commercial, culturel et un espace de vie.

Rayonnement du projet aux échelles locale, territoriale et métropolitaine

La mise en service en 2025 de la gare de Champigny-centre desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express en limite de périmètre du centre-ville élargi, rendra plus accessible le secteur du centre-ville pour l'ensemble de la population champinoise, ainsi que pour les habitants des communes alentour. Elle donnera également à la commune une plus grande visibilité au sein du territoire Paris Est Marne et Bois, dont elle est le siège.

2. Les orientations d'aménagement

➤ **Intensifier¹ et structurer le centre-ville, affirmer le caractère central de la Place Lénine**

La structuration et l'animation du centre-ville, aujourd'hui indispensables à sa redynamisation, passent par une requalification de l'espace public urbain.

Les dispositions règlementaires de la zone UA (correspondant au centre-ville) traduisent cet objectif d'intensification urbaine et d'offre supplémentaire de logements. Le bâti doit ainsi être structuré le long des grands axes et positionné à l'alignement, permettant la constitution d'un réel front bâti, entrant en résonance avec l'espace public.

A cela s'ajoute la nécessité d'une offre commerciale importante et diversifiée le long des axes majeurs du centre-ville (comme la RD4). La mixité systématique des opérations le long des linéaires commerciaux de la zone UA à travers la construction de locaux d'activités adaptés en rez-de-chaussée, ainsi que la localisation du renforcement de

¹L'intensité urbaine n'est pas synonyme de densité urbaine. Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent une certaine qualité urbaine offrant les services de la vie quotidienne (commerces de proximité, écoles, services sociaux et publics), des ambiances urbaines qui permettent les échanges et le respect de l'intimité, mais aussi une forte desserte en transport en commun et des grands équipements culturels, de l'enseignement et de la santé.

l'offre commerciale dans la carte générale de l'OAP centre-ville, traduisent cette orientation.

La programmation des activités aux abords de la future Gare du Grand Paris (Champigny-Centre), située en lisière ouest du centre historique, devra être complémentaire et ne pas entrer en concurrence avec ce dernier.

Un centre-ville animé est avant tout un centre-ville habité : cette dynamique résidentielle passe par le développement et la diversification de l'offre en logements.

Au niveau de la Place Lénine, plusieurs interventions pourront être envisagées afin de la rendre plus accueillante, et d'affirmer son rôle d'espace public de centralité, comme par exemple le renouvellement urbain des îlots Verdun et Carnot qui aujourd'hui ne permettent pas une structuration urbaine de la place. L'îlot Verdun accueillera une opération immobilière comportant une programmation de logements, ainsi que l'animation des rez-de-chaussée par des cellules commerciales. L'îlot Carnot accueillera une halle gourmande, afin de conforter le rôle du marché aux comestibles, tout en dynamisant l'offre commerciale et en la diversifiant.

➤ **Assurer une plus grande visibilité des équipements**

La restructuration du bâti et les aménagements de l'espace public doivent contribuer à mettre en valeur les équipements existants (Hôtel de Ville, Maison des Arts Plastiques, etc.). De nouveaux équipements viendront également compléter et diversifier l'offre en centre-ville. La médiathèque existante sera reconstruite quai Victor Hugo, dans un nouvel équipement signalant l'entrée de ville, ancrant le centre-ville vers la Marne.

➤ **Rompre avec le caractère routier, organiser et partager l'espace public pour favoriser son appropriation par les habitants**

Un travail de hiérarchisation des voies devra être mené, avec pour objectif de concilier au mieux transit et desserte du centre ; des dispositifs pour contraindre la vitesse pourront également contribuer à apaiser le centre et rompre avec son caractère routier.

Sera également engagée une réflexion sur la structuration de l'offre en stationnement, notamment sur la Place Lénine et ses abords. Cette offre pourra être développée, tout en disparaissant partiellement de l'espace public aérien (parking souterrain).

D'une manière générale, la requalification de l'espace public doit permettre l'affirmation d'usages spécifiques. Une politique de partage de l'espace public sera mise en œuvre, notamment au travers d'aménagements sécurisés pour favoriser l'utilisation des modes doux de déplacements. De nouvelles liaisons pourront être créées afin de désenclaver certains îlots.

➤ **Ouvrir le centre-ville sur la Marne et développer la présence du végétal**

L'ensemble des interventions sur le faisceau urbain situé entre la Place Lénine et la Marne doivent contribuer à les connecter et les faire dialoguer davantage, comme par exemple la requalification des rues de l'Eglise et du Marché. Le paysage des berges, le long desquelles les usages de promenades et de loisirs seront développés, doit impérativement pénétrer plus loin dans le centre-ville pour contribuer à une perception moins minérale du centre-ville et à une valorisation de ce atout naturel

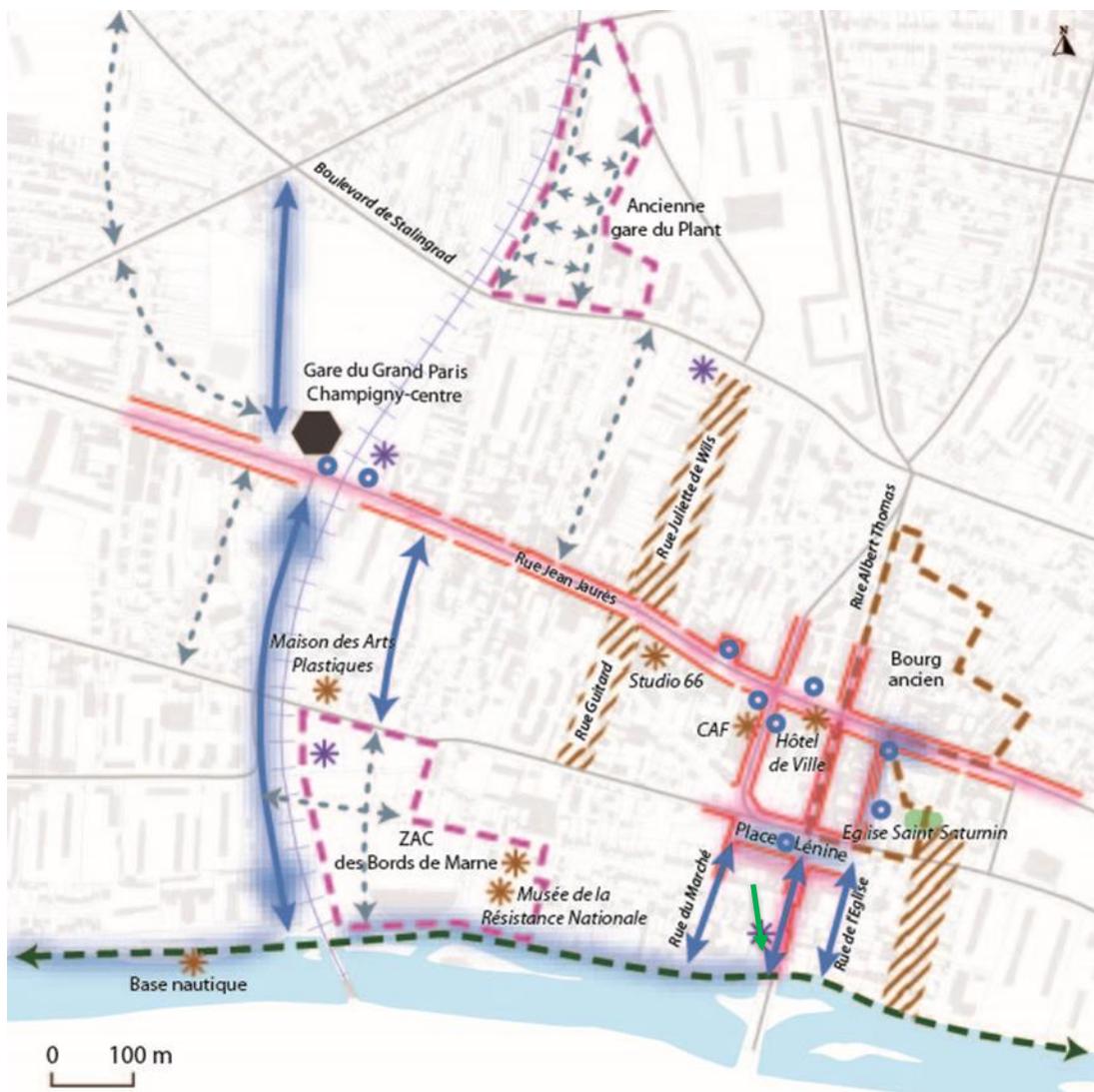
Dans cette optique, le réaménagement de la rue de la Plage semble nécessaire afin de rendre encore davantage accessible et attrayant ces berges depuis la future gare, via le talus SNCF bénéficiant par ailleurs d'un verdissement déjà existant, à conforter.

Le square de l'Église est peu visible et ne bénéficie actuellement pas d'un usage important du fait de son aménagement le rendant peu attractif ainsi que peu sécuritaire. Cet ensemble paysager remarquable doit donc être préservé et mis en valeur.

➤ **Préserver le patrimoine bâti historique et paysager, marqueurs d'identité du centre-ville**

Une partie du bâti ancien présente de réelles qualités paysagères et patrimoniales, et constitue un précieux témoignage du développement urbain historique de Champigny-sur-Marne ; des mesures de préservation sont donc prises dans le cadre du PLU et concernent des bâtiments et des ensembles urbains. Ainsi, sur le secteur de l'Église et du bourg ancien, cela se traduit par une sous-zone spécifique UAp au sein de laquelle les cœurs d'îlots verts devront être conservés et toute évolution du bâti devra être réalisée de façon à préserver l'ambiance de ce secteur, au travers de gabarits adaptés et d'une écriture architecturale de qualité. D'autres secteurs du centre-ville présentant des caractéristiques patrimoniales intéressantes sur le plan urbain et paysager (rues Juliette de Wils, Guittard et de la Marne) sont intégrés à la zone UA mais sont identifiés comme séquences urbaines d'intérêt local que les projets devront prendre en compte.

Par ailleurs, d'une manière générale, le règlement de la zone UA permet d'assurer une transition entre le tissu donnant sur les voies commerçantes (front bâti continu et à l'alignement, hauteurs importantes) et celui situé à l'arrière ou sur les voies secondaires, qui accueilleront des formes urbaines aux gabarits plus modestes.



Invariants

- La Marne
- Espace paysager remarquable

Principes de programmation

- Equipements

Principes de composition

- Ligne d'implantation à l'alignement obligatoire

Principes d'aménagement

- Zones UFa = zooms valant règlement
- Zone UAp = zonage spécifique du centre-ville pour la préservation et la mise en valeur du bourg ancien
- Séquence urbaine d'intérêt local, conservant des traces du passé campinois à prendre en compte dans les projets et les opérations
- Mise en valeur des équipements existants par le traitement des constructions aux alentours, qui doivent participer, de par la sobriété de leur écriture architecturale (matériaux, volume...), à mettre en scène la présence des équipements
- Gare du Grand Paris
- Renforcement de l'offre commerciale par des linéaires de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration
- Requalification de l'espace public
- Principes d'espaces publics
- Principes de nouvelles liaisons
- Connexion entre la Marne et le Centre-ville
- Développement des usages de promenade et de loisirs

3. Zooms sur des secteurs spécifiques : les Bords de Marne et l'ancienne gare du Plant (secteurs de la zone UFa ; OAP à valeur réglementaire)

Aux limites du centre-ville, se situent deux zones qui concentrent de nombreux enjeux de développement en lien avec le centre-ville et qui restent à aménager :

- le secteur des Bords de Marne ;
- le secteur de l'ex-gare du Plant.

Ces deux secteurs font l'objet de zooms spécifiques où sont détaillés les principes d'organisation de l'espace ainsi que la programmation. Le zonage établi pour ces secteurs est UFa, une zone dont la vocation est à dominante d'activités économiques mais au sein de laquelle sont rendues possibles des constructions à usage d'habitations.

a. Secteur des Bords de Marne

Historique de la ZAC Bords de Marne

La ZAC des Bords de Marne a été créée par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 1993, qui en a confié l'aménagement à la SADEV 94 par convention de concession signée le 9 juillet 1993 pour une durée de six ans prorogée par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2016. La ZAC couvre un territoire de 4,7 hectares correspondant aux emprises des anciens ateliers d'Air Liquide. Le programme de la ZAC prévoit la réalisation de 60 000 m² d'activité, de stationnements et d'un réseau de voiries intégrant un ouvrage d'art creusé sous le talus SNCF.

A ce jour, la ZAC des Bords de Marne a vu la réalisation :

- d'un programme de bureaux de 15 000 m², dont une extension de 5000 m² livrés en 2006. Ces bureaux répondent aux besoins de la société Air Liquide qui les occupe en totalité ;
- du Centre Départemental de Documentation Pédagogique (CDDP) livré en 2008, mais qui a déménagé depuis et dont le bâtiment accueille dorénavant le Musée de la Résistance Nationale ;
- de la Maison des Arts plastiques, équipement communal réalisé en 2004 dans le cadre du GPV (Grand Projet de Ville) ;
- de 7 500 m² de voirie et de stationnement provisoire (300 places environ) ;
- du siège social d'IDF Habitat (livraison fin 2016).

Trois îlots restent encore à aménager :

- au nord, entre la rue de Verdun et l'avenue Carnot ;
- au sud-ouest, entre le Siège d'IDF Habitat et la Marne ;
- au sud-est, en bords de Marne, à proximité du tissu pavillonnaire.

L'usage industriel antérieur du site et les conséquences de cette activité sur les terres implique des mesures de gestion de la pollution.

Ainsi, chacun des projets du secteur des Bords de Marne devra, par les choix architecturaux et techniques détaillés dans le dossier de demande de permis de construire, garantir la sécurité des futurs utilisateurs, en conformité avec la réglementation en vigueur.

La desserte et le maillage viaire

Le secteur des bords de Marne souffre aujourd'hui de son manque d'accessibilité, que ce soit depuis le centre-ville historique, ou encore depuis la RD4 et la future gare du Grand Paris Express.

Aussi, ce secteur devra être structuré autour de voiries permettant sa perméabilité et le lien à la Marne :

- par une voie Nord/Sud reliant la voie nouvellement créée Nord/Sud et la rue de Verdun ;
- par le prolongement l'avenue Carnot au-delà de la voie ferrée jusqu'à la rue de la Plage.

L'espace public

Le percement du talus SNCF permettant le prolongement de l'avenue Carnot s'accompagnera de la création d'un espace public, vers lequel seront tournées les constructions de l'îlot Nord qui le bordent et le siège d'IDF Habitat.

Le rapport aux quartiers environnants et la forme urbaine générée

Les quartiers environnants au Nord et à l'Est du secteur des Bords de Marne sont constitués d'un tissu pavillonnaire peu dense. La présence du talus SNCF de grande hauteur en limite ouest des terrains à aménager constitue cependant une barrière naturelle visuelle depuis la rue de la plage.

Ainsi, afin de permettre la bonne intégration des constructions nouvelles entre ce talus et le tissu pavillonnaire environnant, la hauteur des projets, réglementée à 21 mètres maximum pour de l'activité et à 15 mètres maximum pour du logement, devra être dégressive depuis la voie ferrée.

Les constructions en limite du périmètre de la zone UFa devront avoir une hauteur permettant leur bonne intégration avec les quartiers environnants, soit 15 mètres maximum dans une bande de 15 mètres en bordure du tissu existant pavillonnaire.

Afin que les futures constructions du secteur du projet s'intègrent avec le tissu environnant, celles-ci devront être implantées en retrait par rapport aux voies. Ce retrait devra être identique à celui imposé dans la zone UB, soit 3,5 mètres.

Seul l'îlot au sud-ouest pourra bénéficier d'une implantation possible à l'alignement à l'est, compte-tenu de la largeur déjà très restreinte de la parcelle entre le talus SNCF et la voie nouvelle nord-sud.

Les deux îlots au sud devront être aménagés de telle manière que les futures constructions soient tournées vers le quai Victor Hugo, afin de bénéficier de la vue vers la Marne.

Une implantation en retrait permettra la transition avec le secteur pavillonnaire. Ces retraits seront supérieurs ou égaux à 5 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 % pour les constructions à destination de logements. L'emprise au sol pour les constructions à destination d'activités ne sera pas règlementée.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

Les règles transversales s'appliquent en complément des règles exprimées dans les OAP.

Le rapport à la trame végétale et paysagère

La végétation présente sur le talus longeant la voie ferrée sera préservée et entretenue de façon à conforter sa fonction de corridor écologique, en cohérence avec les orientations de l'OAP portant sur la préservation et de développement de la trame végétale et paysagère.

La proximité immédiate de la Marne imposera aux projets sur les différents îlots la prise en compte des mesures du PPRI en vigueur.

Les cœurs d'îlots devront être végétalisés.

Enfin, le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.

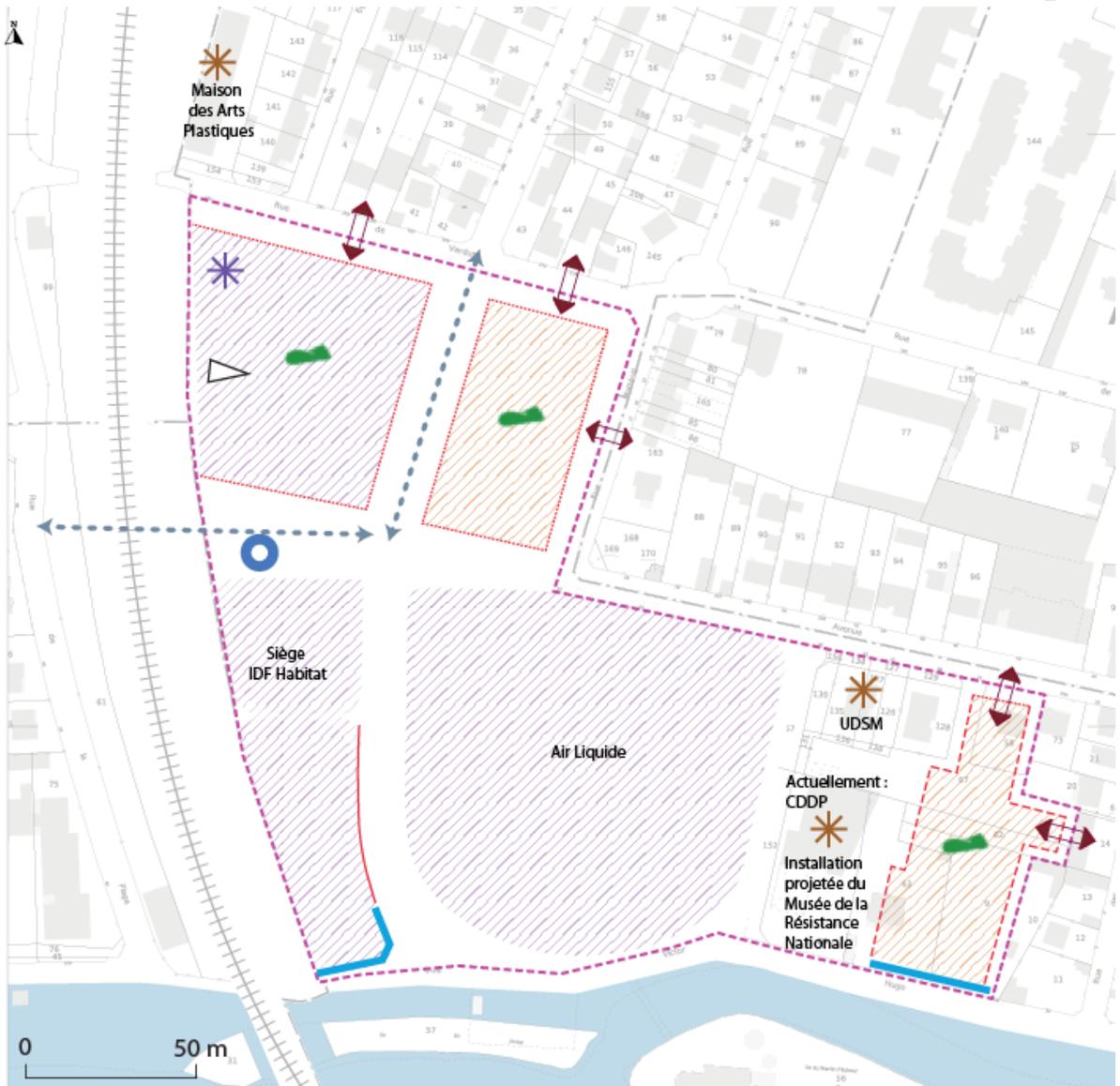
Les fonctions

Le site accueillera une programmation à dominante d'activités économiques, qui s'implanteront dans la partie ouest du secteur, le long du talus SNCF.

Du logement sera construit préférentiellement dans les parties nord-est et sud-est, en limite du tissu pavillonnaire.

Une localisation préférentielle est définie pour un équipement public ou d'intérêt collectif le long du talus SNCF au nord-ouest, à proximité immédiate de la future gare.

Les nouvelles constructions devront permettre d'améliorer la visibilité des équipements existants.



Invariants

- La Marne

Principes de composition

- Coeurs d'îlots verts
- Hauteur dégressive
- Hauteur permettant l'intégration avec le tissu environnant
- Constructions tournées vers la Marne
- Implantation possible du bâti à l'alignement
- Implantation du bâti en recul de 3,5m minimum par rapport à l'alignement existant ou futur
- Implantation du bâti en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives

Principes de programmation (localisation préférentielle)

- Activités
- Logements
- Equipements

Principes d'aménagement

- Zone Ufa = zoom valant règlement
- Mise en valeur des équipements existants par le traitement des constructions aux alentours, qui doivent participer, de par la sobriété de leur écriture architecturale (matériaux, volume...), à mettre en scène la présence des équipements
- Principes d'espaces publics
- Principes de nouvelles liaisons (prolongement au Nord de la voie nouvelle jusqu'à la rue de Verdun et prolongement à l'Ouest de l'avenue Carnot ou de là de la voie ferrée jusqu'à la rue de la plage)
- Promenades plantées / transversales paysagères / continuités végétales

b. Secteur de l'ancienne gare du Plant

Ce secteur occupe une position stratégique en limite nord du centre-ville et à proximité immédiate de la future gare de Champigny-Centre. Compris entre la voie ferrée à l'ouest, le boulevard Jules Guesde au nord-est et le boulevard Stalingrad au sud, il est aujourd'hui majoritairement constitué d'activités provisoires, de friches industrielles et d'une bande urbanisée le long du Boulevard.

Il fait aujourd'hui partie du périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), dont la vocation est d'acquérir, d'assurer le portage et de remembrer le foncier nécessaire à la réalisation des projets de logements ou d'activités économiques engagés par la Ville.

La desserte et le maillage viaire

L'aménagement de ce secteur repose sur la liaison nécessaire entre le centre-ville, au sud de l'ancienne gare du Plant et le quartier des 4 cités au nord, via la création d'une voie longeant le nouveau collège Lucie Aubrac. La perméabilité de ce secteur est également rendue nécessaire avec l'arrivée à proximité du métro du Grand Paris Express (Gare Champigny-Centre), dont la mise en service est prévue pour 2025.

Aussi, ce secteur devra être structuré autour de voiries permettant sa perméabilité et le lien possible au Boulevard de Stalingrad :

- par une voie Nord/Sud reliant le Boulevard Stalingrad et le Boulevard Jules Guesde.
- par une promenade plantée le long du talus SNCF, à l'ouest du site ;
- par des voies horizontales de desserte des îlots entre la voie Nord/Sud et la promenade plantée.

L'espace public

A l'extrême nord du site sera créé un espace public. Cet espace sera aménagé de telle manière à constituer une entrée privilégiée et visible de la promenade plantée le long du talus SNCF.

Le rapport aux quartiers environnants et la forme urbaine générée

Le secteur de l'ex-gare du Plant est aujourd'hui bordé :

- par le collège Lucie Aubrac, au nord-est ;
- par une construction de type collectif, en retrait du boulevard de Stalingrad, au sud-est ;
- par le talus SNCF à l'ouest.

De part et d'autre du secteur et sur l'autre rive du Boulevard de Stalingrad, l'aménagement est encadré par les règles du zonage UB. Les dispositions réglementaires de cette zone visent à créer un front urbain discontinu et paysager, à dominante d'habitat collectif. Les hauteurs maximales autorisées sont un rez-de-chaussée plus 6 étages sauf pour les parties en contact avec le tissu pavillonnaire et où les hauteurs sont plus limitées (2 étages en moins) L'implantation se fait en recul par rapport à l'alignement, sauf très ponctuellement le long des linéaires commerciaux.

Ainsi, afin que les futures constructions du secteur du projet s'intègrent avec le tissu environnant, celles-ci devront être implantées en retrait par rapport à la voie nouvelle N/S, le boulevard de Stalingrad, la voie plantée et en limite Nord. Ce retrait devra être identique à celui imposé dans la zone UB, soit 3,5 mètres.

Les constructions donnant à l'ouest sur le talus SNCF devront être tournées et adressées vers la promenade plantée, afin de lui donner une réelle structuration urbaine. Il en ira de même pour les constructions le long du Boulevard de Stalingrad et celles implantées de part et d'autre de la voie nouvelle nord-sud, qui devront être adressées sur ces voies.

De plus, leur hauteur, s'élevant à R+6 maximum, devra être dégressive depuis le talus SNCF, jusqu'à R+4.

Les constructions en limite sud-est du périmètre de la zone UFa devront avoir une hauteur permettant leur bonne intégration avec le quartier environnant, soit identique à la zone UB.

De plus, les retraits seront supérieurs ou égaux à 5 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 % pour les constructions à destination de logements. L'emprise au sol pour les constructions à destination d'activités ne sera pas règlementée.

Pour éviter la création d'un effet de « barre », préjudiciable à l'objectif de couture urbaine avec les quartiers adjacents, des failles visuelles seront recherchées.

Enfin, certaines des constructions existantes adressées sur le Boulevard, au sud du périmètre, devront nourrir le projet et être éventuellement conservées.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

Les règles transversales s'appliquent en complément des règles exprimées dans les OAP.

Le rapport à la trame végétale et paysagère

Le long du boulevard Stalingrad, les projets de constructions intégreront les principes définis au sein de l'OAP portant sur la préservation et le développement de la trame végétale et paysagère, notamment ceux concernant l'armature paysagère est-ouest : fractionnement du bâti, généralisation des retraits, végétalisation des terrasses et façades, traitement de la marge de recul.

Les cœurs d'îlots devront être végétalisés et des ouvertures visuelles vers ces derniers seront aménagées pour accroître la perception d'un tissu urbain aéré et paysagé.

Une promenade piétonne sera aménagée le long de la voie ferrée, tout en préservant la fonction de corridor écologique du talus.

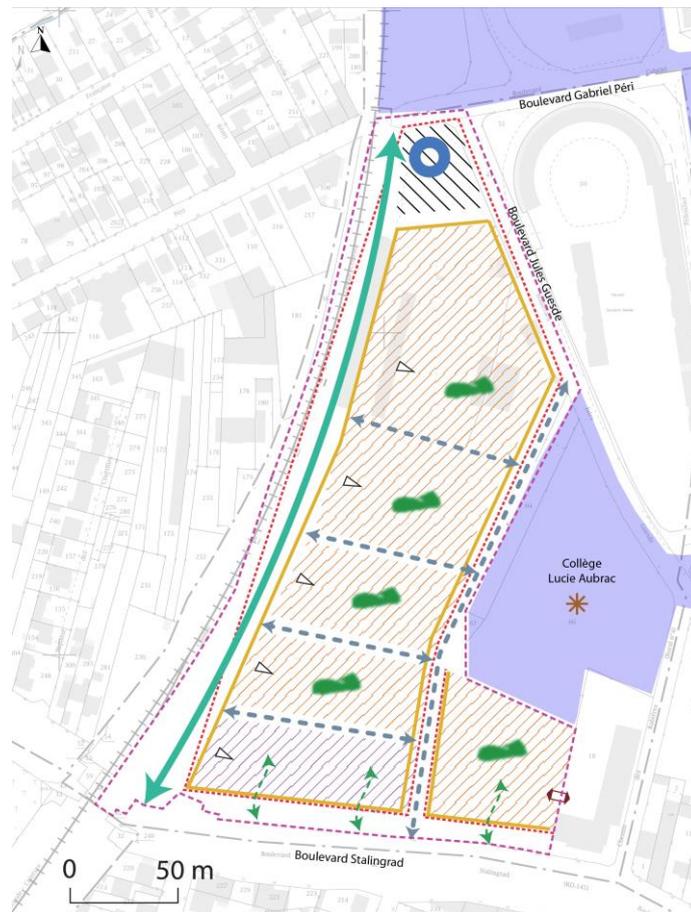
Enfin, le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.

Les fonctions

Des activités tertiaires seront localisées préférentiellement au sud du périmètre de la zone UFa. Quant aux constructions à vocation d'habitat, elles seront préférentiellement situées au centre de la zone encadrée par la promenade plantée, la zone dédiée à des équipements au nord, et la nouvelle voie Nord/Sud.

Au sud-est, en lien avec le tissu existant, l'îlot adressé sur le Boulevard accueillera également préférentiellement des constructions à usage d'habitat.

L'aménagement du secteur devra par ailleurs assurer la mise en valeur du collège Lucie Aubrac.



Principes de programmation (localisation préférentielle)

- Activités
- Logements
- Equipements

Principes de composition

- Percées visuelles
- Coeurs d'îlots verts
- Hauteur dégressive R+6 à R+4
- Hauteur permettant l'intégration avec le tissu environnant
- Adressage et constructions tournées vers les voies
- Implantation du bâti en recul de 3.5m minimum par rapport aux voies (voie publique ou privée ouverte à la circulation)

Principes d'aménagement

- Zone UFa = zoom valant règlement
- Zone UL
- Mise en valeur des équipements existants par le traitement des constructions aux alentours, qui doivent participer, de par la sobriété de leur écriture architecturale (matériaux, volume...), à mettre en scène la présence des équipements
- Principes d'espaces publics
- Principes de nouvelles liaisons
- Promenade plantée piétonne le long de la voie ferrée

OAP N°2 : Aménager la friche de l'ex-Voie de Desserte Orientale (VDO) et valoriser ses abords

1. Le contexte

Description du site

Les emprises foncières réservées initialement par l'Etat pour la réalisation de la Voie de Desserte Orientale (VDO), projet de liaison autoroutière entre l'A4 et l'A6 aujourd'hui abandonné, constituent une friche de près 100 ha réparties entre les villes d'Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Chennevières-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Champigny-sur-Marne. Ces emprises regroupent essentiellement des espaces naturels, laissés à l'abandon et formant une continuité verte Nord-Sud, à l'échelle intercommunale.

Sur le territoire champinois cela représente une emprise foncière globale disponible de plus de 20 ha à urbaniser. Cette friche est bordée par des ensembles urbains hétérogènes qui offrent également des opportunités de développement. Ces abords peuvent être considérés comme partie prenante du projet de développement urbain qui s'engage. Parmi ces secteurs peuvent être identifiés les suivants :

- Les zones d'activités existantes (45 ha) : développées dans les années 1980, ce tissu d'entreprises, déjà essentiel au dynamisme économique de la Ville, devra s'adapter sur un plan urbain et environnemental, au projet de ville qui se dessine pour la VDO.
- Le secteur Marais - de Gaulle (3 ha) : ce secteur comprend un espace d'activité, quelques pavillons et des espaces délaissés en bordure de l'autoroute,
- Le secteur des Simonettes Nord (5 ha) : ce secteur situé entre l'A4, les voies ferrées du RER E et une zone pavillonnaire très peu dense, est aujourd'hui en friche.
- Les grands quartiers d'habitat collectif qui jouxtent la friche : Boullereaux, Mordacs et Plateau.
- Le parc départemental du Plateau (17 ha), prolongé à l'ouest par le Groupe Scolaire Eugénie Cotton.

Eléments de diagnostic

La friche de l'ex-VDO est un espace quasiment inoccupé. Cette friche constitue une coupure urbaine entre l'Est et l'Ouest de Champigny-sur-Marne, avec seulement quatre voies de liaison sur un linéaire de deux kilomètres. Cet espace favorise également partiellement l'enclavement des secteurs qui la bordent (zones d'activité et espaces résidentiels).

Considérant son ampleur, cette friche représente surtout une opportunité majeure pour la ville de Champigny de développer un tissu urbain à dominante d'activités économiques et dont le rayonnement s'étendra à l'ensemble de l'est francilien.

La friche offre également un cadre paysager et environnemental qui constitue une richesse territoriale. Le projet qui se dessine veillera à préserver cet atout pour le territoire.

Les éléments générateurs du projet

➤ Le Contrat de développement territorial

L'abandon du projet autoroutier, formalisé par la levée de l'emplacement réservé inscrit au bénéfice de l'Etat dans le SDRIF, a permis la relance des projets d'aménagement à Champigny-sur-Marne comme dans les communes voisines. Plusieurs études successives ont été menées pour préciser le potentiel de la zone : elles trouvent leur aboutissement dans le Contrat de Développement Territorial des Boucles de la Marne, qui place l'urbanisation de la friche de l'ex-VDO au cœur de son projet, comme levier pour le développement de tout le Plateau de Champigny et prévoit d'affecter 75% des emprises à l'activité économiques et 25% au logement. Ainsi, le projet d'aménagement global ne se limite pas à la friche, qui a vocation à devenir un espace de couture entre les tissus urbains situés de part et d'autre, mais inclut l'ensemble des quartiers adjacents.

➤ Le développement du réseau de transport

Les projets de développement de réseau de transport constituent un élément moteur pour le développement territorial de la friche.

Ainsi, la création d'un pôle gare Bry-Villiers-Champigny, à l'horizon 2022, offre un point d'ancrage prépondérant pour ce territoire. Il participe à l'émergence de projets d'aménagement dans les secteurs situés à immédiate proximité de ce site, qui sera également connecté à la ligne E du RER.

Champigny accueillera par ailleurs sur 8ha le Site de Maintenance et de Remisage (SMR) et le Poste de Contrôle et de Commandement (PCC) de la ligne 15 du métro. Ce SMR est emblématique de la vitalité économique qui est souhaité pour ce territoire et se positionnera comme un catalyseur pour le développement économique de la VDO.

Le projet de transport Altival, porté par le conseil départemental du Val de Marne, et dont la livraison est prévue à l'horizon 2022, rendra possible la réalisation du projet d'ensemble. La création du boulevard urbain inhérent à ce projet, constituera le principal axe Nord-Sud de la future VDO. Ce boulevard fera le lien entre la majeure partie des composantes du site et le futur pôle gare Bry-Villiers-Champigny.

Enjeux / rappels PADD

L'aménagement de la friche de l'ex-VDO constitue l'un des leviers stratégique du développement de territoire porté par la Municipalité. A ce titre, plusieurs orientations du PADD traduisent cet objectif :

- *Appuyer le développement économique champinois sur les emprises de la VDO, une des dernières grandes opportunités foncières à vocation économique*
- S'inscrire dans la dynamique de rééquilibrage de l'emploi dans l'Est parisien en tirant parti de l'amélioration de la desserte en transports en commun du territoire champinois (réseau de transport public du Grand Paris, Est TVM, Altival) :
 - en s'appuyant sur le potentiel que représentent les réserves foncières de l'ex-VDO, afin d'aménager et de proposer de nouveaux espaces d'activités à prix attractif sur ses emprises et aux abords de la future gare Bry/Villiers/Champigny
 - en prévoyant les conditions nécessaires à une offre complète pour le parcours résidentiel des entreprises en développement

- *Valoriser, restructurer et diversifier le tissu économique existant*
- Optimiser et requalifier les zones d'activités existantes (zone industrielle A3, zones d'activités du Marché Rollay, des Grands Godets, des Nations) :
 - en améliorant leur accessibilité et leur lisibilité et en les ouvrant sur l'ex-VDO, afin qu'elles participent au dynamisme et à la qualité urbaine du secteur
 - en valorisant la zone d'activités des Luats en l'intégrant dans la dynamique du projet d'aménagement de l'ex-VDO
- *Maintenir une continuité écologique Nord/Sud sur et aux abords de l'ex-VDO dans le respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.*

Les conditions de réalisation

L'urbanisation des friches de l'ex-VDO, notamment pour le sud du secteur, inscrit en zone 1AUFa, est tributaire de l'aménagement du boulevard urbain (inhérent au projet Altival), et de la création de nouveaux réseaux. Ces conditions devraient être réunies à l'horizon 2022.

2. Les orientations d'aménagement

- **Accueillir de nouvelles activités sur la friche de la VDO**

Les vastes emprises de l'ex-VDO représentent une des dernières grandes opportunités foncières pour le développement de Champigny. Elles offrent la possibilité d'implanter de nouvelles activités économiques sur le territoire. Comme prévu dans le Contrat de Développement territorial, 75% de ces emprises seront réservés pour le développement économique. Les 25% restant pourront accueillir du logement.
- **Moderniser les zones d'activités économiques existantes**

Comme présenté dans le PADD, la Ville souhaite valoriser, restructurer et diversifier le tissu économique existant en optimisant et en requalifiant les zones d'activités existantes, parmi lesquelles : zone industrielle A3, ZAE des Nations, du Marché Rollay et des Grands Godets.
- **Promouvoir l'éco construction**

Le renouvellement et la modernisation des zones d'activités existantes, tout comme la création de nouvelles zones d'activités, devront passer par une recherche de qualité environnementale, tout particulièrement dans la rénovation des bâtiments existants et les constructions nouvelles. On prévoira notamment tous les dispositifs permettant de lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de gérer les eaux pluviales.
- **S'articuler avec le tissu urbain environnant**

Des prescriptions particulières devront être imposées aux parcelles d'activité en vis-à-vis de quartiers d'habitat. L'objectif est que les façades au sens large, c'est à dire la bande incluse entre la rue et le bâtiment, et les aménagements paysagers bénéficient de

traitements particuliers afin d'offrir des transitions douces entre les différents tissus. La hauteur du bâti sera limitée pour les zones d'interfaces avec le tissu pavillonnaire.

- **Définir un principe de liaison verte sur le linéaire de l'ex-VDO afin d'assurer le maintien d'une continuité écologique, dans le respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.**

Le rôle de continuité végétale de la friche de l'ex-VDO devra être conforté grâce à un traitement du domaine public et privé, participant ainsi pleinement à la structure paysagère de la ville.

3. Description du projet

La desserte et le maillage viaire

Le projet d'aménagement s'appuie sur le développement de la trame viaire, selon la hiérarchie suivante :

- le prolongement de la RD10 de la rue de Fourny à la RD4, qui permettra la desserte du territoire de projet et le rabattement des bus à la nouvelle gare grâce au site propre Altival qui empruntera notamment ce nouvel axe. Ces projets (prolongement RD10 et site propre Altival) sont portés par le Conseil Départemental du Val-de-Marne. Un emplacement réservé est inscrit sur le plan de zonage, avec une largeur de principe fixée à 36m : la nature des aménagements ainsi que l'emplacement des nouveaux arrêts de bus seront précisés lors de la poursuite des études en 2017 – 2018.
- un maillage est-ouest complémentaire à l'existant, pour relier au boulevard urbain les zones adjacentes à la friche. Ce nouveau maillage, indispensable pour désenclaver les zones d'activités, fait l'objet d'emplacements réservés au bénéfice de la Ville inscrits sur le plan de zonage.
- un maillage plus fin, complémentaire au précédent, sur le périmètre large : il s'agit de se saisir de l'opportunité du projet de prolongement de la RD10 pour revoir en profondeur le fonctionnement viaire des zones d'activités et d'habitat sur le périmètre de projet, dans le logique d'amélioration du fonctionnement et de création d'îlots de taille plus urbaine. Ce maillage, qui reste à préciser en fonction des projets, fait l'objet d'inscription dans le plan joint sous forme de « principes de nouvelles liaisons ». Ces liaisons seront aménagées dans le cadre du projet. Elles pourront être ouvertes à la circulation ou uniquement piétonnes. Leur dimensionnement devra néanmoins permettre une évolutivité future.

Fonction commerciale

La fonction commerciale est concentrée sur trois sites du nord au sud :

- le pôle gare, à Villiers-sur-Marne et aux Simonettes nord,
- les Luats et le rez-de-chaussée du programme complémentaire du SMR qui lui fait face,
- le cœur de quartier des Mordacs.

Le rapport à la trame végétale et paysagère

La friche de l'ex-VDO participe aujourd'hui pleinement à la structure paysagère de la ville. A plus large échelle et la friche constitue une des continuités végétales majeures de la région

Île-de-France. Cette dernière a par ailleurs été identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et a donc, de ce fait, vocation à être maintenue en tant que continuité.

L'un des objectifs qui sera porté dans le cadre de l'aménagement de la VDO est de maintenir cette continuité en s'appuyant sur des modes d'interventions particuliers, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

- Sur le domaine public, on s'emploiera à structurer une continuité végétale efficiente par des interventions simples (alignements d'arbres à haute tige dont les ramages se touchent, aménagements de continuités au sol, noues etc.) ; ces espaces pourront être également le support d'usages adaptés à leur configuration et à l'environnement immédiat : squares, aires de jeux, promenade, parcours de santé...
- Sur le domaine privé, on cherchera à faire vivre la continuité sur les limites de parcelle (fonds de parcelle et avec le domaine public). Ces dispositions seront renforcées par un travail sur support architectural : toitures et murs végétalisées, continuités végétales, zone non aedificandi, clôtures poreuses...

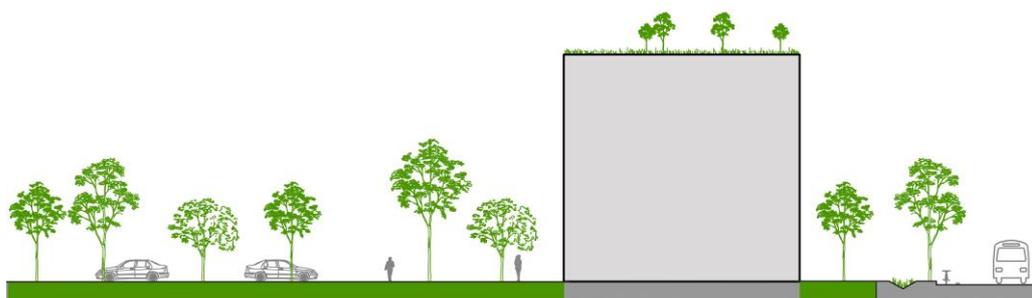


Illustration du principe de continuité verte en front et en fond de parcelle

Les zones d'activités pourront dans ce cadre être aménagées selon le principe d'îlots-jardins afin qu'elles puissent, au même titre que les autres secteurs de la ville, jouer un rôle dans la structure paysagère communale et participer pleinement à la continuité végétale nord-sud qu'impose le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

La toiture végétalisée du SMR, et le parc départemental du Plateau participeront également au maintien de cette continuité.

Les modalités de mise en œuvre du projet de maintien de la liaison écologique, et les orientations qui encadrent cette intention, sont décrites et précisés dans l'Orientation d'Aménagement Particulière n°3, relative à trame verte (ci-après).



Invariants

-  Grands parcs
-  La Marne
-  Limite communale

Principes de programmation (localisation préférentielle)

-  Implantation du SMR
-  Requalification des zones d'activités existantes ; vocation économique exclusive
-  Requalification des zones d'activités existantes ; vocation à dominante économique avec une part affectée à du logement
-  Densification des secteurs d'habitat existants ; conservation de la vocation résidentielle dominante
-  Implantation de nouvelles activités sur les espaces en friche
-  Développement de l'offre en logements possible
-  Programmation mixte : logements sur socles activités
-  Développement et amélioration de l'offre en équipements

Principes d'aménagement

-  Zones UFa = zooms valant règlement
-  Zone 1AUFa = zoom valant règlement
-  Périmètre d'études (attente de la définition d'un projet d'aménagement)
-  Gare du Grand Paris
-  Ligne 15 du Grand Paris Express
-  Transports en commun en site propre
-  Création de voies nouvelles
-  Principes de nouvelles liaisons
-  Continuité écologique du SRCE : les opérations d'aménagement doivent permettre la préservation et la valorisation de cette continuité écologique en ayant des continuités végétales aux différents strates (ponctuation de toitures végétales, alignements d'arbres, zones de pleine terre contigües avec celles des parcelles voisines, clôtures sur limites séparatives poreuses pour les petits mammifères...)
-  Promenades plantées / transversales paysagères / continuités végétales
-  Toiture végétalisée

Le projet de développement de l'ex VDO, regroupe des profils de projets composites qui s'insèrent dans des contextes urbains particuliers et s'étendent à plusieurs zones.

Les friches de l'ex-VDO se concentrent principalement au sein de deux zones majeures, la zone UFa et la zone 1AUFa, dont la vocation est à dominante d'activités économiques mais à l'intérieur desquelles sont rendues possibles des constructions à usage d'habitations.

La zone UFa inclut les secteurs de projets suivants :

- Les secteurs Marais / de Gaulle et Simonettes Nord
- Le secteur des Luats / SMR
- Les secteurs à requalifier de la voie Sonia Delaunay

La zone 1AUFa est constituée par les emprises de l'ex-VDO dont les projets d'aménagement sont tributaires de la réalisation du boulevard urbain (prolongement de la RD 10.)

Le projet global inclut également des secteurs de projets ou des périmètres existants qui figurent dans les zone UF, UB et UL décrite dans le règlement du PLU.

4. Zooms sur des secteurs spécifiques (zone 1AUFa et secteurs de la zone UFa ; OAP à valeur réglementaire)

a. Secteur des Luats (secteur de la zone UFa)

Le site

Le site des Luats s'articule de part et d'autre de la RD 10, principal axe Nord-Sud de la VDO. Ce secteur comprend sur sa frange est une zone commerciale et, sur sa frange ouest, le futur Site de Maintenance et de Remisage de la ligne 15 (SMR).

La zone commerciale

La zone commerciale présente des enjeux forts de restructuration. Le développement global du secteur est l'occasion d'y favoriser une mutation qualitative, en conservant une vocation dominante d'activités économiques tout en développant également une nouvelle offre en logements au sud de la rue de Fourny. Cette nouvelle offre s'effectuera uniquement dans des opérations mixtes, où la surface utile aujourd'hui affectée à l'activité sera préservée. Ainsi, du logement pourra être construit en superstructure des commerces à la condition que la vocation économique soit maintenue.

Le SMR

En face des Luats se trouve le futur Site de Maintenance et de Remisage du Grand Paris Express. Il s'étend sur 8 ha. La partie sud du site, à partir de la rue de Fourny, comprend une toiture végétalisée de plus de 2000 m² ainsi que des espaces, situés sur la périphérie du site de maintenance, dédiés à des programmes de valorisation foncière portés par la Société du Grand Paris. Ces programmes ont vocation à accueillir :

- un socle d'activités et/ou commerces, dont la programmation sera élaborée en lien avec celle de la zone commerciale des Luats ;
- des logements.

Rapport au quartier environnant et forme urbaine générée

Les constructions édifiées se feront à l'alignement des linéaires d'implantation d'alignement et notamment le long du boulevard. En dehors de ces linéaires d'implantation d'alignement, figurés sur le plan, ces constructions observeront un retrait de 3,50 mètres.

En limites séparatives, ces constructions devront s'implanter sur les limites ou en retrait de 5 mètres.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, devront être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière pour le logement. Pour les bâtiments à vocation d'activité économique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

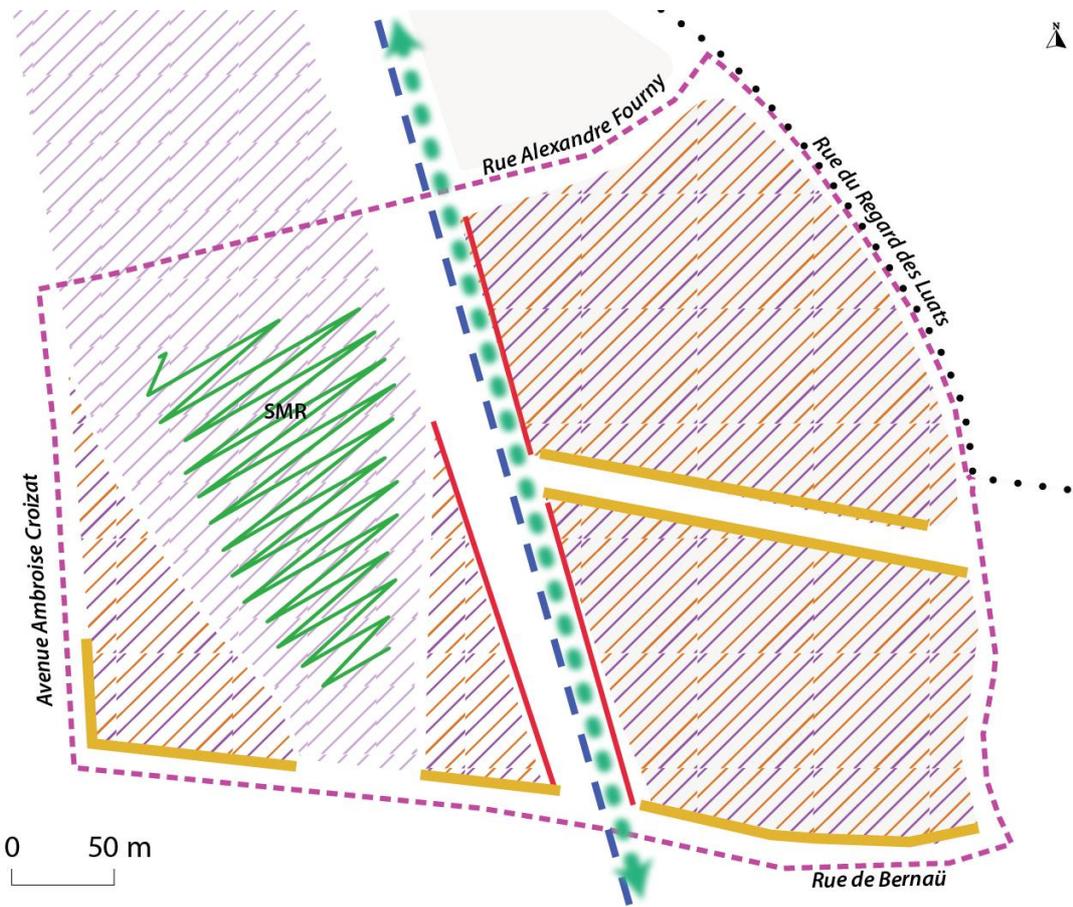
Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder 21 mètres pour l'activité. Pour le logement, les constructions en surplomb des commerces ne pourront excéder 4 niveaux. Aux abords du SMR, cette hauteur maximale de construction de logement, sera fixée

à 23 mètres à l'acrotère, soit un RDC et 7 niveaux dont le dernier sera en comble ou en attique avec un recul de 1,40 mètres minimum.

Afin de permettre la bonne intégration des constructions nouvelles avec le tissu pavillonnaire environnant, dans une bande de 15 mètres en contact avec ce tissu, la hauteur des constructions à vocation d'activités économiques et de logement est portée à 15 mètres, soit pour le logement, un RDC et 4 niveaux dont le dernier sera en comble ou en attique avec un recul de 1,40 mètres minimum.

Pour éviter la création d'un effet de « barre », des failles visuelles seront recherchées pour des linéaires de façades de logements supérieures à 30 mètres.

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.



0 50 m

Invariants

- • • • Limite communale

Principes de programmation

- /// Mixte activités/logements
- /// Activités

Principes d'aménagement

- Zone UFa = zoom valant règlement
- Transports en commun en site propre
- Continuité écologique du SRCE
- Toiture végétalisée

Principes de composition

- Adressage des constructions
- Implantation du bâti à l'alignement

b. Secteurs Simonettes Nord et Marais – De Gaulle (secteur de la zone UFa)

Les sites

Les secteurs Marais de Gaulle et Simonettes Nord, s'articulent de part et d'autre de l'A4 et se situent à proximité immédiate du futur pôle gare Bry-Villiers-Champigny.

Accessibilité et maillage viaire

Ce futur pôle sera desservi par la ligne 15 du Grand Paris Express, par le RER E, par Altival, et par le réseau de bus. A plus long terme le tracé du projet Est TVM devrait aussi participer à positionner ce pôle comme un nœud structurant dans le maillage de l'est francilien. Les projets Marais/De Gaulle et Simonettes Nord bénéficieront donc à court et moyen terme d'un haut potentiel d'accessibilité.

Les deux sites sont néanmoins bordés par des coupures urbaines fortes constituées principalement par les emprises autoroutières et les voies ferrées. Le maillage viaire déployé et/ou requalifié dans le cadre des projets inhérents pour chacun de ces secteurs devra donc favoriser leur désenclavement ainsi que celui des tissus environnant.

Ainsi, un axe est/ouest structurera la dynamique de projet spécifiquement dans le secteur de projet des Simonettes Nord. Il favorisera notamment la liaison entre le quartier des Boullereaux et le futur quartier Marne Europe, aménagé autour de la gare Bry-Villiers-Champigny.

Le renforcement du pont des Ratraits, lien majeur entre les deux secteurs de projets mais également porte d'accès routier au futur pôle gare constitue également un enjeu majeur pour le développement urbain de cette portion de la VDO.

Enfin le traitement de la problématique de mobilité, et d'accessibilité au sein et autour de ce site passera par l'établissement d'un réseau de circulation douce structurant.

Rapport au quartier environnant et forme urbaine générée

Simonettes Nord

Le futur pôle gare Bry-Villiers-Champigny constitue le point d'accroche d'une polarité urbaine nouvelle. Le secteur des Simonette Nord, situé à l'interface directe avec la ZAC Marne Europe (Villiers-sur-Marne) participera à la construction d'un véritable quartier autour du parvis de la future gare.

La programmation implantée au sein de ce secteur de projet sera à dominante d'activités économiques mais des programmes de logements pourront être ponctuellement développés. Il s'agit de favoriser une certaine mixité urbaine, cohérente avec le fonctionnement urbain du futur quartier de gare qui se dessine notamment sur le territoire de Villiers (Marne Europe).

L'implantation des bâtiments devra se faire à l'alignement ou en retrait de 3,50 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, devront être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière pour les logements et l'activité.

Pour les bâtiments à vocation d'activité économique l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Les hauteurs maximales des constructions à usage d'activité ne pourront excéder 21 mètres. Néanmoins considérant le profil des constructions envisagées dans le cadre du projet Marne Europe, situé autour de la gare Bry-Villiers-Champigny, à Villiers, et afin de garantir une certaine cohérence urbaine, la hauteur des bâtiments d'activités tertiaires, à l'est du site pourront dépasser 21 mètres.

La hauteur maximale de construction de logement, sera fixée à 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, soit un RDC et 6 niveaux dont le dernier sera en comble ou en attique avec un recul de 1.40 mètres minimum.

La topographie du site offre par ailleurs des perspectives visuelles riches qu'il conviendra de préserver. La composition morphologique et spatiale des programmes de logements développés devra également offrir des perméabilités. La qualité, paysagère sera aussi recherchée, à travers la création d'une trame paysagère le long d'un axe est/ouest faisant la liaison entre l'esplanade Bazin et le parvis de la future gare BVC.

A noter que la frange sud du secteur des Simonettes nord, comprise entre la friche et la voie ferrée, constitué aujourd'hui d'un tissu pavillonnaire, a vocation à muter, à moyen et long terme. Le tissu urbain pourra s'intensifier suivant les mêmes principes que ceux de la frange nord pour favoriser une certaine unité urbaine. Ce secteur sera cependant fortement impacté par le projet de gare routière et celui d'élargissement des voies du RER E. La trame viaire pourrait être interrompue et serait alors à revoir. En conséquence, un périmètre est inscrit au titre du PLU en tant que périmètre d'études, dans l'expectative de la définition d'un projet d'aménagement.

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0.3 minimum.

Marais – De Gaulle

Ce secteur conservera la vocation dominante d'activité économique qui est la sienne aujourd'hui. Les projets développés participeront donc également à la vitalité économique de la VDO. Les délaissés entre le futur tracé du projet Est TVM et l'autoroute A4 accueilleront de l'activité. Ponctuellement une programmation logement sera développée le long de la rue des Marais afin notamment de maintenir une certaine cohérence avec le tissu existant et adjacent au secteur.

Les constructions devront être édifiées en retrait de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.

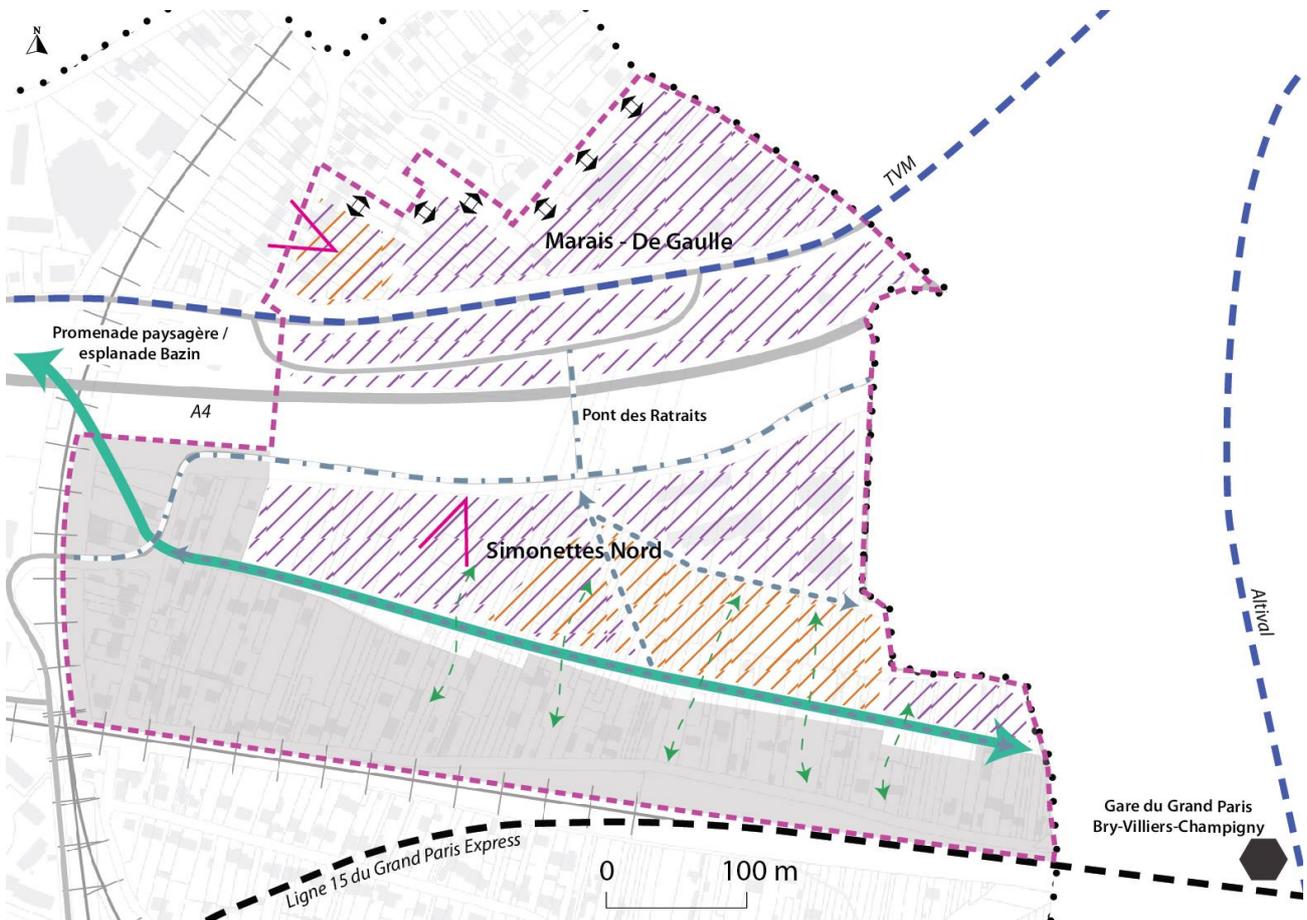
Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière pour les logements et l'activité.

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder 21 mètres pour l'activité. Les hauteurs maximales des constructions de logement ne pourront excéder 15 mètres à l'égout et 16 mètres à l'acrotère, soit un RDC et 4 niveaux dont le dernier sera en comble ou attique avec un retrait d'un 1,40 mètre minimum.

Sur les parties de terrains en limite avec les zones pavillonnaires, la hauteur des constructions sera limitée à 15 mètres dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, afin d'assurer une transition acceptable.

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.



Invariants

- • • • Limite communale

Principes de programmation (localisation préférentielle)

- Activités
- Logements
- Mixte activités/logements

Principes de composition

- Percées visuelles
- Perspectives visuelles à préserver
- Hauteur limitée à 15m dans une bande de 15m

Principes d'aménagement

- Zones UFa = zooms valant règlement
- Périmètre d'études (attente de la définition d'un projet d'aménagement)
- Gare du Grand Paris
- Ligne 15 du Grand Paris Express
- Transports en commun en site propre
- Requalification de la voirie
- Principes de nouvelles liaisons
- Promenades plantées / transversales paysagères / continuités végétales

c. Voie Sonia Delaunay (secteur de la zone UFa)

Au sein de ce secteur UFa, sur les secteurs à requalifier le long de la voie Sonia Delaunay et dont la destination privilégiée est identifiée sur le plan général de l'OAP, les règles de la zone UB s'appliqueront pour le logement et les règles de la zone UF s'appliqueront pour l'activité.

d. La zone 1AUFa

La zone 1AUFa sera aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur est tributaire de la création de nouveaux réseaux. Ces conditions devraient être réunies à l'horizon 2022.

Le plan général de l'OAP précise les localisations préférentielles de l'activité et du logement.

Les règles de la zone UB s'appliqueront pour le logement et les règles de la zone UF s'appliqueront pour l'activité.

OAP N°3 : Préserver et développer la trame végétale et paysagère

1. Le contexte du projet

Description du site

Le territoire campinois se est traversé d'Est en Ouest par plusieurs grandes infrastructures de transports, notamment un axe routier (constitué par le linéaire des boulevards Stalingrad, Mitterrand, Delaunay, Bois l'Abbé et Allende) qui constituent un ensemble paysager (contre-allées avec alignement d'arbres) reliant notamment les parcs du Tremblay et du Plateau. De même, les talus ferroviaires végétalisés ainsi la coulée verte descendant du parc départemental du Plateau jusqu'à la Marne sont à prendre en compte comme des éléments constitutifs de la trame verte Nord/Sud de Champigny-sur-Marne.

La topographie particulière de la commune se traduit par un relief très marqué en amphithéâtre sur les vallées de la Marne et de la Seine :

- la vallée de la Marne, qui s'étend au Nord-Ouest et au Sud de Champigny, sur les bords du cours d'eau. Elle représente un espace naturel remarquable par sa végétation et ses îles ;
- les coteaux qui constituent une forte déclivité au sud de la commune, le long de la Marne ;
- le plateau, axe Est/Ouest de la commune qui représente la plus vaste surface ouverte à l'urbanisation.

D'une façon générale, le territoire campinois bénéficie d'un patrimoine paysager et naturel remarquable, procurant une diversité d'ambiances.

Forces et faiblesses

Constat	Forces	Faiblesses
<i>Un territoire tout en longueur (Est/Ouest)</i>	Un axe paysager structurant la ville	Nuit au rayonnement du centre-ville
<i>Un relief très marqué : la vallée</i>	La vallée de la Marne : un ensemble paysager et naturel remarquable, des berges agréables, au nord et au sud de la ville ; un ensemble d'îlots qui constituent un patrimoine naturel et paysager protégé	Un manque visibilité et de dialogue avec la ville
<i>Un relief très marqué : les Coteaux</i>	Un panorama exceptionnel	Une instabilité du sol et une privatisation des vues
<i>Une ville bordée par la Marne</i>	Un cadre paysager remarquable	Un caractère insulaire
<i>Deux grand parcs</i>	Des espaces de loisirs et poumons verts	Des parcs très introvertis, sans relation avec le reste de la ville.

<i>Des infrastructures de transports prégnantes</i>	Création de fait de continuités écologiques	De véritables coupures urbaines
<i>Des tissus urbains (pavillonnaire, grands axes, zones d'activités et grands ensembles) juxtaposés</i>	Cohérence et identité exacerbée au sein de ces quartiers	Manque de cohérence à l'échelle de la ville générant des confrontations importantes
<i>Un secteur pavillonnaire important</i>	Des jardins privés occupent une place importante dans le paysage qui contribuent à l'image verte de la ville	Un tissu subissant une densification par mitage très importante

Les éléments générateurs

Cette OAP traduit la volonté municipale de préserver et de valoriser le cadre de vie champinois. Elle s'inscrit dans les objectifs portés par les lois Grenelle 2 et renforcés par la loi ALUR, qui font du PLU un véritable outil au service de la préservation de la biodiversité. Il s'agit également de prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, qui identifient notamment des grandes continuités écologiques à préserver sur la commune.

La genèse

La définition d'une OAP sur la valorisation du patrimoine végétal et paysager répond également à une attente forte exprimée par les champinois, formulée notamment lors des rencontres citoyennes et des ateliers urbains organisés par la commune.

Enjeux / rappels PADD

La trame paysagère communale manque aujourd'hui de cohérence et de structuration. En termes de biodiversité, de nombreuses ruptures constituent autant d'obstacles à la libre circulation de la faune et entraînent un appauvrissement de la biodiversité. La reconstitution d'un véritable maillage vert et végétal à l'échelle communale présente également d'autres enjeux d'une importance capitale pour le développement de Champigny-sur-Marne, qui trouvent toute leur place dans le projet de territoire porté par la Municipalité : une attractivité et une mise en valeur du cadre de vie (espaces publics, quartiers d'habitats individuels et collectifs, zones d'activités existantes et futures), le développement des modes actifs de déplacements et des liaisons inter quartiers, une meilleure gestion des eaux pluviales, une diminution des risques d'inondation ou encore la lutte contre le phénomène des îlots de chaleurs.

Le troisième axe du PADD « Champigny-sur-Marne, un cadre de vie préservé et valorisé », comporte une orientation dédiée spécifiquement au maintien et au développement de la trame verte et bleue, à travers les actions suivantes :

- L'identification des différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale et la mise en place d'une protection adaptée à chacun d'entre eux ;
- la préservation et poursuite de la mise en valeur du Parc du Tremblay et du Parc départemental du Plateau et leur mise en relation s'appuyant sur les grands axes ;
- le maintien d'une continuité écologique Nord/Sud sur et aux abords de l'ex-VDO, dans le respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- la création de coulées vertes le long des talus et tranchées SNCF ;

- la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- la préservation des jardins des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire.

Au sein de ce troisième axe du PADD, d'autres orientations participent à cet objectif de valorisation sur le plan végétal et paysager, notamment la valorisation des berges de la Marne et leur ouverture sur la ville, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la préservation de l'identité des Coteaux et le renforcement du réseau de modes actifs.

Rayonnement du projet aux échelles locale, territoriale et métropolitaine

Ces éléments constitutifs de la trame verte et bleue existante ont une fonction paysagère indéniable, qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie de la commune. Ils ont également un rôle écologique, qui va de l'échelle de la parcelle (l'arbre, la clôture) à celle des grandes continuités au-delà de l'échelle communale (la Marne, la liaison Bois de Vincennes - Bois Saint-Martin, la friche de l'ex-VDO) identifiées au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

2. Les orientations d'aménagement

La définition d'une OAP sur la préservation et le développement de la trame végétale et paysagère s'inscrit dans une véritable démarche stratégique d'aménagement du territoire campinois, qui va au-delà des enjeux environnementaux et écologiques en intégrant une véritable dimension paysagère. En affinant et en complétant les objectifs du PADD sur ces thématiques, il s'agit de les rendre plus dynamiques et plus lisibles, au-delà des prescriptions réglementaires, et de montrer la complémentarité des différents éléments constitutifs de cette trame et ainsi la cohérence de la démarche de sa préservation et de son développement.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

➤ Préserver la fonctionnalité du réseau existant de la trame verte et bleue

La préservation des grands espaces verts

Le parc du Tremblay, les berges de la Marne et le parc départemental du Plateau sont de grands espaces ouverts non artificialisés comportant une importante végétation (arbres, arbustes, ripisylve) et doivent à ce titre être confortés dans leur fonction de zones refuges pour la faune; également lieux récréatifs et de loisirs, ils pourront accueillir, de façon mesurée et sur des secteurs bien définis, des constructions en lien avec leur vocation (équipements de loisirs ou d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone). Partout ailleurs, seuls des aménagements légers avec un objectif de valorisation pédagogique, de loisirs ou d'intérêt général sont autorisés.

Le renforcement des grandes continuités écologiques

La principale continuité écologique présente sur la commune et identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est constituée par la friche de l'ex-VDO. Ce secteur fait lui-même l'objet d'une OAP intégrant l'objectif de maintien d'une continuité végétale sur l'ensemble du linéaire.

Les espaces végétalisés présents le long des talus des infrastructures autoroutières et ferroviaires doivent être préservés ; les modalités d'entretien et les aménagements (notamment à travers des liaisons douces), permettant de conserver le potentiel écologique de ces corridors, doivent être favorisés.

Les alignements d'arbres existants compris sur l'emprise publique doivent être préservés ; ainsi, des aménagements (incluant la suppression de certains individus, si cela est rendu nécessaire par des contraintes techniques) sur ces linéaires sont possibles, à condition de recréer un principe de continuité végétale.

En outre, les petits espaces de nature ordinaires, publics ou privés, pratiqués ou en friche, doivent être pensés et intégrés dans la structure paysagère et écologique de la ville.

Le développement du maillage écologique dans les cœurs d'îlots

Les jardins privés, notamment dans les tissus pavillonnaires, doivent être préservés, à travers la création d'une bande constructible le long des voies pour éviter le mitage des cœurs d'îlots et grâce à la fixation d'un coefficient de biotope induisant la conservation d'un espace de pleine terre conséquent sur la parcelle. La végétalisation des clôtures avec des essences locales dans ces quartiers participe également à une meilleure circulation de la faune. Enfin, dans le quartier de Coeuilly, l'implantation du bâti n'est autorisée que sur une seule limite séparative, afin d'assurer une plus grande perméabilité vers les cœurs d'îlots. Dans les Coteaux, toute nouvelle construction est interdite afin de conserver la forte présence végétale qui caractérise ce secteur à l'interface de la Marne et du parc départemental du Plateau. Enfin, d'une manière générale, les éléments paysagers et les plantations d'intérêt, en particulier les arbres, devront au maximum être préservés lors de tout projet de construction.

Les espaces verts des grands ensembles résidentiels collectifs sont également préservés, là encore à travers la fixation d'un coefficient de biotope. Certains d'entre eux sont identifiés sur le plan de zonage comme espaces verts paysagers à préserver.

➤ **Renforcer la qualité paysagère et la présence végétale, notamment à travers les projets urbains**

La constitution d'axes paysagers majeurs

L'axe est-ouest constitué par le linéaire du boulevard Stalingrad - avenue François Mitterrand-voie Sonia Delaunay-rue du Bois l'Abbé et Allende s'inscrit dans une continuité paysagère qui dépasse largement l'échelle communale. Il doit constituer, à terme, une puissante armature paysagère, fédératrice du territoire campinois, afin de mettre en relation le parc du Tremblay et du Plateau, et plus largement le Bois de Vincennes et le Bois Saint-Martin. Cet axe majeur pourra prendre la forme d'un véritable « parc linéaire » jalonné d'espaces publics répondant aux besoins des quartiers et des îlots desservis, et constitué d'un dispositif paysager permettant de délimiter les différents usages et les circulations (alignements d'arbres, masses arbustives, bandes de prairie, système végétal de gestion de l'eau...). Ce « parc linéaire » s'immisce également aux abords de ces axes dans l'épaisseur du tissu urbain, selon des dispositifs adaptés en fonction des caractéristiques des quartiers rencontrés avec un enjeu particulièrement fort de mise en valeur du boulevard Stalingrad, faisant le lien entre les deux grands parcs de la commune : fractionnement du bâti, généralisation des retraits, incitation forte de végétalisation des terrasses et façades à travers le coefficient de biotope, traitement de la marge de recul.

Là encore, les principes d'aménagement du linéaire de l'ex-VDO, précisés au sein de l'OAP correspondante, doivent intégrer une exigence forte de qualité paysagère et environnementale, au travers des interventions tant sur le domaine public que privé.

Le renforcement de la qualité architecturale et de la performance environnementale des futures constructions

Plusieurs secteurs de la commune vont connaître une évolution significative au cours des prochaines années, en particulier le centre-ville, les abords des grands axes (boulevard de Gaulle, Salengro, Stalingrad...) et les nombreux secteurs de projets (ex-VDO, ex-gare du Plant, Simonettes Nord...). Quelle que soit la vocation (logement, activités économiques, équipements) de ces futures constructions, la végétalisation des toitures et des façades, la présence d'espaces verts (pleine terre ou sur dalle) et d'arbres est assurée au travers des prescriptions réglementaires et notamment du coefficient de biotope.

Le développement des transparences et des porosités visuelles

Dans les secteurs denses, il s'agit de favoriser les perspectives visuelles vers les cœurs d'îlots (en imposant notamment des failles dans le bâti et ainsi éviter une monotonie engendrée par un linéaire de front urbain trop important) et de renforcer les relations visuelles avec le parc du Tremblay (cf. zoom ci-après) pour accroître la perception d'un tissu urbain aéré.

Au sein des tissus pavillonnaires, ce sont l'interdiction de s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales dans le quartier de Coeuilly et les prescriptions de végétalisation des clôtures qui contribuent à cet objectif.

Enfin, le relief marqué dans certains secteurs de la commune induit de remarquables perspectives visuelles qu'il convient de préserver, à travers la matérialisation de cônes de vue.

Le développement des porosités physiques

En lien avec les porosités visuelles, l'objectif est également de favoriser la création de traversées piétonnes en cœur d'îlot. De statut public ou privé, ces cheminements piétons permettront d'assurer la desserte et/ou la traversée des îlots. Accompagnés d'une forte présence végétale, ils pourront ainsi participer au développement des continuités écologiques.

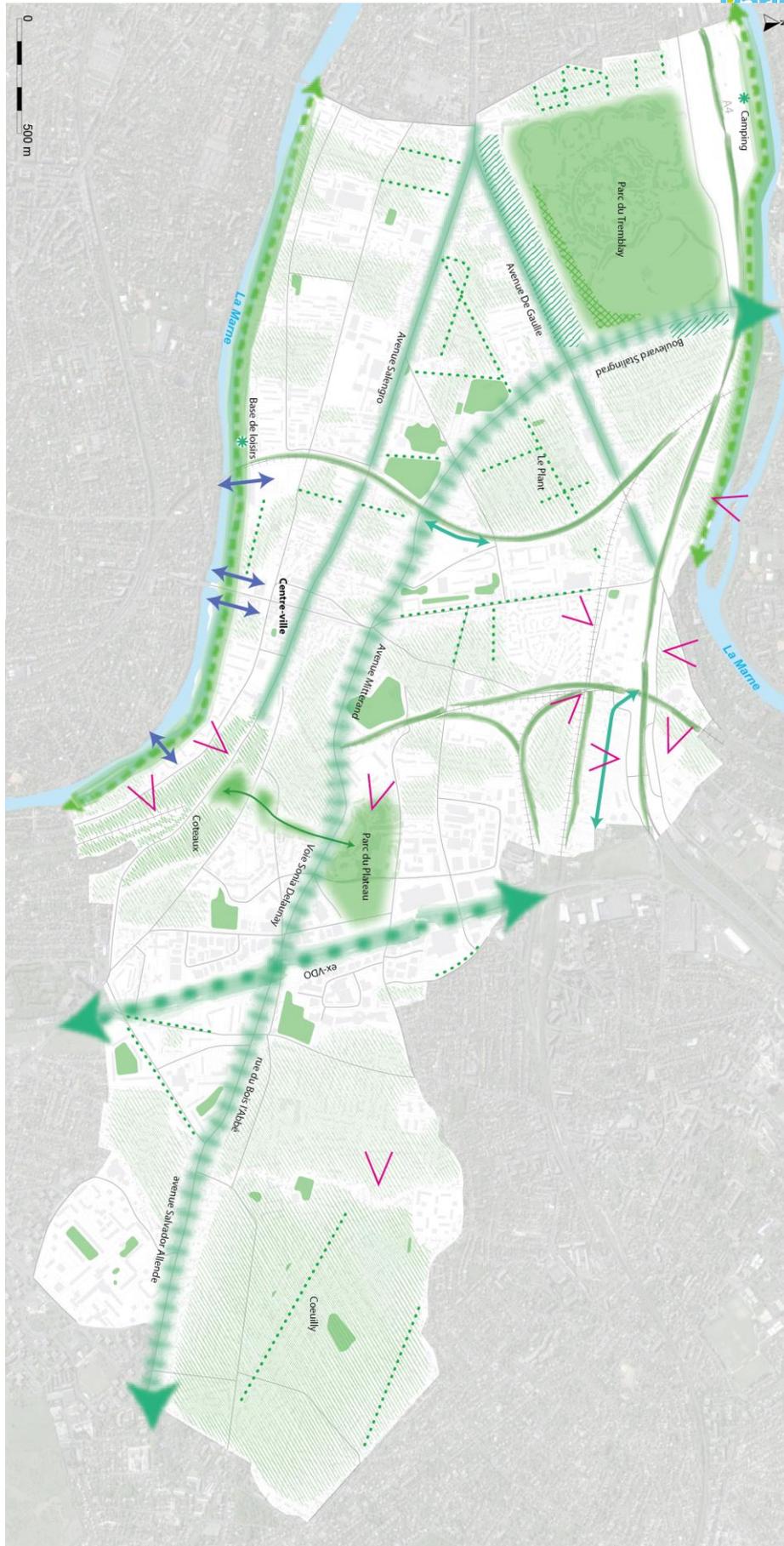
L'aménagement de nouveaux espaces verts et de liaisons douces

L'accessibilité et l'usage des espaces verts qui seront aménagés dans le cadre des futurs projets doivent être pensés en amont, adaptés au contexte urbain et intégré dans la structure paysagère et écologique de la ville.

Des aménagements paysagers seront généralisés lors de la création de liaisons douces, avec une végétalisation de leurs abords permettant à la fois une mise en valeur du cadre paysager et un meilleur déplacement de la biodiversité. Les nouvelles liaisons douces seront systématiquement accompagnées d'une forte présence végétale. Elles pourront être jalonnées de squares, jardins, jeux, espaces publics ou collectifs.

L'ouverture de la Marne sur la Ville

Comme indiqué spécifiquement au sein de l'OAP consacrée au centre-ville, chaque aménagement réalisé est l'occasion de renforcer les liens entre le tissu urbain et la Marne et ses berges, que ce soit au travers d'un jeu de porosités visuelles ou d'aménagements paysagers.



Préserver la fonctionnalité du réseau existant de la trame verte et bleue

Protection et mise en valeur des grands espaces verts

-  Préservation des grands parcs
-  Mise en valeur des espaces le long du parc du Tremblay
-  Liaison verte entre le parc du Tremblay et les bords de Marne

Renforcement des grandes continuités écologiques

-  Mise en valeur des berges de la Marne :
préservation de la ripsylve
développement des liaisons douces
confortement des équipements à vocation tourisme-loisirs
-  Principe de continuité végétale sur l'ensemble du linéaire de la friche de l'ex-VDO
-  Espaces végétalisés à pérenniser le long des talus des infrastructures autoroutières et ferroviaires
-  Préservation des alignements d'arbres

Développement du maillage écologique dans les cœurs d'îlots

-  Préservation des cœurs d'îlots dans les tissus pavillonnaires
-  Préservation des autres espaces verts constitutifs de la trame verte et paysagère (squares, espaces extérieurs des ensembles résidentiels collectifs, pelouse des stades, cimetières...)

Renforcer la qualité paysagère et la présence végétale, notamment à travers les projets urbains

Constitution d'axes paysager majeurs

- Renforcement de la qualité architecturale et de la performance environnementale des futures constructions*
- Développement des transparences et des porosités visuelles*
- Création de liaisons douces*

-  Création d'une armature paysagère est-ouest
-  Aménagement du linéaire de l'ex-VDO
-  Autres axes principaux de développement urbain et paysager
-  Développement contextualisé d'un tissu urbain paysager en lien avec la présence du Parc du Tremblay (hauteur du bâti dégressive, principes d'îlots ouverts, maximisation des vues vers le parc)
-  Perspectives visuelles à préserver
-  Aménagement de promenades plantées ou de transversales paysagères
- Ouverture de la Marne sur la Ville**
-  Aménagements paysagers et principes de porosités visuelles

3. Zoom sur la mise en valeur des abords du Parc du Tremblay

Avec une surface de près de 75 hectares et la présence de plusieurs équipements sportifs, le Parc du Tremblay constitue un espace vert et de loisirs majeur pour la commune. Néanmoins, malgré son emprise très importante, ce poumon vert de grande dimension est relativement peu perceptible et constitue comme une enclave relativement déconnectée des quartiers présents à ses abords.

Ainsi, le long de l'avenue Gourévitch en particulier, la présence de parkings et d'étendues de gazons sans usage ne favorisent pas l'appropriation des franges du parc par les habitants. De même, les tissus urbains jouxtant le parc sont d'une densité assez faible, c'est pourquoi un nombre trop restreint d'habitants bénéficie de cet espace vert, en termes de vue et d'usage, malgré la générosité de celui-ci.

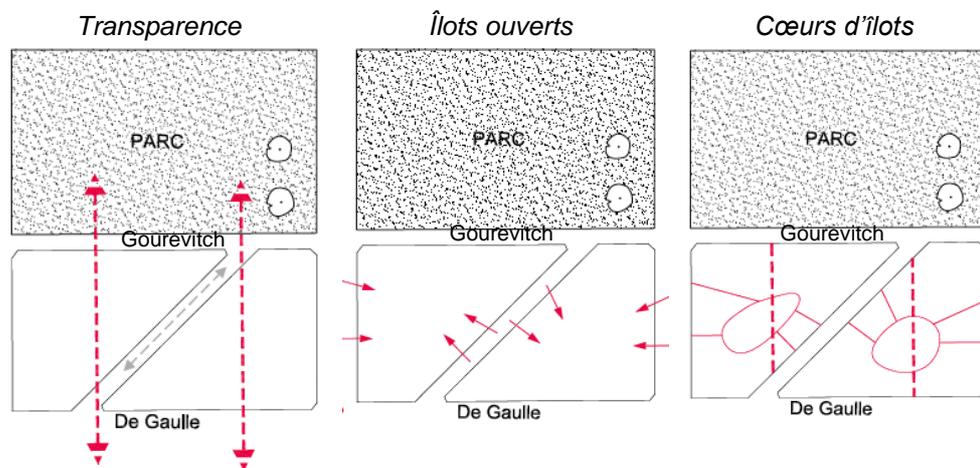
L'un des objectifs de mise en valeur des abords du parc du Tremblay est donc d'introduire un réseau d'espaces publics en lisière du parc, permettant ainsi de qualifier les franges et d'affirmer les relations entre la ville et le parc. Les espaces situés le long du parc sont actuellement sous-exploités alors qu'ils représentent un riche potentiel d'usages et de programmation pouvant répondre aux besoins intergénérationnels de proximité : jeux d'enfants, « Playgrounds », boulodromes, espaces de repos, etc. Cette requalification pourrait être également l'occasion de réinterroger l'accessibilité du Parc en offrant deux nouveaux accès côté sud.

L'autre objectif recherché est de définir une intensification urbaine mesurée et contextualisée des tissus qui bordent le parc, le long des avenues Stalingrad et Gourévitch. Cette évolution des tissus, qui se traduit par un classement en zone UC, doit s'opérer non pas sur l'ensemble de ces deux axes mais sur des séquences bien définies. Ce ciblage permet de conserver d'une manière générale une diversité paysagère et d'ambiance aux abords du parc, puisqu'en dehors de ces secteurs de densification, le tissu pavillonnaire (zone UP), dans lequel on retrouve d'ailleurs quelques constructions à caractère patrimonial protégées au titre du PLU, est préservé.

➤ Pour les îlots situés entre les avenues Gourévitch et de Gaulle :

La densification (classement en zone UC) s'opérera le long de l'avenue de Gaulle sur tout le linéaire et le long de l'avenue Gourévitch uniquement entre les rues du Piple et de Cange, mais de façon différente et adaptée. En effet, les dispositions réglementaires de cette zone permettent d'assurer une transition entre les tissus, avec une bande de densification (R+6+C ou attique, alignement) le long des « axes de préservation et de développement du commerce de détail et de l'artisanat » (indiqués au plan de zonage), dans une profondeur de 20m, et des formes urbaines plus mesurées (R+3+C ou attique, recul par rapport à la voie et aux limites séparatives) partout ailleurs dans la zone UC (c'est à dire entre le front urbain de l'avenue de Gaulle et le tissu pavillonnaire longeant le parc du Tremblay).

Pour la bande de densification le long de l'avenue de Gaulle, le règlement impose une faille pour toute construction d'un linéaire de façade de 30 m ou plus. Ces failles devront permettre un jeu de transparence visuelle entre le boulevard de Gaulle et le parc du Tremblay.



- Pour les îlots situés le long du boulevard Stalingrad au niveau de l'entrée de ville Nord (à proximité du pont de Nogent-sur-Marne).

Ce secteur est localisé en entrée de ville et le long d'un axe structurant. On y trouve des immeubles déjà existants, donnant sur le parc et d'une hauteur relativement importante. Afin d'assurer une transition morphologique avec les tissus pavillonnaires voisins, les hauteurs maximales autorisées sont R+3+C ou attique et un recul est imposé par rapport à la voie et aux limites séparatives. Là encore, l'implantation du bâti devra assurer un jeu de transparence avec les cœurs d'îlot et le parc et maximiser les vues sur le parc.

Le principe d'îlot ouvert sera aussi assuré à partir des voies convergentes vers le parc.

