



VILLE DE CHAMPIGNY SUR MARNE

Plan Local d'Urbanisme

4 - Orientations d'aménagement

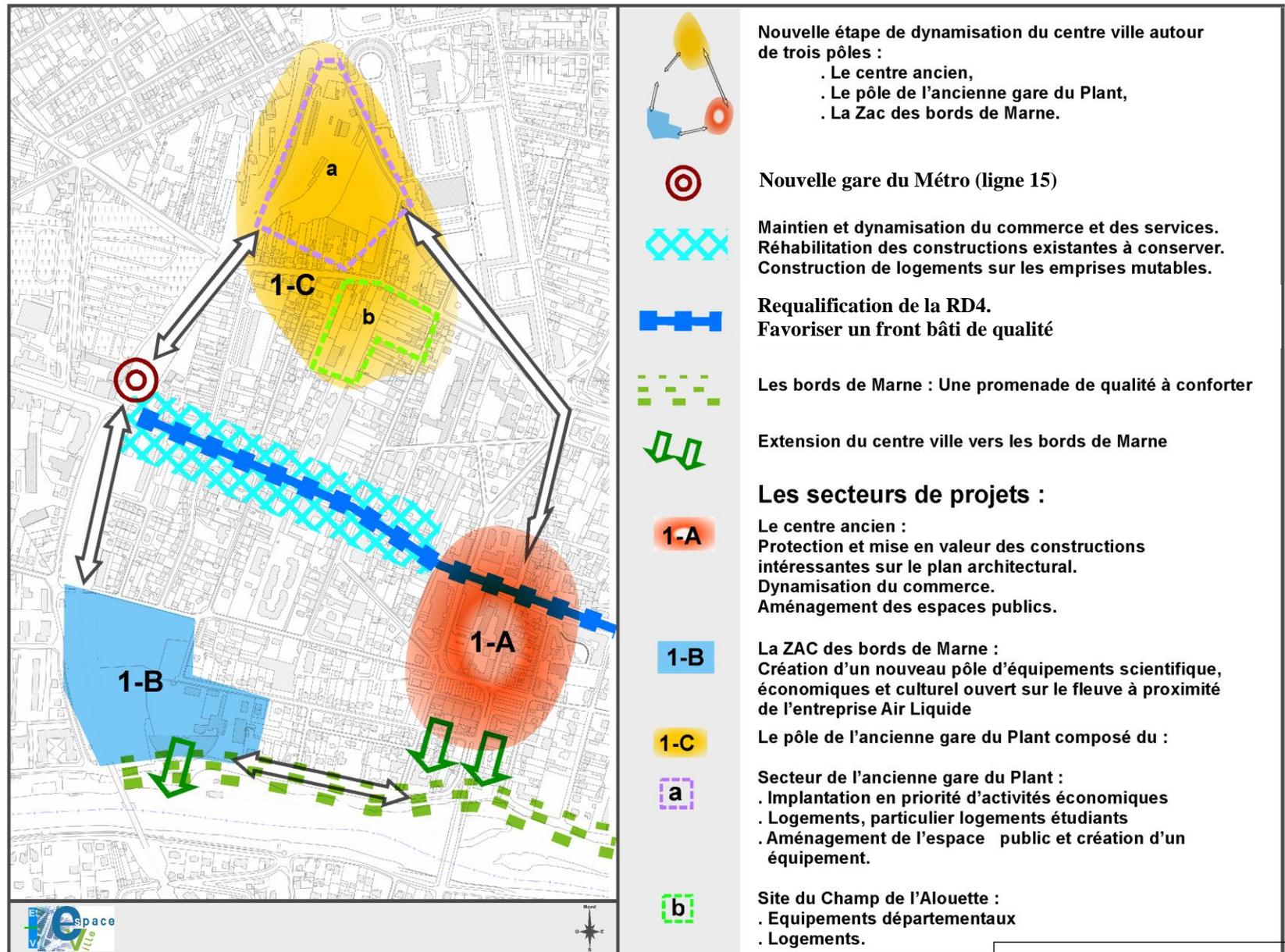
PLU
approuvé le 27 juin 2007
mis à jour le 17 septembre 2008
modifié les 20 mai 2009, 23 juin 2010,
28 juin 2011, et 10 avril 2013
Version suite à l'enquête publique du
21/09/15 au 24/10/15



Accusé de réception en préfecture
094-24940078-20160329-16-41d-AU
Date de télétransmission : 07/04/2016
Date de réception préfecture : 07/04/2016

1 – REVITALISATION ET REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE	5
1.A - LE CENTRE HISTORIQUE	9
1.B - LA ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE DITES "DES BORDS DE MARNE"	11
1.C.a – LE SECTEUR DE L'ANCIENNE GARE DU PLANT : PRIORITE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE NOUVEAUX LOGEMENTS	14
1.C.b - LE SITE DU CHAMP DE L'ALOUETTE : DES EQUIPEMENTS DEPARTEMENTAUX ET DE NOUVEAUX LOGEMENTS	16
2 – RENOUVELLEMENT URBAIN DE TROIS QUARTIERS	17
2.A LES QUATRE CITES	17
2.B LES MORDACS	18
2.C LE BOIS L'ABBE	19
3 – SECTEURS DE DEVELOPPEMENT	21
3.A LES SIMONETTES NORD	21
3.B LES SIMONETTES SUD	22
4 – ZONE DE PROTECTION PAYSAGERE RENFORCEE	23
LES BORDS DE MARNE	23
LES COTEAUX	23

1 – REVITALISATION ET REQUALIFICATION DU CENTRE-VILLE



- Un lieu ouvert à tous avec des espaces d'accueil, des équipements et du logement pour les jeunes
- Un lieu central qui rassemble tous les Champinois autour d'événements
- Un lieu commerçant axé notamment sur le commerce alimentaire
- Un cœur de ville en bord de Marne avec des espaces aménagés de manière harmonieuse.

Nouvelle étape de dynamisation du centre-ville

Le centre-ville de Champigny doit voir son rôle mieux affirmé comme un lieu de vie et d'échanges.

Sa vocation de pôle commercial et de services doit être confortée.

Il doit être le « cœur battant » de la ville, rayonnant sur l'ensemble des quartiers.

Dans cette perspective, l'objectif est de lui donner plus d'ampleur en l'inscrivant dans une dynamique de développement autour de trois pôles qu'il s'agira de mettre en relation les uns avec les autres, mais également, en ce qui concerne le premier d'entre eux, de bien ouvrir sur la Marne :

- ◆ Un premier pôle, existant, représenté par le centre-ville traditionnel
- ◆ Un second pôle, en devenir, la ZAC du Parc technologique dite « des bords de Marne »
- ◆ Un troisième pôle, à construire, le pôle réaménagé de l'ancienne gare du Plant auquel se trouve relié le site du Champ de l'Alouette, à proximité immédiate.

La revitalisation du Centre-Ville est un objectif ambitieux, dont la réalisation s'étalera sur plusieurs années et qui doit se décliner au travers de plusieurs catégories d'actions.

Redynamiser le commerce

- ◆ La place Lénine réaménagée offrira un espace d'accueil plus agréable et fonctionnel pour le marché (espace mieux organisé et places de stationnement en sous-sol).
- ◆ De nouveaux locaux commerciaux seront créés dans le cadre de la ZAC Centre-Ville (îlot mairie) en cours de construction.
- ◆ La revitalisation du commerce en rez-de-chaussée sera encouragée le long de la RN4 (rue Louis Talamoni - rue Jean Jaurès), avec la restructuration de l'espace public.
- ◆ La construction de nouveaux logements augmentera la clientèle potentielle et améliorera la pérennité des commerces.

Améliorer et augmenter l'offre de logements

- ◆ Dans le centre ancien, les mesures en faveur de la réhabilitation du bâti (Plan de sauvegarde) qui seront poursuivies, permettent de mettre en valeur les constructions anciennes qui présentent une certaine qualité architecturale et qui constituent la mémoire de la ville.
- ◆ De nouveaux logements seront construits dans le cadre du réaménagement de deux sites aujourd'hui en attente de projets : le secteur de l'ancienne gare du Plant et celui du Champ de l'Alouette.
- ◆ La RN4 en centre-ville (rue Louis Talamoni - rue Jean Jaurès), fait l'objet d'un projet d'ensemble de restructuration à la fois de l'espace public (Comité d'axe RN4) et de ses abords. De nouvelles règles d'urbanisme seront établies le long de l'axe afin de favoriser la constitution d'un front bâti de qualité, de moyenne hauteur. Ces règles permettront également que de nouveaux immeubles accueillent des activités commerciales ou des services en rez-de-chaussée, des logements ou des bureaux aux étages supérieurs, ce qui contribuera aussi à revitaliser le quartier.

La création de ces nouveaux logements permettra de répondre aux besoins des personnes qui souhaitent habiter le centre-ville et d'augmenter le potentiel de clientèle pour les commerces.

Aménager les espaces publics

- ◆ Le réaménagement de la place Lénine se traduira par la création d'un espace public agréable et convivial. La réalisation d'un parking souterrain permettra de libérer une partie de l'espace public et de prévoir des aménagements de qualité pour les piétons.
- ◆ La RN4 (rue Louis Talamoni-rue Jean Jaurès), fera l'objet d'une requalification qui permettra de rééquilibrer les usages de l'espace public entre la circulation automobile, les circulations douces (en veillant à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et les transports en commun. Ces deux derniers auront une place importante dans le traitement de cet axe qui retrouvera ainsi son attractivité et un statut d'avenue urbaine.
- ◆ Le secteur de l'ancienne gare du Plant pourra accueillir un nouvel espace public qui constituera un élément de liaison entre le centre-ville et le quartier du Plant.

Renforcer le niveau d'équipements

La ZAC du Parc technologique constitue un nouveau pôle d'équipements pédagogiques et culturels - la Maison des Arts Plastiques est ouverte depuis 2004. La ZAC accueillera un musée scientifique dénommé Planète Euréka ainsi que le Centre Départemental de Documentation Pédagogique qui est en cours de construction. Le Centre Départemental du Tourisme qui est déjà présent à proximité de la ZAC pourrait trouver de nouveaux locaux.

Le secteur du Champ de l'Alouette accueillera un ensemble d'équipements départementaux de formation et sociaux.

Dans le domaine des transports en commun, la création d'une liaison ferrée nord-sud assurant l'interconnexion entre les RER A, E et B avec l'ouverture d'une nouvelle gare à l'ouest du centre-ville en bordure de la RD 4 est de longue date demandée par la ville. La réalisation de ce projet dépend de nombreux partenaires extérieurs à la commune de Champigny et sa prise en compte ainsi que son financement dépendent de son inscription au prochain contrat de projets Etat/Région 2007-2013. Dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la ville s'exprimant au travers de l'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien (ACTEP) a pris une délibération le 22 mars 2006 qui demandait notamment l'inscription de cette liaison au prochain contrat de projets.

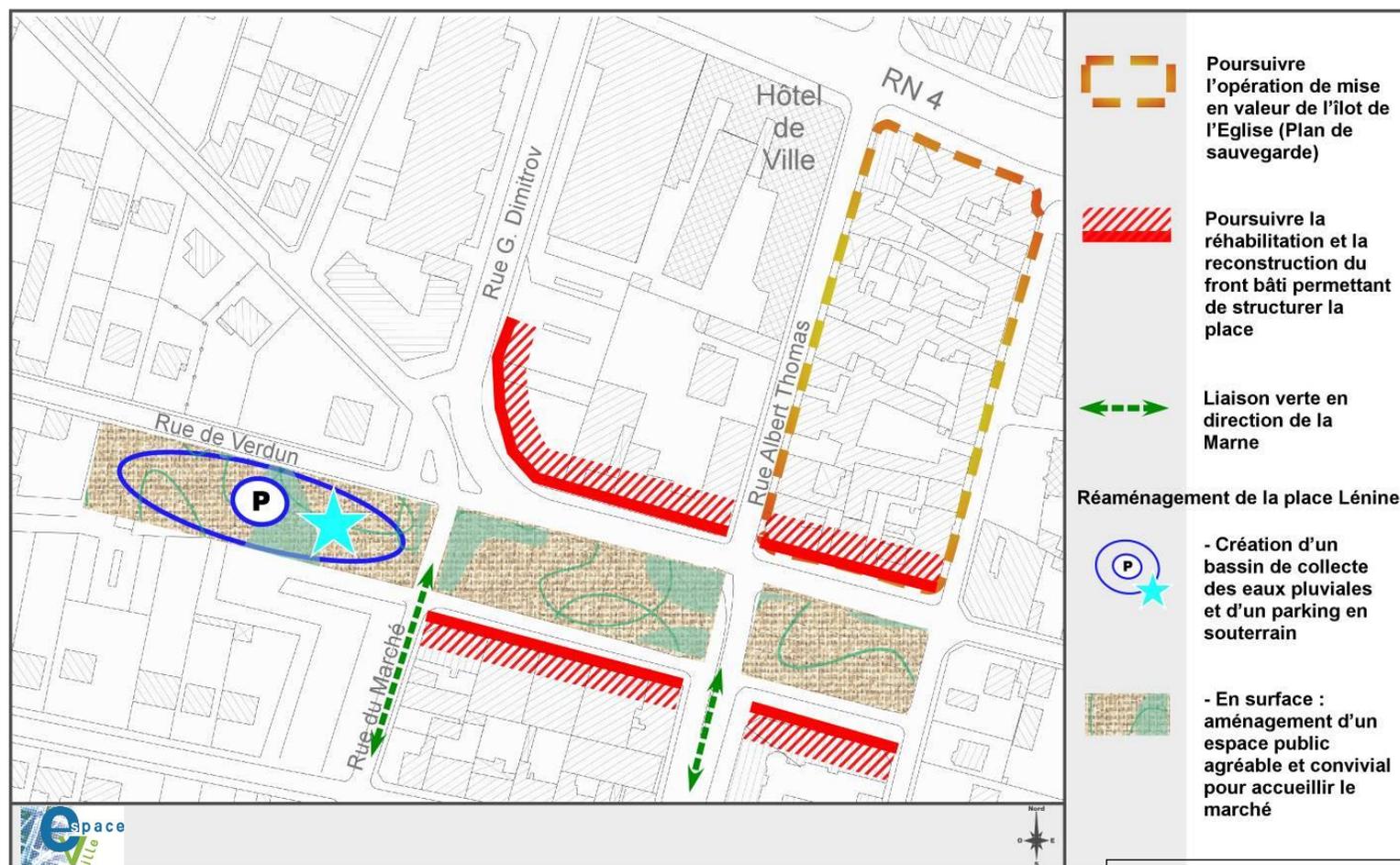
Améliorer le paysage urbain

- ◆ Favoriser la construction d'un front bâti homogène de qualité le long de la RD4.
- ◆ Favoriser la réhabilitation des façades les plus dégradées.
- ◆ Améliorer la qualité des espaces publics majeurs et de leurs abords : réhabilitation du bâti ancien de qualité et souhait de voir remplacer progressivement des bâtiments particulièrement dégradés par des immeubles de qualité.
 - Sur la rue Jean Jaurès - rue Louis Talamoni et les constructions qui les bordent
 - Sur la place Lénine et les constructions qui l'entourent.
- ◆ Mettre en valeur les liaisons vers les bords de Marne.

1.A - Le centre historique

La place Lénine et ses abords

Sa vocation de cœur du centre-ville, lieu de rencontre et d'animation accessible à tous les Champinois et ouvert en direction de la Marne doit être renforcée. Cela passe par un réaménagement total de l'espace public en donnant une plus grande place aux piétons et aux espaces de convivialité, mais également par le retraitement du bâti qui borde la place pour le réhabiliter là où cela est souhaitable ou pour le reconstruire – lorsque les opportunités se présentent - avec un souci de qualité architecturale et urbaine.



 Poursuivre l'opération de mise en valeur de l'îlot de l'Eglise (Plan de sauvegarde)

 Poursuivre la réhabilitation et la reconstruction du front bâti permettant de structurer la place

 Liaison verte en direction de la Marne

Réaménagement de la place Lénine

 - Création d'un bassin de collecte des eaux pluviales et d'un parking en souterrain

 - En surface : aménagement d'un espace public agréable et convivial pour accueillir le marché

La création d'un parking souterrain pour libérer l'espace, tout ou partie de la place

La réalisation de cet équipement permettra de « rendre » la place aux piétons.

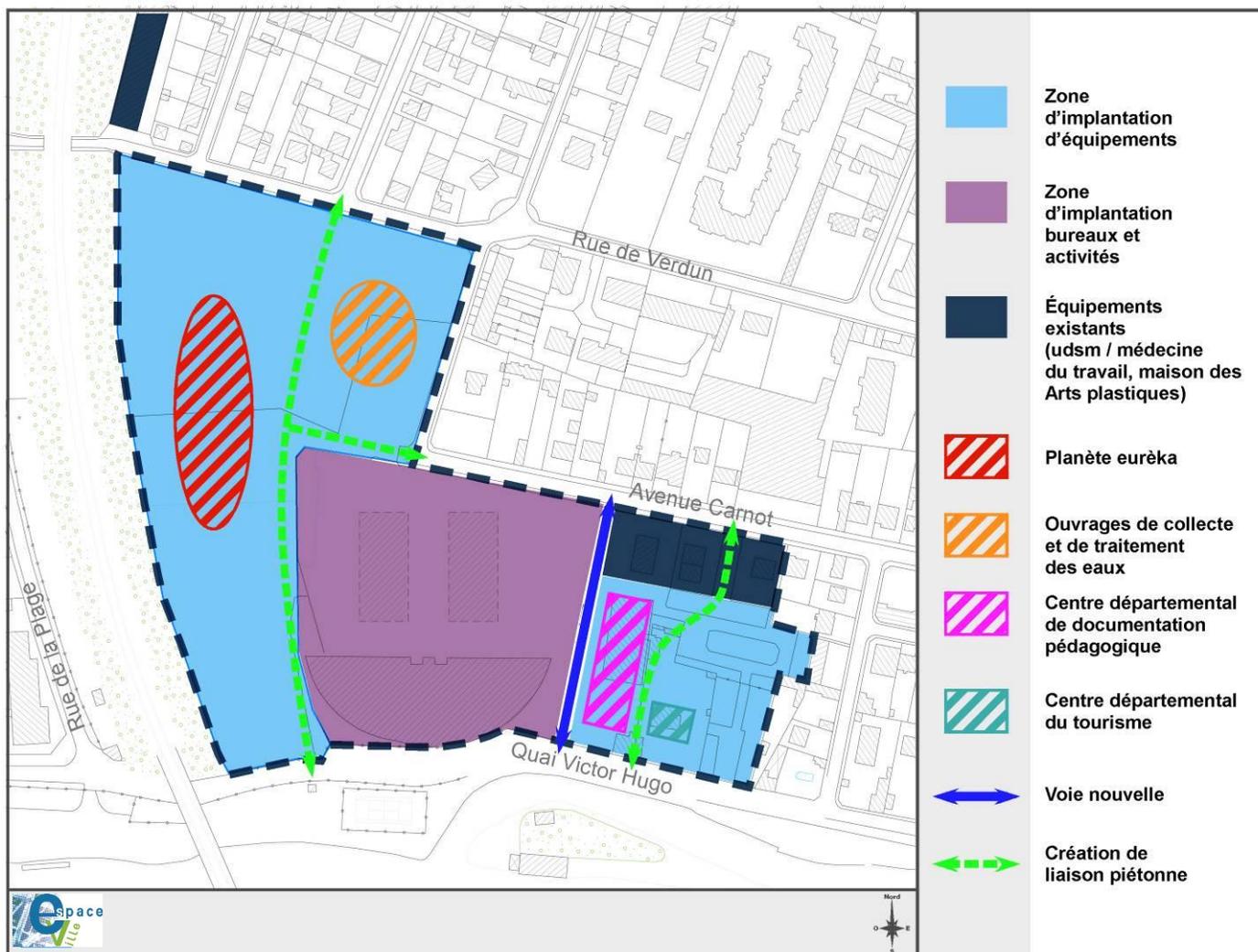
L'espace public ainsi dégagé fera l'objet d'un aménagement de qualité (plantation, mobilier urbain) favorisant la convivialité et permettant d'accueillir le marché dans de bonnes conditions.

Un environnement urbain requalifié

L'objectif est de mettre en valeur les constructions existantes au sud de la place, voire d'en réaliser de nouvelles à l'ouest, afin de structurer ce nouvel espace public et d'assurer son intégration dans le tissu urbain existant.

Un tel aménagement s'échelonnera sur plusieurs années et fera l'objet d'une vaste concertation avec l'ensemble des habitants de Champigny.

1 B - La ZAC du Parc Technologique dite « des Bords de Marne »



La ZAC du Parc technologique dite « des bords de Marne » représente le second pôle du centre-ville de Champigny qui s'étend sur un territoire de 4,7 hectares correspondant aux emprises des anciens ateliers d'Air Liquide.

Sa vocation est de mêler 15 000 m² d'activités économiques de type tertiaire, déjà implantés sur le site à l'heure actuelle et en majeure partie occupés par la société Air Liquide et un ensemble d'équipements départementaux particulièrement attractifs dont la livraison devrait s'échelonner entre 2007 et 2011. Par ailleurs, la Maison des Arts Plastiques a déjà été livrée fin 2004. Elle propose à tous les Champinois de nombreuses activités artistiques, et grâce à la salle d'exposition dont elle dispose, favorise les projets de diffusion et d'exposition artistique à Champigny. Lorsque les équipements départementaux seront réalisés, la ZAC s'inscrira naturellement dans la dynamique culturelle d'ensemble.

Les équipements départementaux sont les suivants :

Le Centre Départemental de Documentation Pédagogique

Ce premier équipement départemental, d'une superficie de planchers de 2 150 m², a d'abord pour vocation d'apporter aux enseignants toutes les ressources dont ils ont besoin pour travailler et préparer leurs cours, sur tous types de support.

Au-delà de cette mission initiale, il s'agit également de développer les nouvelles technologies, l'art et la culture au bénéfice de tous ceux qui s'intéressent à l'éducation, et en particulier aux jeunes.

Le CDDP qui disposera, pour ce faire, d'une médiathèque, d'une librairie et de salles destinées aux diverses formations deviendra ainsi une véritable Maison de l'Education ouverte sur la ville et à tous les acteurs éducatifs du département.

L'équipement de culture scientifique, Planète Euréka"

Prévu pour une livraison en 2011, cet équipement à vocation départementale et régionale, résolument tourné vers la Marne, attend environ 70 000 visiteurs par an, accueillis au sein d'un bâtiment de 4000 m², dont la moitié sera consacrée à un lieu d'exposition permanente.

La thématique retenue par le Conseil général, en association étroite avec un comité d'experts composé de chercheurs et de scientifiques, est centrée autour de la planète Terre et de l'environnement.

La manière d'aborder cette thématique consiste à traiter plus particulièrement la vie de la planète à travers son évolution passe - avant l'homme, depuis l'arrivée de l'homme – et des scénarios possibles quant à son futur.

A travers cette thématique de la planète, sa richesse et sa diversité, l'objectif est d'amener le public à réfléchir sur la fragilité des équilibres qui la régissent, en particulier par rapport aux effets de l'activité humaine et la compréhension des grands problèmes et enjeux planétaires actuels liés à l'environnement, ainsi qu'à l'utilité d'une action quotidienne citoyenne.

Le parcours du Musée sera organisé de manière interactive afin de favoriser l'appropriation des lieux par le visiteur, notamment grâce à la création d'un jardin des observations d'une superficie de 2 000 m².

Au vu des objectifs du projet, un partenariat tout spécifique sera mis en place à destination des jeunes, et tout particulièrement des scolaires.

La station de collecte et de traitement des eaux

Le bassin de stockage et la station de collecte et de traitement des eaux pluviales, prévus sur la ZAC, permettront de dépolluer les eaux de pluies et de ruissellement avant rejet en Marne, ce qui contribuera à améliorer la qualité de la rivière. De par la thématique environnementale qui leur est commune, cet équipement se trouve d'ailleurs bien mis en relation avec l'équipement voisin, Planète Euréka.

La Maison du Tourisme

Le Comité Départemental du Tourisme (CDT) se trouve actuellement déjà sur la ZAC, en partie Est, dans un bâtiment vétuste.

Sa relocalisation au sein d'une maison du Tourisme qui s'implanterait dans un bâtiment neuf interviendra prochainement. Cette maison du Tourisme représentera une véritable vitrine du tourisme en Val de Marne, en regroupant, outre le CDT, diverses associations liées à l'activité touristique.

Une salle d'exposition pour le Musée de la Résistance Nationale

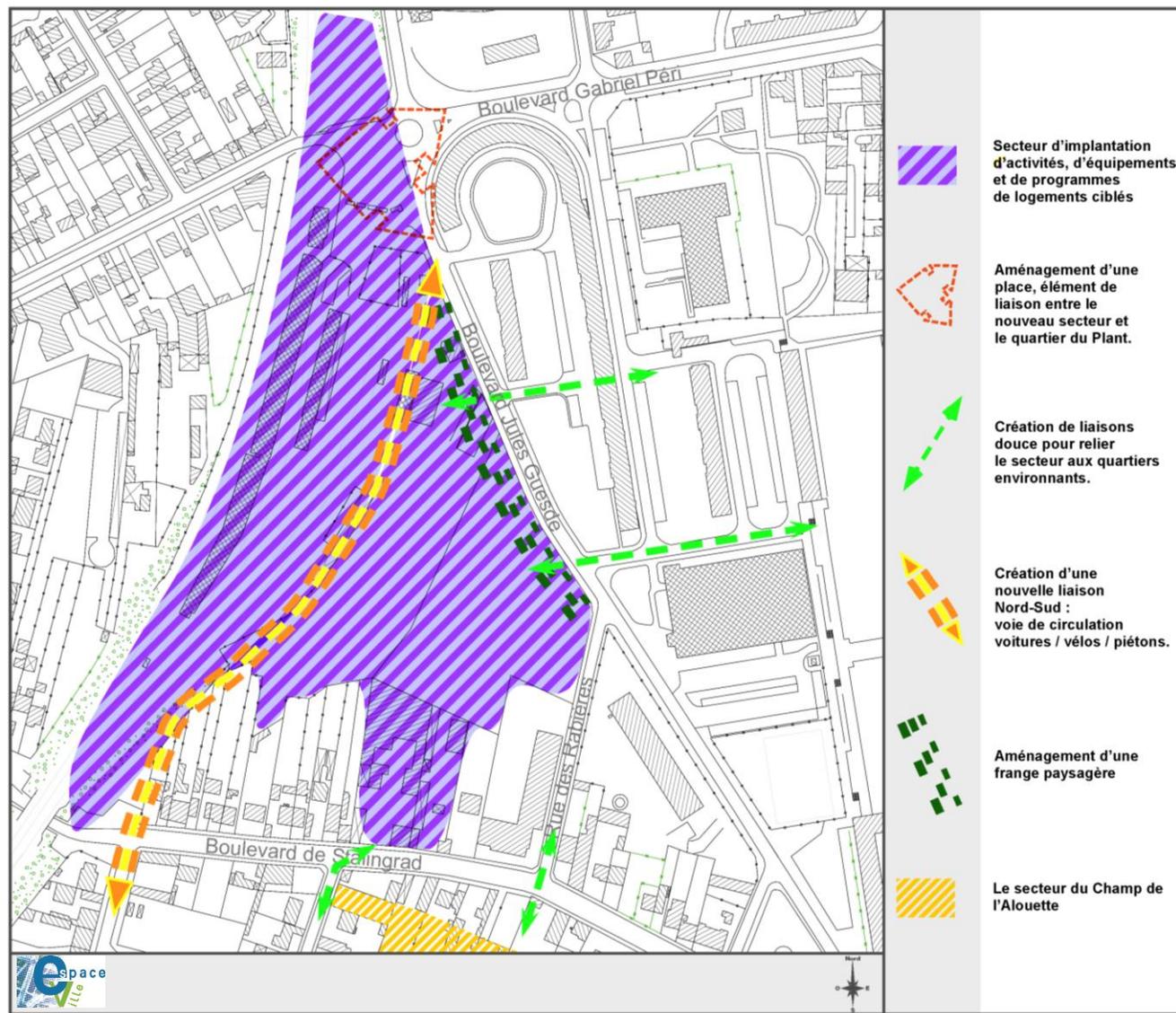
Le musée actuel, Avenue Marx Dormoy à Champigny ne dispose que de 500 m² de plancher sur 6 niveaux différents.

Bénéficier d'une salle d'exposition d'environ 1000 m² lui permettrait de moderniser ses conditions d'accueil et de mise en valeur des collections, en direction du public jeunes, tout particulièrement.

Dans cette hypothèse, le bâtiment actuel serait alors réservé à la conservation des archives et à l'accueil des chercheurs.

La localisation de cette future salle n'est pas encore arrêtée.

1.C.a - Le secteur de l'ancienne gare du Plant : priorité au développement économique



Ce secteur d'environ 4,5 hectares peu occupé, en partie en friche, représente l'élément principal de l'aménagement d'un troisième pôle de centre-ville. Il constitue une opportunité exceptionnelle en centre-ville, sur lequel il y a la possibilité de concevoir un projet urbain ambitieux et de qualité permettant :

- ◆ de répondre tout d'abord aux besoins dans le domaine du développement économique et de l'emploi,
- ◆ de répondre également à des besoins en matière de logement, notamment de logement étudiant,
- ◆ d'offrir de nouveaux espaces, voire des équipements et des services aux habitants des quartiers,
- ◆ de créer des liaisons avec les autres pôles du centre-ville, mais aussi avec les quartiers environnants.

Il fera l'objet d'un projet d'ensemble qui sera élaboré ultérieurement à l'issue d'études plus fines et d'une concertation avec les habitants du quartier et ceux de l'ensemble de la ville.

Dans le cadre du PLU, il est proposé une première orientation qui définit les grands principes d'aménagement du site.

Des locaux d'accueil d'activités économiques

Le développement d'activités économiques dynamiques et riches en emplois sera privilégié en orientant les programmes vers des petites ou moyennes unités. En effet, conformément à l'objectif de développement des activités économiques et de l'emploi, ce secteur constitue une opportunité pour accueillir des activités économiques (industries, activités artisanales, activités de service) compatibles avec le voisinage d'habitation et qui profiteront de la proximité du centre ville ancien.

Une nouvelle offre de logements destinée à répondre à des besoins spécifiques

De nouveaux logements pourront être réalisés dans le cadre de petits programmes susceptibles de répondre à des besoins spécifiques, et tout particulièrement en ce qui concerne les logements pour les étudiants. Ces programmes pourront accueillir en pied d'immeubles des commerces et services nécessaires au fonctionnement du quartier dans le respect des équilibres actuels.

Des liaisons et un espace public reliant le secteur à son environnement

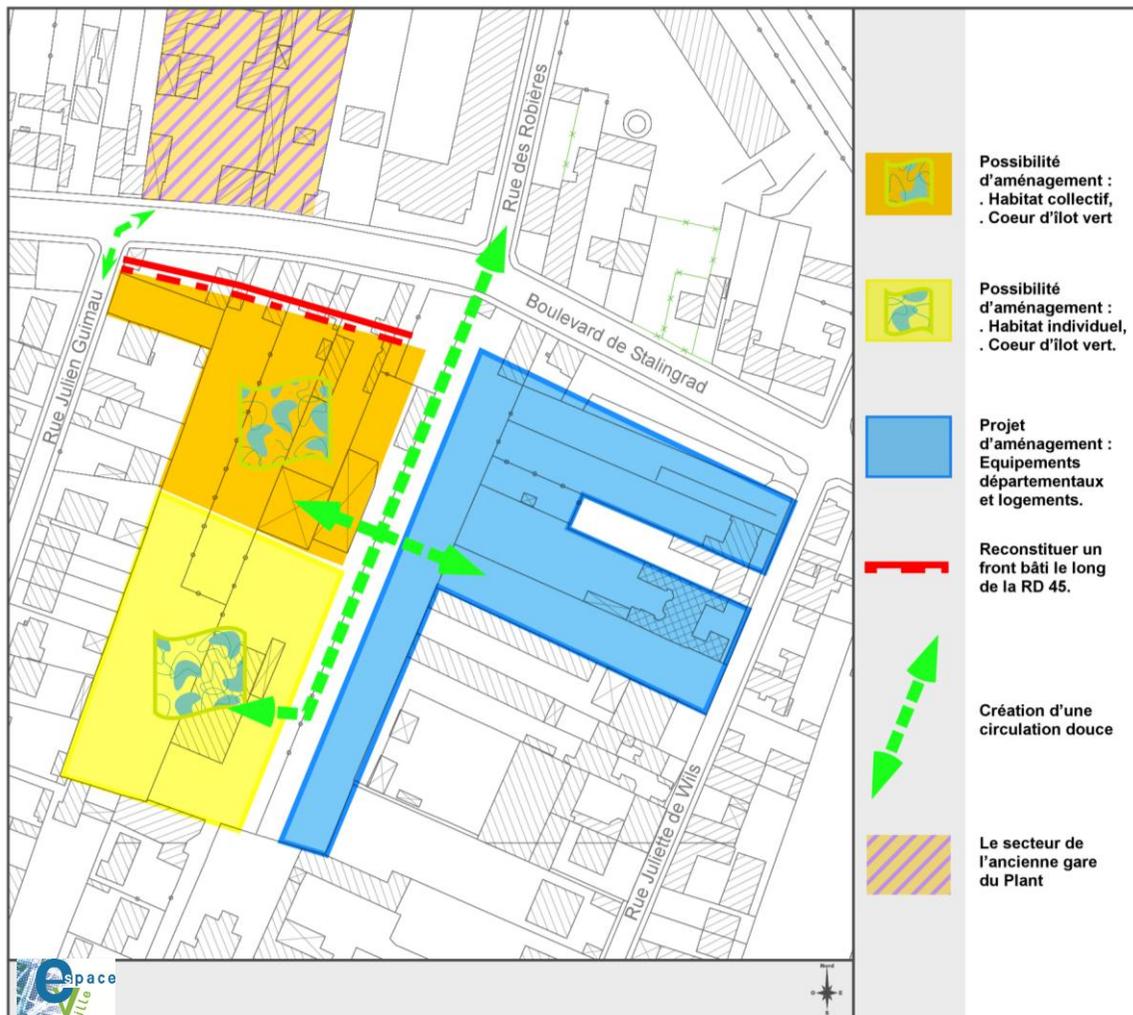
La création d'une nouvelle voie nord-sud destinée à une utilisation équilibrée entre les différents modes de déplacement (véhicules, piétons, cyclistes) est à l'étude afin de relier le nouveau pôle au centre-ville.

Des voies de desserte piétonnes dans le sens est-ouest permettront de relier le secteur à la Cité Blanche et l'avenue de la République dans le prolongement de la percée qui vient d'être réalisée.

Des liaisons douces seront également établies en direction du centre-ville, au travers ou à proximité du site du Champ de l'Alouette.

Au nord, enfin, une nouvelle place constituera un élément de liaison entre le secteur réaménagé, la cité Blanche et le groupe scolaire Irène Joliot-Curie.

1.C.b - Le site du Champ de l'Alouette : des équipements départementaux et de nouveaux logements



Un site aujourd'hui peu occupé, bien situé en centre-ville, qui constitue une opportunité intéressante pour développer un projet d'ensemble qui réponde aux besoins des Champinois.

Un pôle d'équipements départementaux :

- ◆ Ecole d'auxiliaires de puériculture et d'Assistants Maternelles
- ◆ Centre psychopédagogique
- ◆ Espace RMI
- ◆ Circonscription d'Action Sanitaire et Sociale

Ces équipements qui concernent la formation, la petite enfance et l'aide sociale auront un rayonnement intercommunal.

Diversifier l'offre de logements et restructurer les abords du boulevard de Stalingrad.

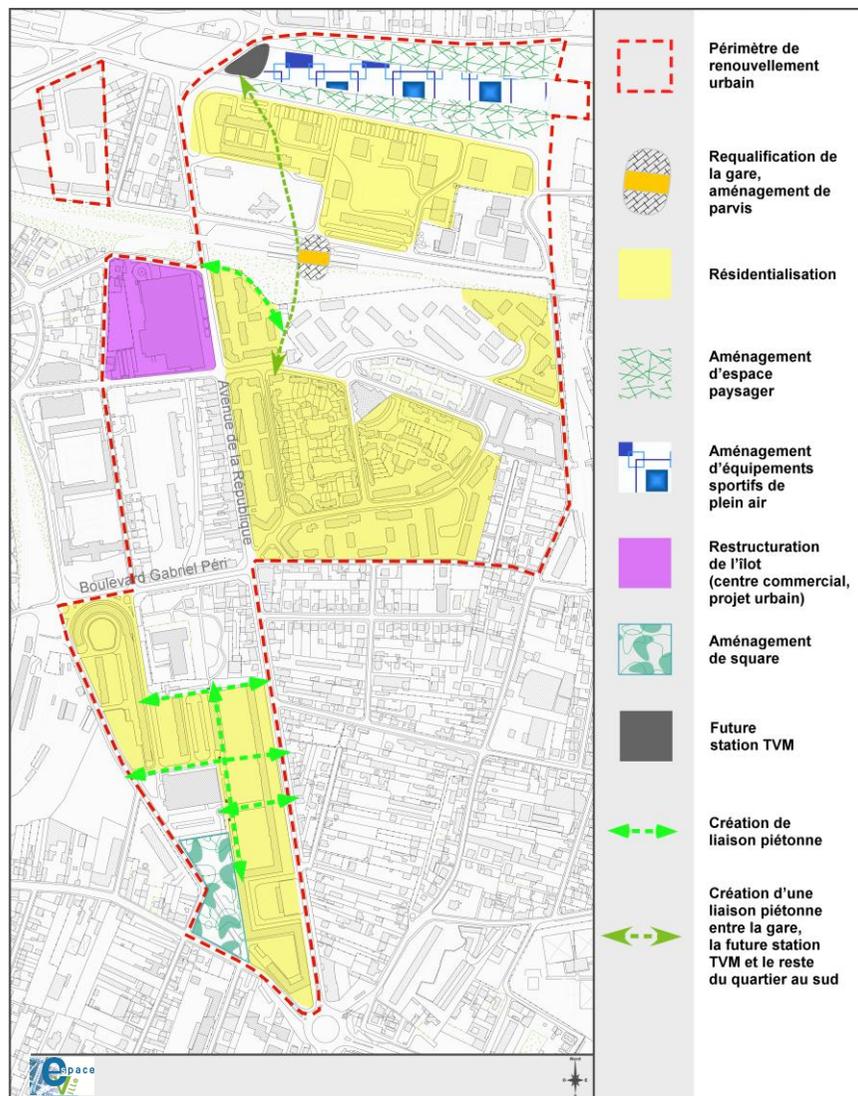
Des petits immeubles d'habitat collectif de qualité et d'une hauteur limitée seront implantés le long du boulevard de Stalingrad dans la continuité de l'école de puériculture. Le cœur d'îlot accueillera des maisons individuelles avec jardin et conservera un caractère vert et aéré.

Une desserte de l'îlot assurée par une voie piétonne

Une voie réservée aux circulations douces permettra de desservir le cœur d'îlot et de préserver la tranquillité des riverains.

2 – RENOUVELLEMENT URBAIN DE TROIS QUARTIERS

2.A Les Quatre Cités



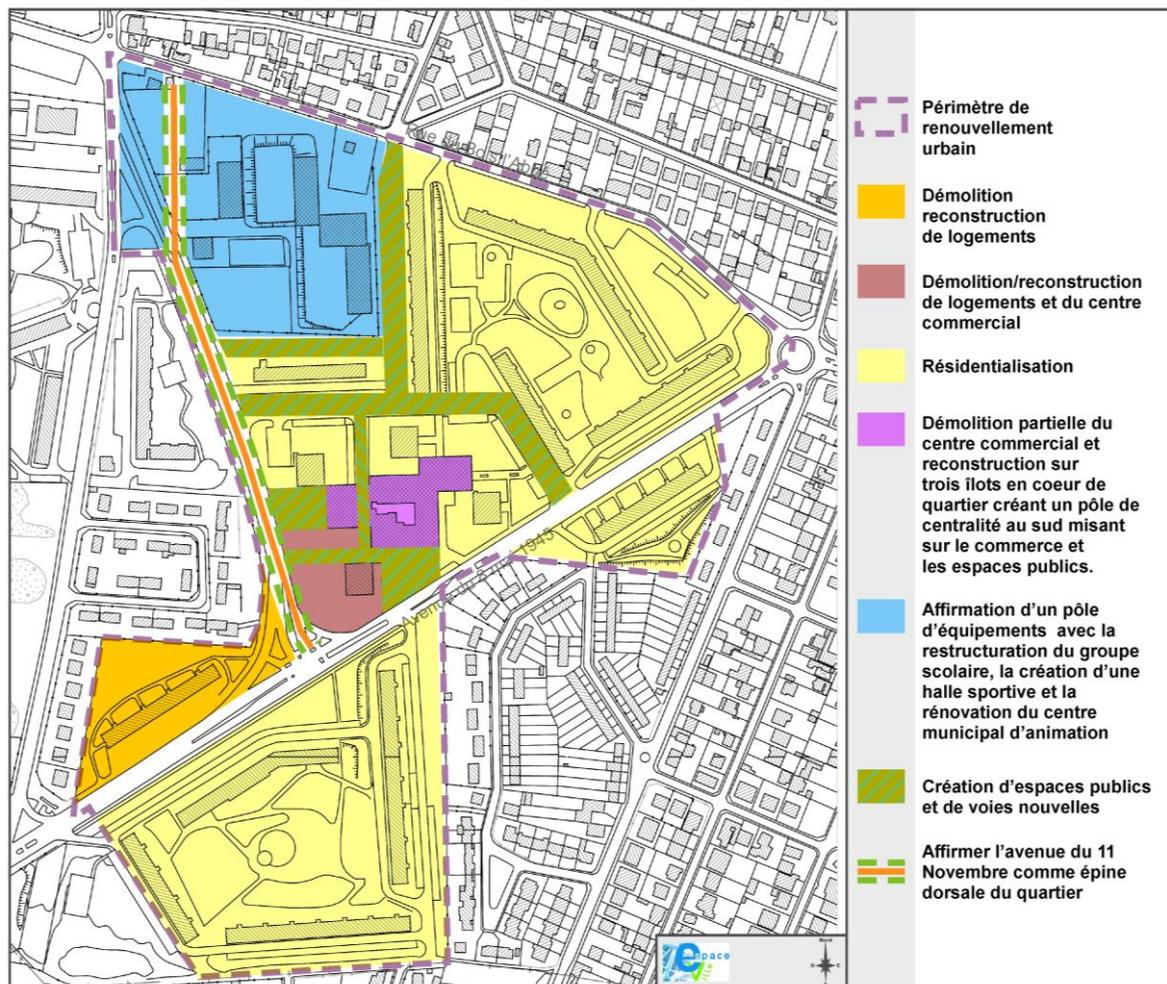
Les orientations définies pour conduire l'évolution de ce quartier au cours des prochaines années ont été arrêtées en vue de la signature de la convention de rénovation urbaine entre la Ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

Ces orientations sont les suivantes :

- ◆ Aménagement de la gare RER, de ses abords et du parvis.
- ◆ Réhabilitation de la cité André Joly
- ◆ Adaptation de certains logements destinés aux personnes âgées ou handicapées dans la Cité du Plant
- ◆ Résidentialisation de la cité Jardins et du quartier des Boullereaux : aménagements de sécurité, réhabilitation des espaces verts et des parkings...
- ◆ Démolition de 22 logements environ
- ◆ Requalification des espaces publics
- ◆ Création d'un équipement destiné aux jeunes

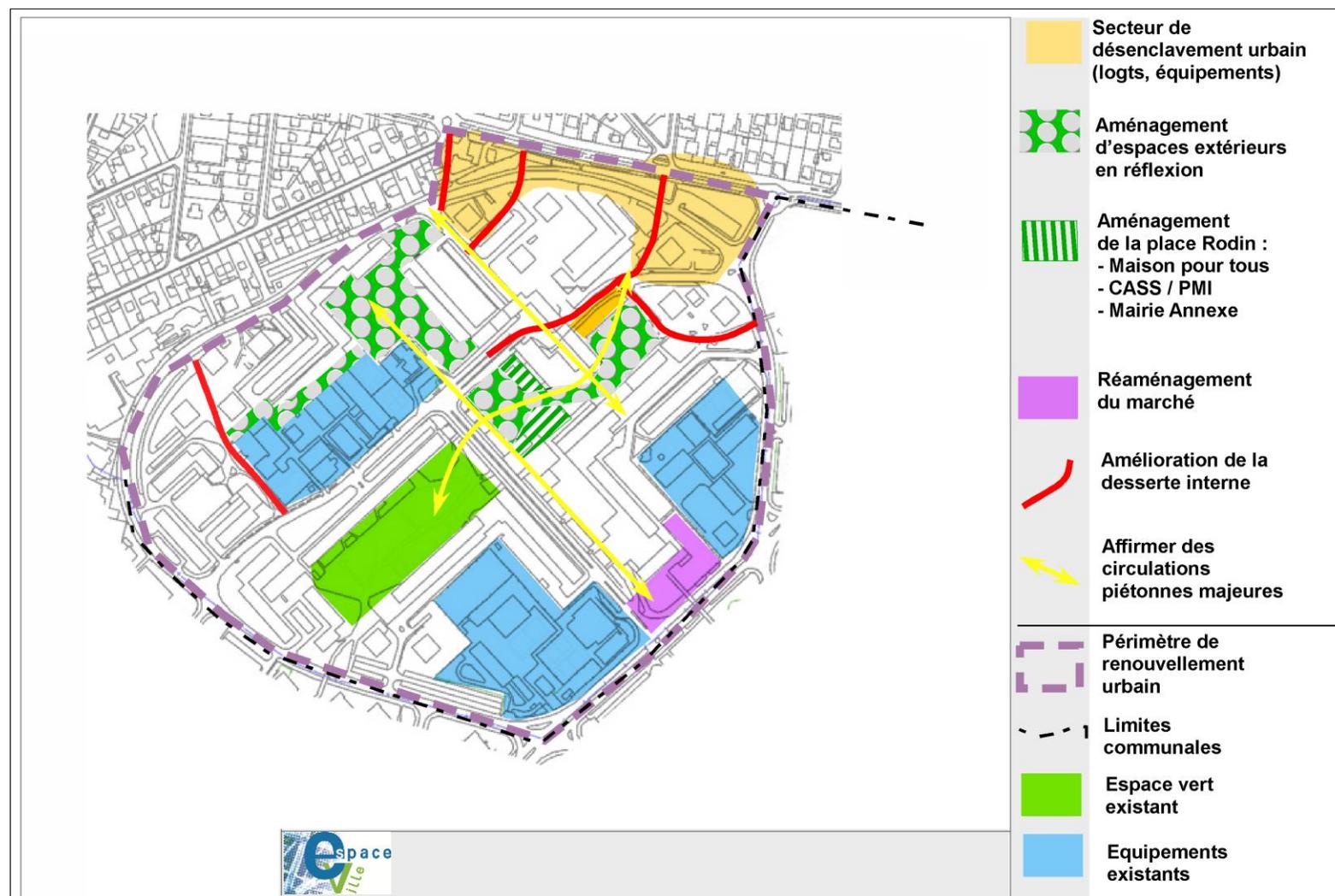
2.B Les Mordacs

Les orientations définies pour conduire l'évolution de ce quartier au cours des prochaines années ont été arrêtées en vue de la signature de la convention de rénovation urbaine entre la Ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.



2.C Le Bois l'Abbé

Les orientations définies pour conduire l'évolution de ce quartier au cours des prochaines années ont été arrêtées en vue de la signature de la convention de rénovation urbaine entre la ville et l'agence nationale de la rénovation urbaine.



Situé à l'Ouest de la ville, en limite de territoire de Chennevières-sur-Marne, le quartier Bois l'Abbé résulte d'une opération urbaine réalisée à la hâte dans le but d'accueillir l'afflux de populations nouvelles à la fin des années 1960.

L'ensemble urbain complexe, varié et marqué tant du point de vue de sa configuration que des caractéristiques socio-économiques englobe 2 727 logements qui accueillent 8 700 habitants.

Ce périmètre qui regroupe ce grand ensemble, se confronte à différents tissus urbains environnants dont il faudra gérer l'articulation : tissu pavillonnaire d'un côté et différents quartiers de logements collectifs de l'autre.

L'objectif est de construire un projet global et cohérent, mettant en avant toutes les potentialités du site et mobilisant toutes les synergies.

La requalification du quartier Bois l'Abbé doit faire converger des enjeux propres au réaménagement de Champigny et à sa situation en frange de ville :

- a- les liaisons inter-communales, l'articulation entre l'urbanisme des années 60/70 et la ville constituée, le désenclavement d'un ensemble urbain,
- b- la restructuration et la redynamisation des commerces, des services, des activités,
- c- l'aménagement des espaces extérieurs, la redistribution du foncier entre l'espace public et l'espace résidentiel,
- d- le renforcement de la diversité urbaine et sociale.

3 – SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

3.A Les Simonettes Nord

L'orientation retenue pour l'avenir de ce site est la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, destiné à l'accueil d'activités commerciales dans un environnement paysager de qualité.

La desserte se fera directement au nord du site par un carrefour ou un rond point aménagé. Elle s'effectuera également par l'est par le réseau de desserte associée réalisé par le département.

Le projet prévoit la réalisation d'unités commerciales organisées autour d'une rue piétonne aménagée, un parking en sous-œuvre, ainsi que des marges paysagères de protection par rapport aux quartiers voisins.



3.B Les Simonettes Sud

L'orientation retenue est la réalisation d'un petit ensemble de logements : logements individuels et petits immeubles de logements collectifs. Le schéma de principe d'aménagement du site prévoit l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaire à la desserte du site et aux besoins des futurs habitants. Il a été conçu de manière à ce que les habitants soient le moins exposés possible aux nuisances de bruit liées aux voies SNCF.

Une proportion importante d'espaces verts ou paysagers sera conservée :

- ◆ soit sous la forme de jardins privatifs liés aux logements individuels
- ◆ soit en espaces verts d'accompagnement des logements collectifs
- ◆ soit en marge paysagère le long des emprises SNCF.



4 – ZONE DE PROTECTION PAYSAGERE RENFORCEE

Les Bords de Marne

Protection stricte des berges et des îles. Protection modulée sur les zones urbaines situées le long des berges afin de permettre certaines évolutions : constructions neuve ou évolution du bâti existant mais avec des prescriptions architecturales ou paysagères qui garantissent une certaine qualité et une bonne intégration dans le site.

Les Coteaux

Des espaces verts publics à intégrer au quartier

Le site bénéficie de la présence du parc départemental du Plateau et du parc du Vercors. L'objectif est de permettre l'aménagement des abords de ces espaces verts afin d'améliorer leur accessibilité et de créer un lien avec le tissu pavillonnaire alentour.

Des circulations douces à développer

Continuité des parcs et mise en place d'une liaison piétonne vers les bords de Marne

Une continuité piétonne pourrait être réalisée entre le parc du Plateau et les bords de Marne qui sont deux éléments paysagers forts de la commune de Champigny.

Afin de favoriser les circulations douces et affirmer la vocation de ce secteur comme lieu de promenade pour tous les champinois, les sentes existantes feront l'objet d'une valorisation, notamment par la mise en place d'une signalétique particulière.

De nouvelles liaisons vers la Marne pourront être créées au sud du secteur.

Une qualité paysagère et des contraintes à prendre en compte

L'ensemble du quartier fera l'objet de mesures de protection visant à :

- ◆ Prendre en compte les enjeux paysagers dans les constructions nouvelles qui pourraient s'implanter sur certains secteurs bien délimités
- ◆ Maintenir la qualité architecturale des bâtiments existants, permettre leur évolution de façon maîtrisée,
- ◆ Limiter la constructibilité sur certains secteurs ne bénéficiant pas d'une desserte par le réseau d'assainissement.

