

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

**COMMUNE
DE
CHAMPS-SUR-MARNE**



**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**3. Orientations D'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

**Révision du POS valant
élaboration du PLU :
Projet approuvé le
27/02/2017**

Mairie de Champs-sur-Marne
B.P. 1 Champs-sur-Marne
77427 Marne-la-Vallée Cedex 2

Téléphone : 01 64 73 48 48
Fax : 01.64.73.48.12

<http://www.ville-champssurmarne.fr/>

VISA

INTRODUCTION	3
---------------------	----------

POURQUOI DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE P.L.U. ?	4
---	----------

1. ZONE AUA	5
--------------------	----------

DESCRIPTION DE LA ZONE	5
OBJECTIFS	5
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
→ COMPOSITION URBAINE	6
→ DEPLACEMENTS	6
→ ESPACES VERTS	6
DOCUMENT GRAPHIQUE	7

2. ZONES UDE, UEA, AUC	8
-------------------------------	----------

DESCRIPTION DE LA ZONE	8
OBJECTIFS	8
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
→ COMPOSITION URBAINE	9
→ DEPLACEMENTS	9
→ ECLAIRAGE DE LA VOIRIE / ECLAIRAGE DES BATIMENTS	9
→ CLOTURES	10
→ PLANTATIONS : ESPECE VEGETALE LOCALE / ESPECE EXOTIQUE ENVAHISSANTE	11
→ PRESERVATION DES MARES OU AUTRES ZONES HUMIDES	11
→ LISIERE	11
→ GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES PRESENTS DANS L'OAP	12
DOCUMENT GRAPHIQUE	13

3. ZONE AUD	14
--------------------	-----------

DESCRIPTION DE LA ZONE	14
OBJECTIFS	14
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
→ COMPOSITION URBAINE	15
→ DEPLACEMENTS	15
→ TRAME VERTE ET BLEUE	15
DOCUMENT GRAPHIQUE	16

Introduction

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (version au 31/12/2015) :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échancier 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. »

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme (version au 31/12/2015) :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration. Elles permettent également d'élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Le document graphique et les principes et objectifs indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

Secteurs à aménager ou à restructurer concernés par une OAP



1. Zones AUAa et AUAb

Description de la zone

	<p>Le périmètre concerné par l'OAP n°1 est délimité au nord par la limite communale avec Gournay-sur-Marne, à l'est par la rue Albert Schweitzer, au sud par la RD199 et à l'ouest par la limite communale avec Noisy-le-Grand.</p> <p>La majorité du périmètre est à l'état de friche du fait de l'existence d'une réserve foncière pour réalisation d'une autoroute durant près de 40 ans. Le reste des terrains est actuellement occupé par quelques constructions d'habitation à proximité de Gournay et des jardins familiaux.</p> <p>Le projet d'autoroute ayant été abandonné, la réserve foncière est levée et permet donc la réalisation du présent projet.</p>
---	--

Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- requalifier l'entrée de ville en transformant la RD199 en un véritable boulevard urbain accueillant des constructions nouvelles de part et d'autre.
- implanter de nouveaux logements collectifs, des activités en rez-de-chaussée ainsi que des équipements nécessaires aux habitants à proximité des transports en commun (Bus, Métro),
- développer les voiries et les circulations douces afin de créer du lien avec les communes voisines et les quartiers environnants,
- maintenir des espaces verts au sein des futurs îlots pour assurer des continuités écologiques vers les bords de Marne et des points de vue et perspectives.

Principes d'aménagement

→ Composition urbaine

Le futur quartier se structurera autour d'un parc central pouvant accueillir des jardins familiaux.

Les constructions s'étagèrent de R+1 à R+6. Les hauteurs les plus importantes seront implantées le long de la RD199 ainsi que de part et d'autre du parc central.

Les constructions auront pour destination principale le logement collectif, en accession ou locatif social. Des activités de services ou des équipements publics de proximité pourront également s'implanter en rez-de-chaussée.

→ Déplacements

Le futur quartier sera desservi par des voies existantes (RD199, rue Albert Schweitzer) mais aussi par une voie nouvelle à créer sur la limite communale afin de relier la RD199 à la route de Gournay.

Cette voirie primaire sera complétée par une voie secondaire, perpendiculaire à celle-ci, qui assurera la liaison entre la rue Albert Schweitzer et le chemin du Bel-Air. Le rôle structurant de la RD199 doit être maintenu. Ex-autoroute, elle verra ses fonctions changer pour être modifiée en voirie urbaine avec des emprises moindres qui libèrent du foncier et autorisent ainsi la création de logements.

Deux carrefours sécurisés et paysagers seront créés pour réduire la vitesse et faciliter les traversées piétonnes nord-sud. Un réseau de liaisons douces permettra d'irriguer l'ensemble du quartier en créant des cheminements sécurisés pour les habitants et les passants en direction du parc central, des jardins familiaux ou de la Marne en contrebas.

→ Espaces verts

Les voies d'accès du futur quartier seront largement plantées afin de créer un cadre paysager de qualité, assurer un ombrage aux places de stationnement longitudinales et constituer une extension naturelle des espaces verts.

Ces derniers seront composés d'un parc central multifonctions accueillant des jardins familiaux, des jeux pour enfants, des espaces de détente et de respiration. Les plantations devront présenter une grande diversité d'essences locales.

Les cœurs d'îlots des résidences pourront constituer des extensions visuelles du parc central, véritable support de la trame verte. Des nichoirs à oiseaux, des gîtes à chiroptères et hôtels à insectes permettraient d'y améliorer la biodiversité.

Des points de vue seront ménagés depuis la RD199, la rue Albert Schweitzer ainsi qu'en limite communale afin de permettre à tous de profiter des qualités paysagères de ce nouvel espace public campésien.

Document graphique



	Périmètre de l'orientation
	RD199 à requalifier en développant les transports en commun
	Principe de voie à créer
	Principe de liaison piétonne à créer
	Emprise constructible logement
	Emprise constructible avec rez-de-chaussée actifs
	Espaces verts pouvant accueillir des jardins familiaux

2. Zones UDe, UEa,AUC

Description de la zone



Les terrains concernés par l'OAP n°2 sont situés entre la Cité Descartes et le bois de la Grange. Ils sont actuellement occupés par des boisements à l'Ouest en partie haute et des terrains de sports (rugby, football, tennis) ainsi que le ru du Merdereau en partie basse.

Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a pour vocation de réduire les impacts de l'urbanisation sur la continuité écologique, notamment du fait de la réalisation du pôle nautique, projet porté par la Communauté d'Agglomération.

Ce secteur se situe dans une zone naturelle favorable à la biodiversité incluse dans la sous-trame arborée selon le SRCE.

Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Permettre la réalisation d'un centre aquatique en l'absence de tout autre lieu d'implantation sur la commune,
- Encadrer la réalisation de nouveaux équipements sportifs,
- Implanter de nouveaux logements collectifs profitant d'un cadre de vie privilégié, dans la continuité du quartier Picasso,
- Saisir l'opportunité du projet d'équipement collectif pour valoriser l'espace, améliorer les usages et maintenir voire restaurer la continuité écologique entre le bois de Grâce et le Bois de la Grange.

Chaque projet public comme privé doit respecter les items suivants :

- Les projets envisagés dans cette OAP devront faire l'objet d'une analyse des impacts temporaires et permanents sur l'environnement en particulier écologiques s'agissant de la faune, la flore et les continuités.
- Les projets respecteront les principes d'aménagement ci-dessous.

Principes d'aménagement

→ Composition urbaine

Extrait du SDRIF : « (Au sein des espaces naturels et boisés), Les projets d'équipements peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. ».

A l'ouest, la réalisation du centre aquatique doit donc être particulièrement bien intégrée au site.

A l'Est, les constructions nouvelles à destination de logements devront être implantées de manière à maintenir la continuité écologique indiquée sur la cartographie du SRCE et le document graphique ci-après.

A proximité du rond-point des vignes du Bailly, des activités de services pourront s'implanter en rez-de-chaussée afin d'accroître la mixité fonctionnelle du secteur.

→ Déplacements

Aucune voie nouvelle ne pourra être réalisée au sein de l'OAP, l'ensemble des terrains étant déjà desservis. Toutefois, des chemins piétons pourront être réalisés afin d'assurer une continuité du réseau de circulations douces, notamment en direction de la Cité Descartes.

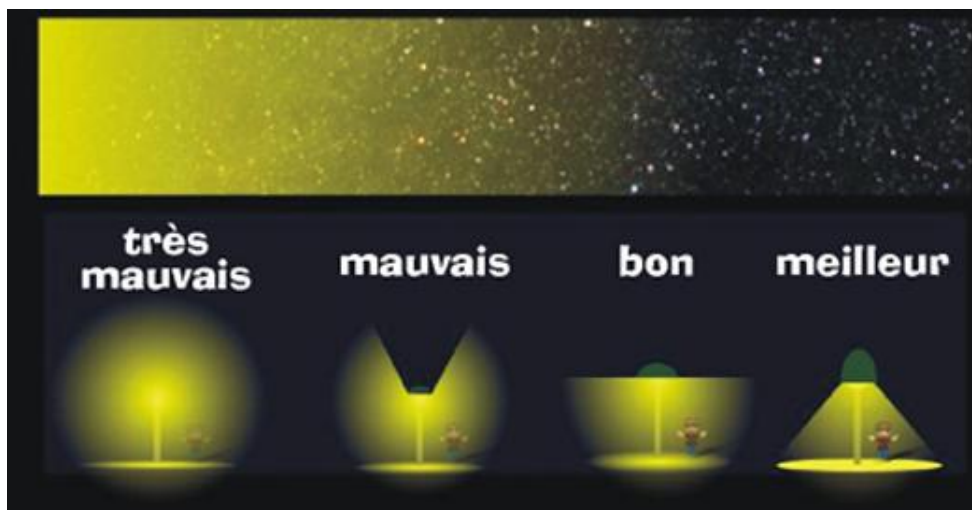
Préalablement à toute construction, il convient de prendre en compte les aménagements routiers générés par le projet urbain :

- Requalification de l'entrée de ville de la RD51 sud vers Champs-sur-Marne entre le bois de la grange et la zone AUC ;
- Equipement d'une « séquence routière urbaine » entre l'entrée de ville et le quartier Pablo Picasso de part et d'autre du carrefour d'accès à la zone AUC ;
- Aménagement d'un carrefour à sécuriser et à paysager avec le dessin de principe de la voie d'accès et l'interdiction de sortie directe des riverains sur la RD51 ;
- Identification d'un nouveau parking pour les usagers des équipements sportifs afin que le stationnement ne se reporte pas sur la RD51.

→ Eclairage de la voirie / Eclairage des bâtiments

Afin de ne pas perturber les espèces dans leur cycle, un travail doit être effectué sur l'éclairage des bâtiments et des voiries.

Tous les groupes faunistiques sont concernés et les perturbations peuvent concerner beaucoup d'aspects de la vie des animaux : l'orientation, les déplacements et les fonctions hormonales dépendant de la longueur respective du jour et de la nuit. Sans oublier que les problèmes posés à une espèce ont des répercussions en chaîne sur celles qui lui sont écologiquement associées.



Pour limiter la pollution lumineuse liée aux installations, l'éclairage nocturne sur le site devra être géré :

- En limitant la durée de l'éclairage au strict minimum,
- En éteignant les lumières le plus tôt possible,
- En prohibant les lampes à vapeur de mercure,
- En favorisant les éclairages orientés vers le bas,
- En utilisant des mats de faible hauteur,
- En évitant une puissance lumineuse trop importante,
- En adaptant la longueur d'onde des ampoules utilisées (par exemple le rouge attire les oiseaux migrateurs et peut être retiré des ampoules grâce à un filtre),
- En installant le point lumineux sur une surface non ou peu réfléchissante.

→ Clôtures

Les clôtures naturelles sont conseillées : haies champêtres composées d'essences indigènes à la région. Le pied de la haie ne doit pas être désherbés ni enrichi d'engrais chimiques.

S'il s'avère nécessaire pour des raisons de gestion de l'aménagement de réaliser une clôture, celle-ci devra être perméable pour la faune (en particulier petite faune compte-tenu du contexte).

De ce fait, il sera nécessaire de prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux espèces de circuler (hérissons, amphibiens...) et d'utiliser un grillage à large maille.

Cependant, le projet prévoit la réalisation d'un pôle nautique avec une piscine extérieure. Cet équipement pourra se révéler être un piège écologique pour les amphibiens notamment (très présents sur le site). Il conviendra donc d'adapter la clôture à mettre en place autour de cet espace et en fonction du projet afin d'éviter de laisser passer les amphibiens.

→ **Plantations : Espèce végétale locale / Espèce exotique envahissante**

Un plan de plantation sera requis pour tout aménagement, **notamment afin de réduire les risques de plantation d'espèces exotiques envahissantes, ou d'espèces horticoles non favorables aux espèces de faune.**

Il comprendra :

- Une liste d'espèces à planter par secteur (type d'habitat identifié sur le site concerné) qui privilégiera les espèces locales et adaptées aux conditions écologiques du site (sol, microclimat)
- Une procédure précise de vérification de l'origine et de la qualité des jeunes plants.
- Un plan de renouvellement sur le long terme du patrimoine arboré du site.

En cas de présence de vieux arbres utiles à la faune (ex : vieux chênes ou arbres à cavité), un plan de renouvellement pourra être mis en place, avec plantation de jeunes arbres de la même essence.

En cas de nécessité d'abattage (par exemple pour des problèmes de sécurité), l'arbre pourra dans un premier temps être étêté puis coupé totalement et laissé au sol. Les arbres seront préalablement expertisés par un écologue afin de réduire les impacts.

→ **Préservation des mares ou autres zones humides**

Une mare est recensée dans le périmètre. Compte-tenu des contraintes programmatiques du pôle aquatique et en dépit de l'objectif de faible consommation des espaces naturels existants imposant une compacité de l'équipement, la mare ne peut être conservée. Cette mare devra faire l'objet de mesures de restitution par création d'une autre mare.

Pour information, tous travaux sur un habitat abritant des espèces protégées nécessitent obligatoirement une demande de dérogation administrative au régime de protection stricte. Les travaux (déplacement de la mare) ne doivent intervenir que si des mesures d'évitement ou de réduction des impacts n'ont pu être trouvées.

De plus, la création d'une mare supplémentaire serait un plus afin de renforcer le réseau de mares. Les structures des mares à créer devront respecter celle de la mare actuelle.

La gestion des eaux superficielles se fera par infiltration sur site sous réserve de l'absence de pollution (sinon mise en place d'éléments de filtration).

→ **Lisière**

Les lisières sont des habitats primordiaux pour de nombreuses espèces, notamment pour leur reproduction, leur nidification ou la recherche de nourriture.

Dans un objectif de restauration de la continuité écologique, il s'agit donc de créer une lisière pluristratifiée en dehors du projet d'équipements sportifs, qui puisse jouer un réel rôle d'écotone, et être ainsi favorable à un maximum d'espèces animales et végétales.



→ **Gestion différenciée des espaces présents dans l'OAP**

D'une manière générale, les espaces de l'OAP devront intégrer des principes de gestion différenciée.

Aussi bien pour la gestion des étangs, des équipements sportifs déjà implantés, des boisements.

Les grands principes seraient :

- Non utilisation de produits phytosanitaires,
- Utilisation d'espèces locales,
- Création de haies champêtres,
- Adaptation du calendrier d'intervention,
- Préservation des arbres morts de la forêt,
- Gestion des lisières,
- Gestion des espaces ouverts par fauche tardive,
- Gestion des ripisylves et des autres milieux humides,
- Mise en place d'éléments d'accueil de la faune...

Document graphique



	Périmètre de l'orientation		Etang existant
	Principe de liaison piétonne existant / à créer		Mare existante à déplacer
	Emprise réservée aux équipements sportifs		Trame bleue à préserver
	Emprise constructible logement		Espaces verts à préserver
	Etagement de la lisière à réaliser		Espaces boisés à protéger
	Eclairage à adapter		Continuité écologique à maintenir ou créer

3. Zone AUD

Description de la zone



Le périmètre concerné par l'OAP n°3 est délimité au nord et à l'est par les boisements autour de l'étang de la Haute Maison et du bois de la Grange, au sud par l'autoroute A4 qui marque également la limite communale avec Emerainville et à l'ouest par la Cité Descartes.

Les terrains sont actuellement occupés par des boisements plus ou moins intéressants, pour certains plantés en compensation d'aménagements antérieurs sur la commune.

On note également la présence du ru du Merdereau qui s'écoule entre le plan d'eau de Malnoue et l'étang de la Haute-Maison au sein d'une déclivité au relief relativement marqué, de l'ordre d'une dizaine de mètres. Le reste de la zone est plus ou moins plate. Le point haut se situe à une altitude de 100 mètres (RD51) quand le point bas (le ru) est à 86 mètres.

Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Permettre l'implantation d'activités, de services et de bureaux pour développer l'effet de vitrine économique le long de l'Autoroute A4,
- Renforcer l'attractivité et l'accessibilité de la zone par la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier,
- Développer les liaisons douces en direction des espaces naturels et de loisirs,
- Préserver le ru et ses abords pour le rôle qu'il joue au sein de la trame bleue du territoire,
- Valoriser la lisière des boisements.

Principes d'aménagement

→ Composition urbaine

L'urbanisation de la zone est en partie liée aux dérogations permises par la loi Barnier. L'étude complète relevant du L.111-1-4 du code de l'Urbanisme est jointe en annexe 5.7 du PLU.

Les ateliers de la RATP comme les activités économiques devront s'implanter au sein des emprises constructibles définies au document graphique afin d'assurer la protection des lisières des boisements sur une profondeur de 50 mètres.

Les constructions les plus hautes s'implanteront le long de l'autoroute A4 (dans une bande de 35 mètres à compter de la limite de l'emprise de la voie) afin d'équilibrer le paysage de part et d'autre de cet axe, offrant ainsi un pendant bâti aux constructions présentes sur Emerainville. Les hauteurs des constructions nouvelles seront comprises entre R+1 et R+5.

Le traitement des façades donnant sur l'autoroute A4 ne devra pas comporter de matériaux réfléchissants afin de réduire le risque d'aveuglement des automobilistes.

Les établissements recevant un public sensible ne pourront s'implanter dans la zone AUD du fait de la proximité de l'Autoroute A4 et de la pollution associée.

→ Déplacements

Une voie nouvelle sera réalisée pour relier la rue Albert Einstein à la route de Malnoue (RD51). Elle permettra de desservir les nouveaux lots à bâtir. Elle sera connectée au réseau de chemins permettant de faire le tour de l'étang de la Haute Maison.

De l'autre côté de la RD51, une voie de desserte interne sera réalisée en impasse afin de ne créer qu'un seul piquage sur la route départementale. Elle sera prolongée par un chemin piéton en direction du réseau de chemins irriguant le bois de la Grange.

Un double échangeur A4-RD51 pourra être réalisé à hauteur du pont. La réalisation des constructions nouvelles de part et d'autre de la RD51 ne devra pas remettre en cause l'emprise nécessaire à la réalisation de cet équipement.

→ Trame verte et bleue

La réalisation d'une étude de détermination du caractère de zone humide des terrains devra être réalisée avant toute urbanisation nouvelle. Les abords du ru du Merdereau seront préservés par le biais d'un aménagement paysager de qualité. L'équilibre de la trame bleue devra y être respecté afin d'assurer une bonne qualité des eaux et un cadre agréable pour les promeneurs.

La lisière sera traitée selon le principe défini dans l'OAP n°2 afin d'y développer la biodiversité et valoriser l'interface ville-nature sur une largeur de 50 mètres.

L'emprise constructible devra intégrer des habitats relais (alignements d'arbres, haies, friches, bosquets, arbres isolés) nécessaires pour certaines espèces lors de leurs déplacements.

L'éclairage pourrait être traité de la même façon que sur l'OAP précédente.

Document graphique



	Localisation d'un demi-échangeur		Périmètre de l'orientation
	Principe de voie à créer		Emprise constructible activités
	Principe de liaison piétonne existant / à créer		Espaces verts à préserver
	Trame bleue à préserver		Espaces boisés à protéger
	Etang existant / à étendre		Lisière inconstructible