



REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
CHAMPIGNY-SUR-MARNE : 10 OCTOBRE 2012

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL  
PARIS-EST-MARNE & BOIS : 11 JUILLET 2016

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL  
TERRITORIAL PARIS-EST-MARNE & BOIS :

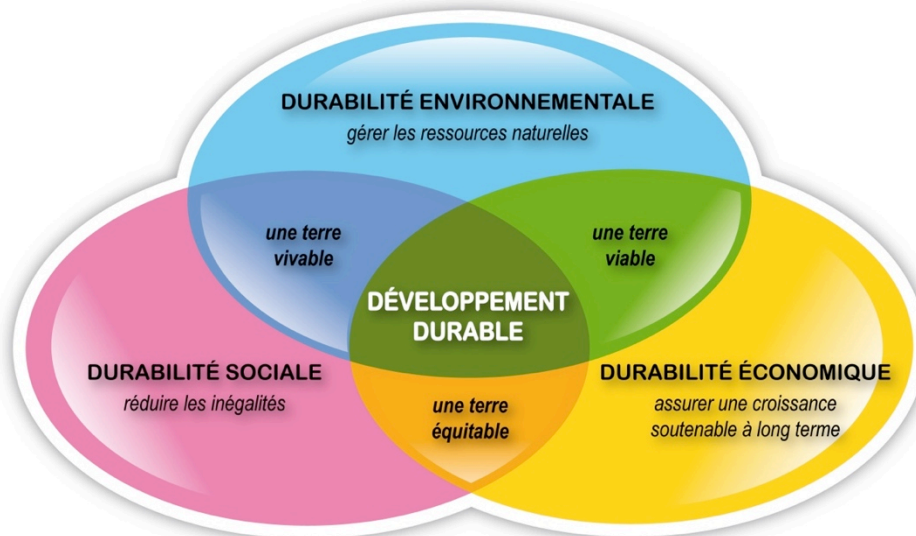
Vu pour être annexé à la décision du Conseil Territorial Paris-  
Est-Marne & Bois en date du .....

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



Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial à l'horizon 2030. Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.



### Rappel du contexte réglementaire

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

**L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*



## **L'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD de Champigny-sur-Marne est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles du territoire communal, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Champigny-sur-Marne a choisi de relever dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

**Les orientations du PADD doivent ainsi permettre la mise en œuvre de deux grands principes :**

- ✓ **Le renforcement de l'attractivité du territoire champinois et de son dynamisme (en s'appuyant notamment sur l'arrivée prochaine du métro du Grand Paris Express), conjugué à la volonté d'une croissance urbaine cohérente et maîtrisée, qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir de Champigny-sur-Marne et qui vise à améliorer la vie quotidienne des habitants ;**
- ✓ **La protection de l'environnement et la mise en valeur de l'identité et du cadre de vie de la commune dans son ensemble, avec une attention portée sur la préservation du patrimoine bâti et naturel et une exigence affichée en termes de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale pour tous les projets d'aménagement.**

Ainsi, le PADD est structuré autour de 3 grands axes, au travers desquels sont déclinés les grands principes évoqués précédemment :

- Axe 1 : Une ville dynamique, attractive et solidaire**
- Axe 2 : Un développement urbain structuré pour une ville à taille humaine**
- Axe 3 : Un cadre de vie préservé et valorisé**

## AXE 1 : Champigny-sur-Marne, une ville dynamique, attractive et solidaire

### Les éléments du constat

*Avec 94% d'entreprises de moins de 9 salariés, le tissu économique campinois repose avant tout sur la vitalité de ses PME. Néanmoins, le taux d'activité (un peu plus de 18 000 emplois soit 0,48 emploi par actif) reste faible sur le territoire, notamment par rapport au département (0,76). Par ailleurs, le tissu commercial reste à consolider : les polarités commerciales sont de taille assez modeste et inégalement réparties (une vaste zone au cœur de la commune ne comporte pas de pôle marchand) ; on compte seulement 12 commerces pour 1 000 habitants contre 14 dans le département.*

*Il existe donc un enjeu fort en termes de développement des activités économiques sur le territoire communal, qui peut s'appuyer sur plusieurs leviers, notamment l'arrivée prochaine du métro du Grand Paris Express et de deux réseaux de transports en commun structurants (Est TVM et Altival) et le potentiel offert par l'emprise de l'ex-VDO mais aussi sur l'optimisation des zones d'activités existantes et la diversification de l'offre commerciale.*

*Le rythme annuel de construction de logements dans la commune reste inférieur à l'objectif de 380 logements défini au travers du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 (entre 2012 et 2015, seulement 280 logements ont été construits en moyenne chaque année) et ne permet donc pas de couvrir l'ensemble des besoins. Les prix de l'immobilier sont en hausse sur le territoire, avec un écart croissant par rapport aux revenus des Campinois. Par ailleurs, il existe une inadéquation entre la taille des logements (22% de petits logements T1-T2) et celle des ménages (57% de ménages de 1 à 2 personnes). Le territoire se caractérise également par une proportion significative de logements locatifs sociaux (39%) mais qui ne répond cependant pas à la demande croissante (4 200 demandeurs en 2015), d'autant plus que 66% des ménages campinois sont éligibles au logement social. L'offre locative privée est, quant à elle, relativement limitée, avec une qualité du bâti parfois médiocre.*

*Ainsi, au travers de son projet de territoire, la commune souhaite poursuivre les actions visant à renforcer son rayonnement et son attractivité, en dynamisant son tissu économique permettant ainsi de répondre à la nécessité de créer des emplois, et en agissant qualitativement et quantitativement sur le logement pour faciliter le parcours résidentiel des habitant actuels et futurs.*

### Orientations générales

#### 1. Impulser une nouvelle dynamique économique

- Appuyer le développement économique campinois 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 campinois (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
- **Doter la ville d'un outil de planification permettant la création de 7 700 emplois** sur le territoire champinois à l'horizon 2030, dans le respect du Contrat de Développement Territorial des Boucles de la Marne avec pour objectifs :
- d'améliorer le ratio d'emploi par actif pour atteindre 0,55 à l'horizon 2030
  - **de privilégier l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois** sur le territoire
- ☐ **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
- **Consolider le tissu économique existant en secteur diffus**
- en veillant à la cohabitation activités/habitat
  - en **identifiant les linéaires commerciaux et les polarités de quartier à conforter**
  - en organisant les conditions de leur bon fonctionnement afin de dynamiser le commerce de proximité
- **Conforter le tourisme** en tant qu'un des **leviers du développement** économique, de l'emploi et de l'attractivité du territoire, en valorisant le patrimoine naturel et bâti de la ville

## 2. Promouvoir une offre de logements qui conjugue mixité, solidarité et qualité

- ☐ **Poursuivre le développement d'une offre de logements (individuels et collectifs) répondant aux besoins de tous les publics**
- **Viser un rythme de construction de logements de 375 logements par an d'ici 2030**, dans le respect du PLH, du Contrat de Développement Territorial des Boucles de la Marne et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

- Favoriser la mixité de l'habitat au sein des opérations (conjuguer logement en accession et logement locatif)
  - **Poursuivre la mobilisation de l'Etablissement Public Foncier et du Syndicat d'Action Foncière** au service de la modération des prix de sortie de logement, de la mixité et de la lutte contre l'inflation du foncier
- ❑ **Mettre en œuvre dans des délais optimisés et en lien avec Chennevières la seconde tranche du renouvellement urbain du Bois l'Abbé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain**
- ❑ **Aiguiller les projets de construction vers la qualité architecturale**
- Poursuivre et soutenir financièrement **les projets de réhabilitation dans le parc locatif privé et social**, notamment ceux concernant l'amélioration énergétique des constructions
  - Renforcer la **performance énergétique** des constructions existantes et futures
  - Veiller à la **qualité architecturale** des projets de construction





## **AXE 2 : Champigny-sur-Marne, un développement urbain structuré pour une ville à taille humaine**

### **Les éléments du constat**

*La commune, traversée par de grands axes structurants, bénéficie d'un éventail de formes urbaines et de styles architecturaux caractéristiques des différentes époques de construction qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, en lien avec un objectif de mise en valeur du paysage urbain. Elle se caractérise également par un centre-ville sous-urbanisé et la présence de coupures naturelles et structurelles fortes (Marne, topographie, voies ferrées, emprises de l'ex-VDO, axes routiers A4/RD3/RD4) qui nuisent à son fonctionnement global.*

*Sur le plan de la mobilité, le maillage de transports en commun tend à s'améliorer et le réseau cyclable, actuellement discontinu, va se consolider dans les années à venir, facilitant ainsi les déplacements entre les quartiers et vers les territoires voisins.*

*Enfin, si l'offre en équipements est relativement satisfaisante sur la commune, elle doit accompagner le développement du territoire et être réorganisée pour mieux s'adapter aux usages et pratiques des campinois.*

*Ces différents éléments de constat induisent des évolutions urbaines nécessaires que le PLU doit justement définir, accompagner et encadrer.*

### **Orientations générales**

#### **1. Conserver une ville à taille humaine et agréable à vivre**

- **Définir des niveaux d'intensification adaptés selon les secteurs :**
  - des secteurs où une intensification est nécessaire pour une attractivité (notamment commerciale) renforcée : le centre-ville, les abords de la future gare Champigny centre, les grands axes (avenue Salengro, rue Jean Jaurès, rue Louis Talamoni, avenue du Général de Gaulle, rue Albert Thomas, avenue de la République, boulevard de Stalingrad)
  - des secteurs où une intensification modérée est envisagée : les abords des grands parcs du Tremblay et du Plateau
  - travailler les transitions entre tissus denses et tissus préservés
- **Préserver l'identité des quartiers d'habitat pavillonnaire**
- **Travailler les transitions entre les différentes morphologies urbaines de la ville** (boulevard François Mitterrand, rue Alfred Grévin, rue Henri-Marie Le Boursicaud, voie Sonia Delaunay, rue du Bois l'Abbé et avenue Salvador Allende)

#### **2. Structurer le territoire campinois**

- **Revitaliser le centre-ville, le délimiter et affirmer son rôle de centralité** tout en structurant la place Lénine

- **Améliorer les liaisons inter-quartiers et atténuer les effets de coupure**
- **Poursuivre le désenclavement des secteurs de renouvellement urbain**
- **Développer les modes actifs** (marche à pied et vélos) :
  - Etoffer le réseau cyclable et résorber les discontinuités du réseau existant
  - Développer l'offre en stationnement sécurisé pour les deux roues sur le domaine public et lors de la création d'opérations d'habitation et de bureaux
- **Traiter qualitativement et améliorer le fonctionnement urbain des fourchettes de Champigny et de Bry**, en lien avec l'arrivée d'Est-TVM

### 3. Œuvrer pour une meilleure qualité de vie et de ville

- **Veiller à la qualité du bâti et des futures opérations et à sa diversité**, caractéristique du tissu urbain campinois :
  - en promouvant une architecture contemporaine et des formes urbaines moins consommatrices d'un point de vue énergétique
  - en mettant le confort et la sécurité des futurs habitants et usagers au cœur de la conception des projets
  - en préservant les modes d'habiter dans le tissu pavillonnaire
  - en articulant la notion de « respiration » (jardins, squares, placettes) dans les futures opérations et les aménagements publics
- Une attention toute particulière sera portée à **la qualité architecturale des constructions amenées à structurer et valoriser les espaces publics**

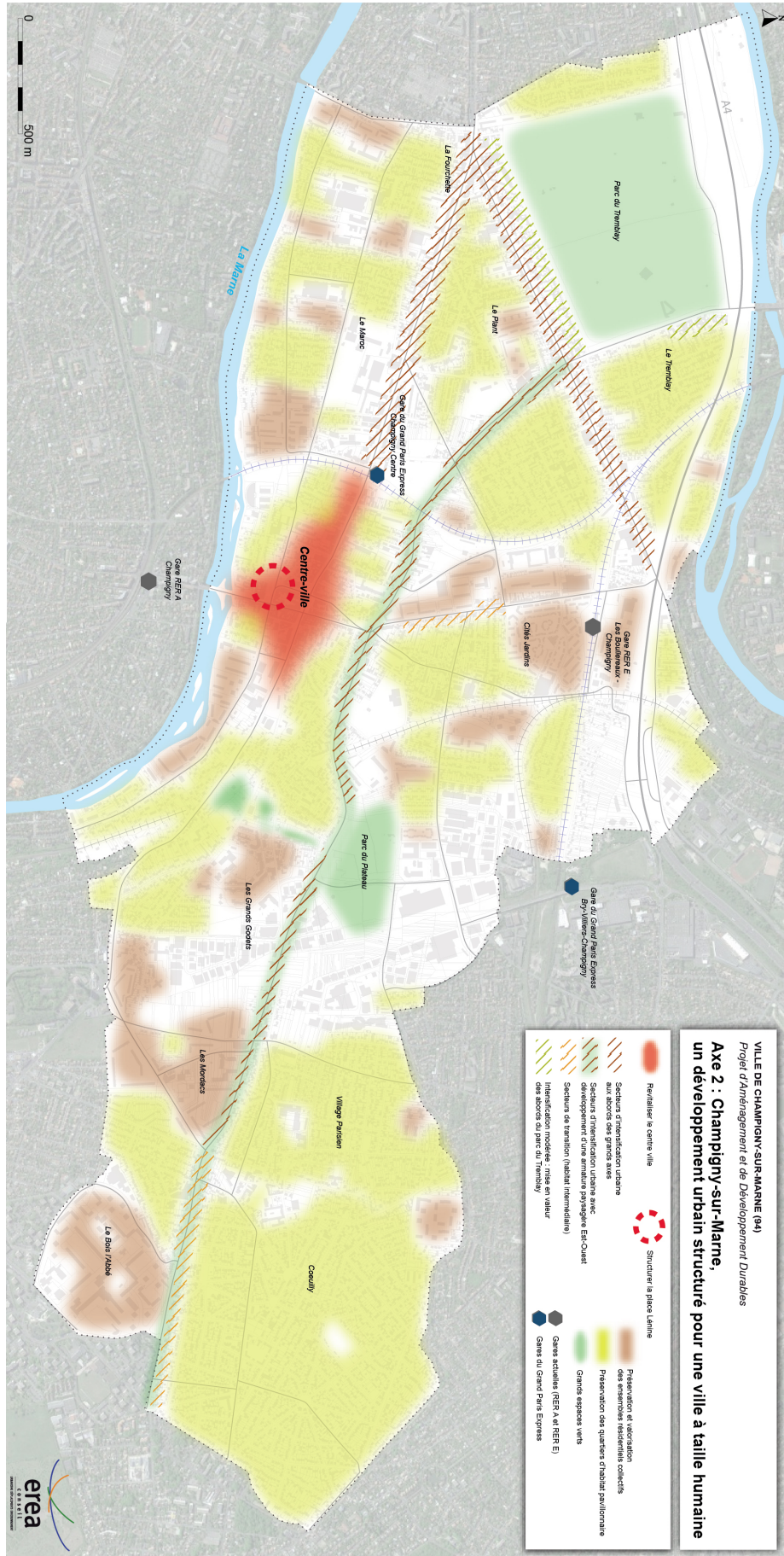
### 4. Répondre aux besoins en commerces de proximité, équipements et services des Campinois actuels et futurs

- **Améliorer la couverture numérique du territoire**, notamment la desserte par la fibre des futurs pôles d'emplois et des secteurs d'habitat aujourd'hui mal desservis
- **Poursuivre l'adaptation des équipements communaux** en fonction des évolutions de la population et des pratiques des habitants
- **Rendre les équipements publics accessibles à tous**
- **Promouvoir une amélioration énergétique des équipements**
- **Affirmer la vocation commerciale du centre-ville, identifier et préserver les centralités de quartier**
- **Améliorer la desserte en transports en commun et modes actifs des différents équipements et pôles commerciaux** de la commune



- **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





### AXE 3 : Champigny-sur-Marne, un cadre de vie préservé et valorisé

#### Les éléments du constat

*Champigny-sur-Marne bénéficie d'un patrimoine paysager remarquable avec trois grandes entités distinctes (la vallée de la Marne, les coteaux, le plateau urbanisé) et d'une présence végétale importante, avec plus de 100 hectares d'espaces verts ouverts au public. Au-delà de leur fonction paysagère indéniable sur le territoire communal, les espaces verts de différente nature et les cœurs d'îlots au sein des jardins privés jouent également un rôle déterminant en termes de biodiversité (trame verte) et doivent donc faire l'objet d'une préservation et d'un renforcement. De son côté, la trame bleue est présente à travers la Marne, qui a également une fonction de corridor écologique et dont les liens avec la ville méritent d'être renforcés.*

*Sur le plan des risques et nuisances, la commune est concernée par une pollution de l'air et sonore engendrée par les trafics automobiles et ferroviaires et est soumise à plusieurs risques naturels (effondrement lié à la présence de gypse, retrait-gonflement des argiles, inondations, etc.), qu'il convient de prendre en compte.*

*Le recours aux énergies renouvelables doit naturellement être favorisé à la fois sur le bâti existant et dans les futurs projets de constructions. Le territoire dispose par ailleurs d'un fort potentiel de développement en termes de réseau de chaleur et de géothermie qui doit être développé.*

*Dans le cadre du PLU, l'objectif consiste à définir des actions en faveur de la diminution de l'empreinte écologique de la ville, c'est-à-dire de son impact sur les écosystèmes et la planète. Les orientations proposées dans ce dernier axe visent ainsi à préserver et renforcer la trame verte et bleue, à réduire l'impact des nuisances et des risques sur la population, à favoriser les modes non polluants de déplacement et à accompagner la transition énergétique de Champigny-sur-Marne.*

#### Orientations générales

##### 1. Valoriser les atouts paysagers, écologiques et environnementaux du territoire

- **Améliorer l'accessibilité physique et visuelle à la Marne** pour ouvrir la ville sur la rivière
- **Poursuivre les actions en faveur du bon état écologique des eaux de la Marne**
- **Engager une valorisation de ses berges** qui peuvent être le support d'activités touristiques et de loisirs en lien avec la Marne (guinguettes, animations, pratiques sportives...)
- **Conserver l'identité des coteaux**
- **Préserver les grands points de vue** en réglementant de manière adaptée les secteurs concernés

- **Protéger les éléments de patrimoine bâti et végétal** présentant un intérêt local

## 2. Maintenir et développer la trame verte et bleue communale

- **Optimiser l'utilisation de l'espace** : porter l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés et les secteurs de projet identifiés dans le Contrat de Développement Territorial (emprises de l'ex-VDO, Simonettes Nord), sans réduire la surface totale des espaces verts, **c'est-à-dire un objectif de « zéro » réduction de la surface globale aujourd'hui affectée aux espaces verts**
- **Identifier et préserver les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue** communale et mettre en place une protection adaptée
- **Préserver et poursuivre la mise en valeur du Parc du Tremblay et du Parc du Plateau** et appuyer leur mise en relation via la continuité verte Est-Ouest s'appuyant sur les boulevards Stalingrad, Mitterrand, Delaunay, Bois l'Abbé et Allende
- **Maintenir une continuité écologique Nord/Sud sur et aux abords de l'ex-VDO** dans le respect du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- **Favoriser la création de coulées vertes le long des talus et tranchées SNCF**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols**
- **Préserver les jardins des cœurs d'îlots du tissu pavillonnaire**

## 3. Inscrire la prise en compte des problématiques énergétiques et sanitaires au cœur du projet de ville

- **Favoriser l'amélioration énergétique des constructions existantes**
- **Améliorer l'efficacité énergétique des constructions futures** et inciter à concevoir les bâtiments de façon « bioclimatique »
- **Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables**
- **Agir pour la qualité de l'air en faisant de Champigny le deuxième pôle de géothermie de l'Île de France** en créant un second puits de géothermie
- **Inciter à la gestion des eaux pluviales à la parcelle**
- **Limiter l'urbanisation dans les secteurs tels que les Coteaux**, soumis à des risques naturels

#### **4. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air**

- **Inciter à une certaine densité d'habitat et d'emploi autour des futures gares du Grand Paris, des gares RER et des axes forts de transport en commun (Altival, Est-TVM)**
- **Concourir à la réduction de la part de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent :**
  - en concentrant les efforts de construction aux abords des axes desservis par des lignes de transport en commun structurantes ;
  - en promouvant l'usage des modes actifs : renforcement du réseau de modes actifs en lien avec le projet de trame verte, déploiement d'un réseau d'itinéraires jalonnés, création d'aménagements continus et qualitatifs ;
  - en favorisant les alternatives à l'autosolisme : autopartage, covoiturage, autolib', etc.



