



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMPIGNY

Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre de la déclaration
de projet de la ZA « Les Sables »

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération communautaire du Grand Reims en date du 26/06/2025 approuvant la mise en compatibilité du PLU de Champigny avec une déclaration de projet.

Pour le Président
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Dates d'approbation
Révision : 24/03/2016
Mise à jour : 02/09/2016
1^{ère} modification simplifiée : 27/09/2018
2^{ème} modification simplifiée : 27/06/2019
Mise à jour : 30/05/2021
Modification n°1 : 16/12/2021
Mise à jour : 12/12/2023
Mise en compatibilité n°1 : 26/06/2025

➤ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet de la mise en compatibilité du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielles

Seules ont été modifiées **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Les Sables »** à travers la procédure de Mise en Compatibilité du PLU de Champigny (pages 11 à 13).

La numérotation globale du document « OAP » a été partiellement revue suite à l'ajout de pages accompagnant le schéma d'OAP sectorielles « Les Sables ».

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversales

Seul le plan en page 6 a été actualisé dans l'emprise concernée par le projet de zone d'activités « Les Sables », en cohérence avec les adaptations apportées en parallèle sur le document graphique du règlement.

➤ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

➤ Préambule p. 2

➤ Les choix retenus pour établir les OAP .. p. 4

➤ Les OAP campinoises..... p. 5

- Les OAP transversalesp. 6

- les OAP sectorielles.....p. 9

LA PORTEE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Dans le respect et en cohérence avec les orientations définies par le PADD (Article L123-1-4 du code de l'urbanisme), les orientations d'aménagement et de programmation intègrent les objectifs de développement durable :

1° L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages espaces naturels et des paysages d'autre part et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,

2° La diversité des fonctions urbaines 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux OAP

Article L123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. 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 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 »

Les effets juridiques des OAP

Article L123-5 : « Tous les 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. »

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux

LA PORTEE DES OAP

OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU*Avec le PADD*

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD

Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

➤ LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Le PADD a pour objectif de faire de Champigny, une commune engagée dans une dynamique de développement respectueux de son environnement et des générations futures

- **La volonté** d'un développement harmonieux, maîtrisé et phasé (activités / habitat / équipements / espaces agricoles)
- **Le désir** de créer des lieux de vie pour les habitants et les actifs (services et commerces de proximité) et de contribuer à un territoire intense qui ne se limite pas à une juxtaposition de lotissement, consommant des espaces agricoles et naturels mais par des liens entre quartiers
- **L'ambition** d'aménager un cadre de vie de qualité (par des formes d'habitat cohérentes en « îlots villageois », des aménagements d'espaces publics et des liaisons entre les quartiers)
- **La nécessité** de s'inscrire dans le développement et participer à la promotion du rayonnement métropolitain de l'agglomération rémoise tout en conservant une dimension humaine. Champigny constitue ainsi une polarité de proximité

Ainsi, le PADD a arrêté les orientations suivantes :

- **Orientation 1.** Champigny, pour une dynamique de la « porte ouest » d'agglomération
- **Orientation 2.** Champigny, pour un habitat solidaire
- **Orientation 3.** Champigny, pour une mobilité durable
- **Orientation 4.** Champigny, pour une commune « nature »

La commune a identifié plusieurs secteurs qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives notamment :

- à l'aménagement par la densification de l'habitat,
- à la mise en valeur de l'environnement pour orienter et assurer le développement de la commune,
- à l'articulation entre transports-déplacements et urbanisation.

↘ LES OAP CAMPINOISES

LES OAP TRANSVERSALES

↘ Les OAP transversales

- *Renouvellement urbain et densification*
- *Trame verte et bleue*
- *Mixité sociale et diversité fonctionnelle*
- *Qualité des espaces publics et collectifs*
- *Performances énergétiques et environnementales*

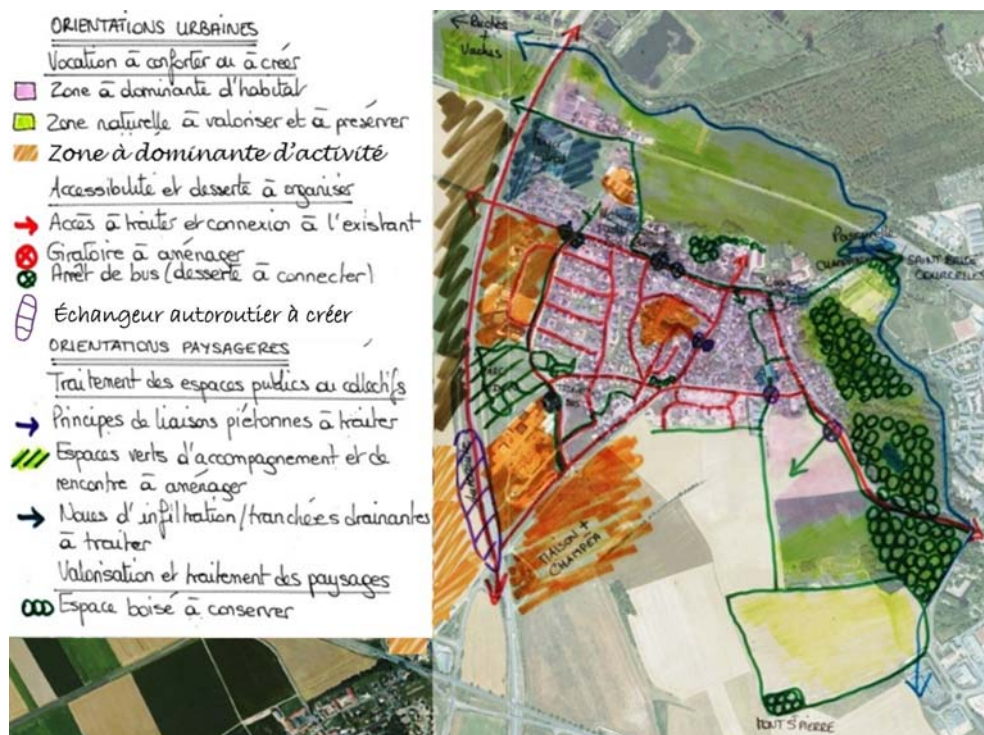
LES OAP TRANSVERSALES

OAP « Renouveau urbain et de densification »

- **promouvoir une politique de renouvellement urbain.** La volonté de la collectivité est d'améliorer la qualité de vie de chacun en privilégiant un développement urbain basé sur le renouvellement des quartiers existants permettant une intensité urbaine plus importante notamment sur le site de la Briqueterie.
- **valoriser le cadre de vie.** La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique... sont autant d'éléments du cadre de vie.
- **encourager des formes urbaines diversifiées et la densification.** La recherche de « compacité » doit nécessairement s'inscrire dans une réflexion plus large sur les conditions d'insertion du projet dans son contexte immédiat et les diverses formes du bâti.

OAP « Trame verte et bleue »

- **créer des espaces publics ou collectifs plus naturels** par des transitions paysagères aménagées ou la végétalisation des espaces publics (noues végétalisées, bassin d'infiltration paysager ...).
- **créer des continuités entre espaces et préserver la biodiversité.** Les haies, les bords de voies et de chemins, les espaces verts sont autant de milieux qui peuvent permettre la création de liaison et d'aboutir ainsi à un maillage écologique favorable aux espèces végétales et animales.
- **rechercher la diversité des plantations.** Réaliser une bordure de plantations (arbres, arbustes, herbacées) en accompagnement des cheminements doux afin de permettre la circulation des espèces et de fournir des ressources alimentaires ou des abris (en fonction de la configuration des lieux et de la nature des espaces à relier).



OAP « Mixité sociale et de diversité fonctionnelle »

- **favoriser les zones mixtes.** A l'exception des zones dont les activités sont incompatibles avec d'autres usages, la vocation dominante des zones doit être accompagnée d'un développement diversifié et mixtes des fonctions (services, équipements ...°)
- **créer des « pôles de vie »** alliant activités, habitat, équipements ... tout en stimulant une offre résidentielle diversifiée par une offre de nouvelles opérations.
- **diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation** pour répondre à l'ensemble des demandes. Elle doit s'enrichir avec de nouveaux produits (logement de petite taille, logements adaptés, logements individuels groupés ou pas ...).

OAP « Qualité des espaces publics ou collectifs »

- **organiser une trame viaire notamment végétalisée**, pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes et vers les transports en commun. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées. Sauf indication contraire, les eaux de toitures sont infiltrées en priorité dans ce réseau de noues et de fossés, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- **mettre les espaces publics au cœur des projets** et organiser au mieux les déplacements doux vers les services nécessaires au quotidien. Ils doivent également donner la priorité aux piétons et cyclistes, notamment sur les circulations qui relient l'opération aux pôles structurants et arrêt de bus. Une attention particulière doit également être portée au confort d'usage des personnes à mobilité réduite.
- **limiter les impacts paysagers des constructions** par la mise en place de transitions paysagères fortes entre espaces construits et ruraux dans le cadre de la mise en place d'espaces tampons paysagers et par le maintien de terres agricoles et naturelles (lisières paysagères avec les espaces agricoles ...).
- **contribuer au maillage du territoire** par des espaces verts notamment champêtres. Ils contribueront ainsi au bien être des habitants et à la biodiversité. Les espaces verts et naturels doivent cependant être adaptés aux fonctions attendues de l'opération : repos, détente, loisirs, jeux pour enfants, découverte de la nature etc., en prenant en compte le caractère multifonctionnel de certains lieux.
- **renforcer les cheminements doux interquartiers.** Le renforcement général du réseau piéton et/ou cyclable qui maille la commune est recherché y compris vers les sites de transports collectifs. Ce réseau relie les nouveaux secteurs de développement au tissu existant, mais aussi les principaux pôles d'activités et de services.

OAP « Performances énergétiques et environnementales »

- **gérer et préserver les ressources en eau** par la création d'une trame hydraulique dont les fonctions paysagères, écologiques sont à préserver. On recherche leur intégration aux aménagements urbains sous forme par exemple de partie intégrante d'un système d'assainissement pluvial (noues d'infiltration, bassins paysagers ...).

➤ LES OAP CAMPINOISES

LES OAP TRANSVERSALES

- **promouvoir une composition urbaine favorable à l'environnement.** Lorsque les secteurs à urbaniser sont au contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existant, on privilégie des formes urbaines proches de la typologie des zones urbaines limitrophes (maison de ville ...) pour assurer une transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant. Les transitions entre les secteurs à vocation économique et ceux à vocation résidentielle s'organisent au travers la réalisation de voirie « tampon », ou, à défaut, de corridors verts à vocation de loisirs ou de cheminements piétons - cyclables et / ou de rideaux arborés.
- **maîtriser les consommations énergétiques en faveur de déplacements doux et des transports collectifs.** Le renforcement général du réseau piéton et/ou cyclable qui maille la commune est recherché. Ce réseau relie les nouveaux secteurs de développement au tissu existant, mais aussi les principaux pôles d'activités et de services.

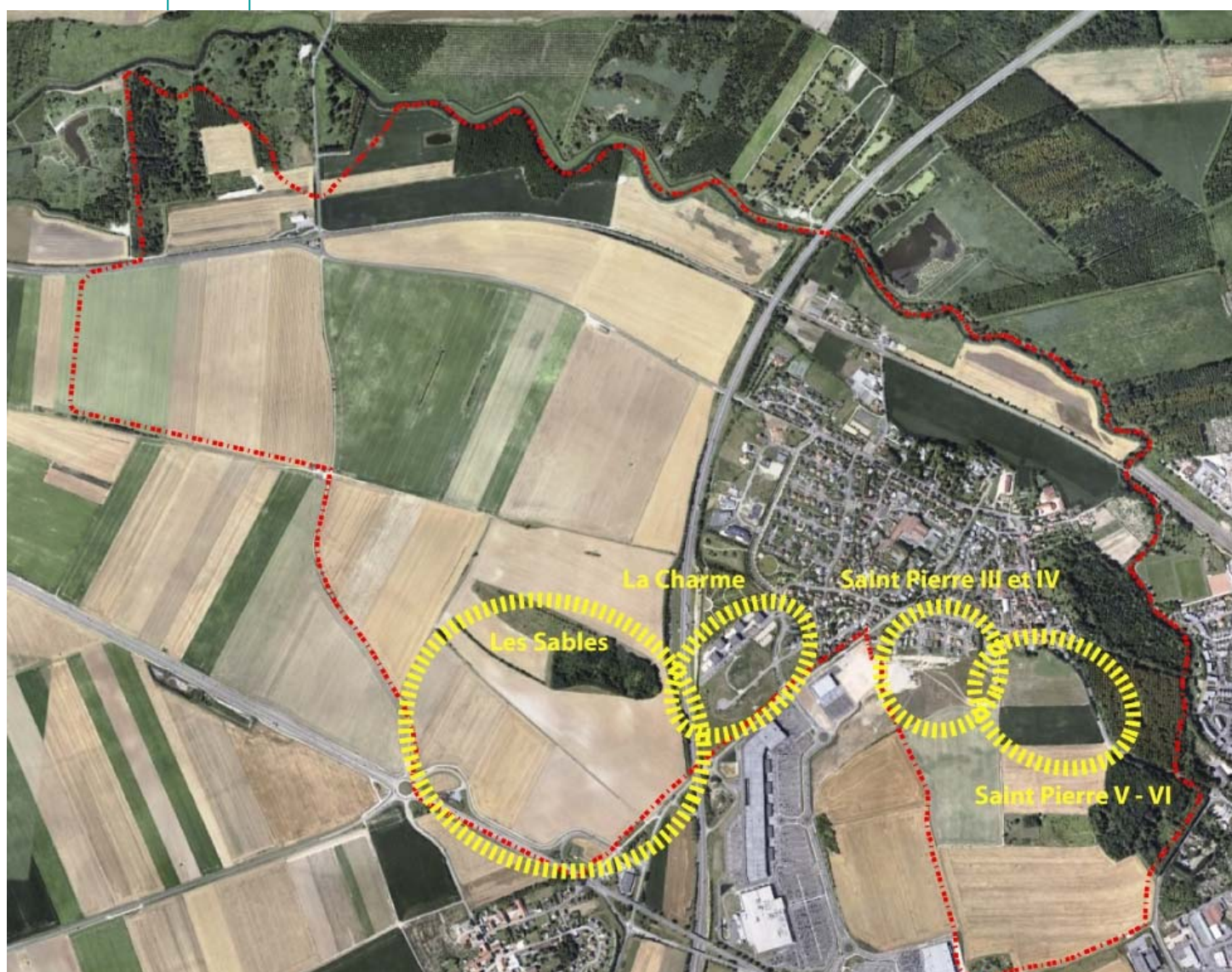


➤ LES OAP CAMPINOISES

OAP sectorielles

➤ Les OAP sectorielles

- *La Charme*
- *Les Sables*
- *Saint Pierre III et IV*
- *Saint Pierre V et VI*



LES OAP CAMPINOISES

Secteur « La Charme »

ORIENTATIONS URBAINES

Vocation à conforter ou à créer

-  Zone à dominante d'achènes
-  Zone à dominante d'habitat

-  Zone naturelle à valoriser et à préserver

Accessibilité et desserte à organiser

- Accès à trailler et connexion à l'existant ✓

- ① Giratoire à valoniser

- ❖ Arrêt de bus (terminus) à connecter

- Stationnement à organiser en tenant compte des transports collectifs

- Echangeur autoroutier complet (A26)

ORIENTATIONS PAYSAGERES

Traitement des espaces publics ou collectifs

- Principes de cheminements doux à valoriser

Valorisation et traitement des paysages.

- Accompagnement paysagé à créer



Secteur « Les Sables »

LES OBJECTIFS

- Stimuler l'activité économique, développer la valeur ajoutée et l'emploi local.
- Répondre, par la mobilisation de surfaces significatives, aux demandes diversifiées d'implantation d'entreprises, dans un contexte de diminution de terrains disponibles sur l'agglomération.
- Permettre l'accueil d'activités locales et de renom grâce à la mise à disposition de nouveaux espaces et locaux plus adaptés au développement et à la croissance de leur activité.
- Contribuer à la transition énergétique avec le développement d'énergies / ressources renouvelables et constructions tendant vers le bas carbone.
- Valoriser et diversifier la biodiversité sur site.
- Limiter l'atteinte aux fonctionnalités et espaces agricoles.

L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

- Urbanisation prévisionnelle à court terme une fois les autorisations d'urbanisme préalables délivrées (ex : permis d'aménager, etc.).
- Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, comprenant notamment la création de voiries, de réseaux d'eau potable et d'assainissement, réseaux d'électricité, d'éclairage public, etc.

Secteur « Les Sables »

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

▪ **Limitier l'artificialisation des sols et créer un paysage d'entrée d'agglomération :**

- Une densification verticale et compacte permettant de préserver des espaces libres de construction destinées à la végétalisation et maintien d'espaces paysagers ou non imperméabilisés au sein du site.
- La création de trames vertes, maintien d'espaces libres de construction, destinés à la végétalisation et au paysagement du site, pouvant accueillir des bassins et ouvrages du parcours de l'Eau :
= 6 hectares sur la partie basse au Sud de la voie à créer ;
= 5 hectares sur la partie haute au Nord de la voie à créer.
- La prise en compte de la topographie et des perspectives à valoriser.
- La préservation de la friche buissonnante en faveur de la faune locale (habitats des reptiles et oiseaux) et création de gîtes artificiels pour ces espèces.
- La préservation d'arbres à cavités jugés remarquables.

- Le maintien d'espaces boisés issus du boisement existant au nord-est, les atteintes à ce boisement existant étant à limiter.
En cas d'impact incontournable sur ce boisement existant, il conviendra de :
 - le renouveler de façon à lui donner des fonctionnalités écosystémiques d'un boisement naturel,
 - l'étendre de préférence à l'Est en direction et le long de l'autoroute,
 - et de privilégier des arbres de haute-tige d'essences non invasives et locales.
- **Créer les conditions de desserte pour les accès et voiries adaptées aux différents modes de déplacements (Poids-lourds, véhicules légers, cycles et piétons),** en lien avec la SANEF (A26) et le Grand Reims (RN31, RD275).
- **Prendre en compte les besoins de stationnement et rechercher autant que possible la mutualisation de ces espaces.**
- **Créer de bonnes conditions de desserte en réseaux au sein de la zone,** avec un point de départ des futurs raccordements sur la RD 275 (eau potable, électricité et assainissement).
- **Prendre en compte les servitudes et infrastructures existantes** (lignes haute tension, servitude monument historique église de Thillois, contraintes pyrotechnie...).

Secteur « Les Sables »

SCHÉMA DES ORIENTATIONS

LES ORIENTATIONS URBAINES

-  Zones constructibles à vocation économique dominante
-  Périmètre des Monuments Historiques de l'Église de Thillois

LES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

-  Franges paysagères à aménager
-  Trames vertes et bleues (pouvant accueillir des bassins et ouvrages de gestion des eaux) – Délimitations indicatives
-  Zone en faveur de la Faune ou friche buissonnante = habitats des reptiles et oiseaux à préserver
-  Maintien d'un caractère boisé en partie Nord-Est, à partir du boisement existant dont les atteintes resteront limitées
-  Perspectives et percées visuelles paysagères à réaliser (emplacement et nombre indicatif)
-  Haie à conserver / valoriser

LES DESSERTE // ACCÈS À ORGANISER

-  Voie principale à créer au sein de la zone des Sables
-  Accès principal à la zone des Sables / point principal de raccordement aux réseaux publics (emplacement indicatif)
-  Desserte et voies existantes
-  Zone prévisionnelle pour création de l'échangeur



LES OAP CAMPINOISES

Secteur « Saint Pierre III et IV »

- ORIENTATIONS URBAINES
- Vocation à conforter ou à créer
-  Zone à dominante d'habitat comprenant au 15% de logements sociaux et/ou accession sociale
- Accessibilité et desserte à organiser
-  Desserte routière / connexion à l'existant
 -  Points d'accès et de distribution
 -  Arrêt bus à connecter
- ORIENTATIONS PAYSAGÈRES
- Traitement des espaces publics ou collectifs
-  Bassin paysagé
 -  Principes de cheminements doux accompagnés de noues végétalisées
 -  Noues infiltrantes paysagères
 -  Cheminements (paysagement champêtre)
- Valorisation et traitement des paysages
-  Zone tampon paysagère
 -  Paysagement de fond de parcelle



LES OAP CAMPINOISES

Secteurs « Saint Pierre V et VI »

ORIENTATIONS URBAINES

Vocation à conforter ou à créer

 Zone à dominante d'habitat

 Zone naturelle à valoriser et à préserver
Accessibilité et desserte à organiser

 Accès à routes et connexion à l'existant

 Giratoire à aménager

 Arrêt de bus (desserte à connecter)

ORIENTATIONS PAYSAGERES

Traitement des espaces publics ou collectifs

 Principes de liaisons piétonnes à routes

 Espaces verts d'accompagnement et de rencontre à aménager

 Noues d'infiltration / tranchées drainantes à traiter

Valorisation et traitement des paysages

 Espace boisé à conserver



Saint-Pierre VII et VIII

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée afin de préciser les conditions d'aménagement de la nouvelle zone 1Aub en cohérence avec la zone 1Aub déjà urbanisée.

Afin de maintenir la cohérence avec la zone 1Aub existante, la nouvelle zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Il sera interdit de créer des entrées/sorties sur la Rue du Mont Saint-Pierre située entre les deux zones 1Aub.

Les nouvelles constructions seront desservies par les voiries perpendiculaires ou parallèles à la Rue du Mont Saint-Pierre et seront créées dans la continuité des voies existantes dans la zone 1Aub au Nord.

Pour l'implantation des constructions dont les terrains seront à l'angle de la Rue du Mont Saint-Pierre et des rues perpendiculaires, le recul de 5 mètres s'appliquera par rapport à la voie depuis laquelle sera desservie la construction (règle dérogatoire au règlement littéral).

La densité des futures constructions tendra vers les 20 logements par hectare. Il faut prendre en compte environ 20% de la superficie dédiée à la réalisation des voiries et des espaces verts.

Il est fixé un objectif d'environ 15% pour la création de logement social.

Les interfaces avec les zones agricoles seront traitées avec le plus grand soin.

Un espace vert d'accompagnement et de rencontre sera créé à l'Est de la future zone 1Aub. Cet espace est créé dans la continuité de l'Espace Boisé Classé au Sud-Est et permet aussi d'aménager une entrée de ville qualitative. L'installation permettant la récupération des eaux pluviales est située à proximité.

Au Sud de la zone, un espace de transition végétalisé sera créé.

L'ouverture l'urbanisation de la zone se fera en cohérence avec la réalisation des équipements (réseaux et voiries) dans les 5 années à venir.

Existant :



Rond-point existant



Rue du Mont Saint-Pierre

Principes d'aménagement :



Périmètre de l'OAP / Zone 1AUb



Sortie sur la Rue du Mont Saint-Pierre interdite



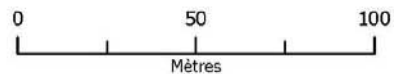
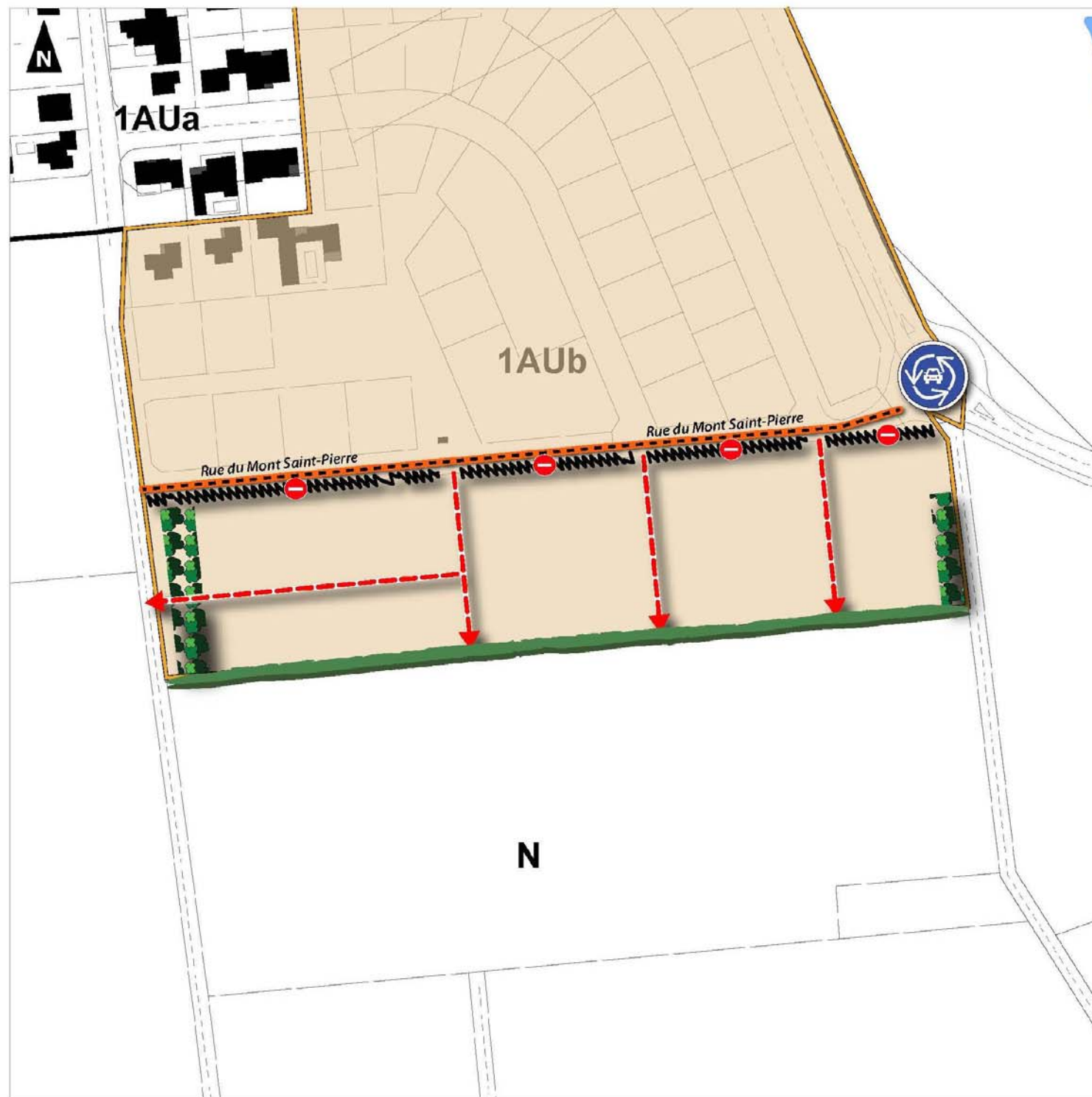
Voie de desserte à créer



Espaces verts à créer



Espace de transition végétalisé



1:1 500

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

