

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**PROJET APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
LE 14/04/2021**

**Hôtel de Ville
149 rue Grande
77 430 Champagne-sur-Seine
Tél : 01 60 39 51 20
Fax : 01 64 23 29 50**

VISA

Table des matières

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?	3
OAP n°1 – Les coteaux.....	4
Contexte et enjeux :	4
Objectifs :.....	5
Scénario retenu :	6
Principes d'aménagement.....	7
Développement urbain / habitat / espace public	7
Mobilité / transport.....	7
Environnement / paysage	7
OAP n°2 – Le centre-ville	8
Contexte et enjeux :	8
Objectifs :.....	9
Scénario retenu :	10
Principes d'aménagement.....	11
Développement urbain / habitat / espace public	11

Développement économique / commerce / activité.....	11
Mobilité / transport	11
Environnement / paysage	11
OAP n°3 – Pablo Picasso.....	12
Contexte et enjeux :	12
Objectifs :	13
Scénario retenu :	14
Principes d'aménagement	15
Développement urbain / habitat / espace public	15
Mobilité / transport	15
Environnement / paysage	15
OAP n°4 – Stationnement au sein du périmètre de gare.....	16
Contexte et enjeux :	16
Règles applicables :	17
OAP n°5 – Protection du patrimoine bâti	18
Contexte et enjeux :	18
Cartographie du patrimoine protégé :	19
Bilan des réceptivités	20

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 amenés à 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 ainsi que 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.

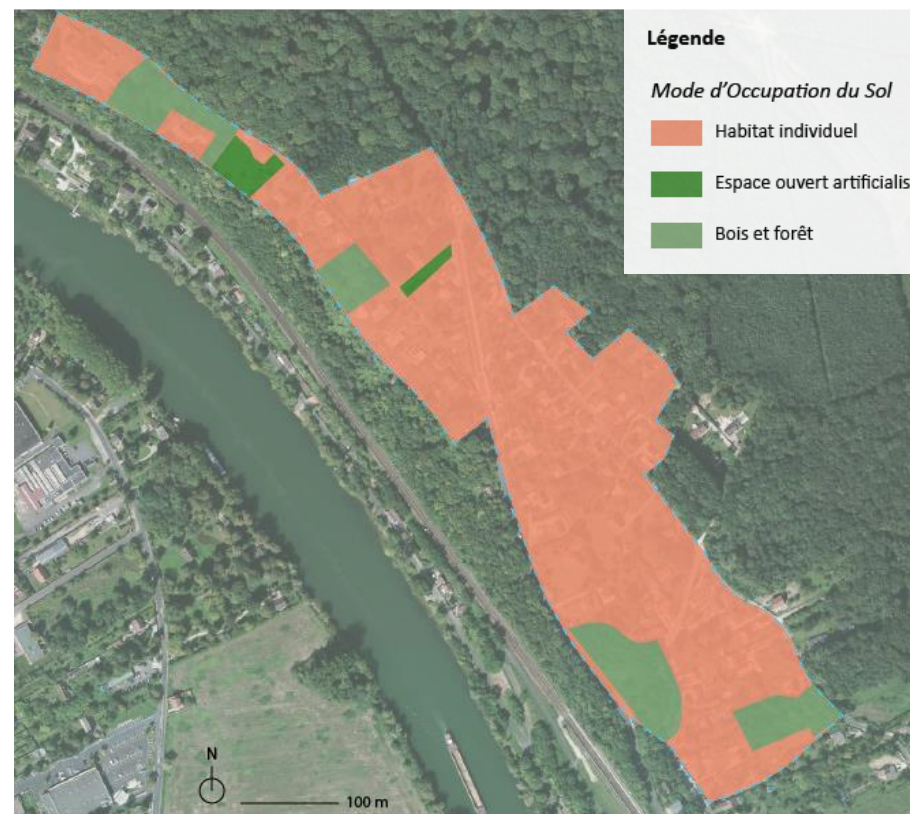
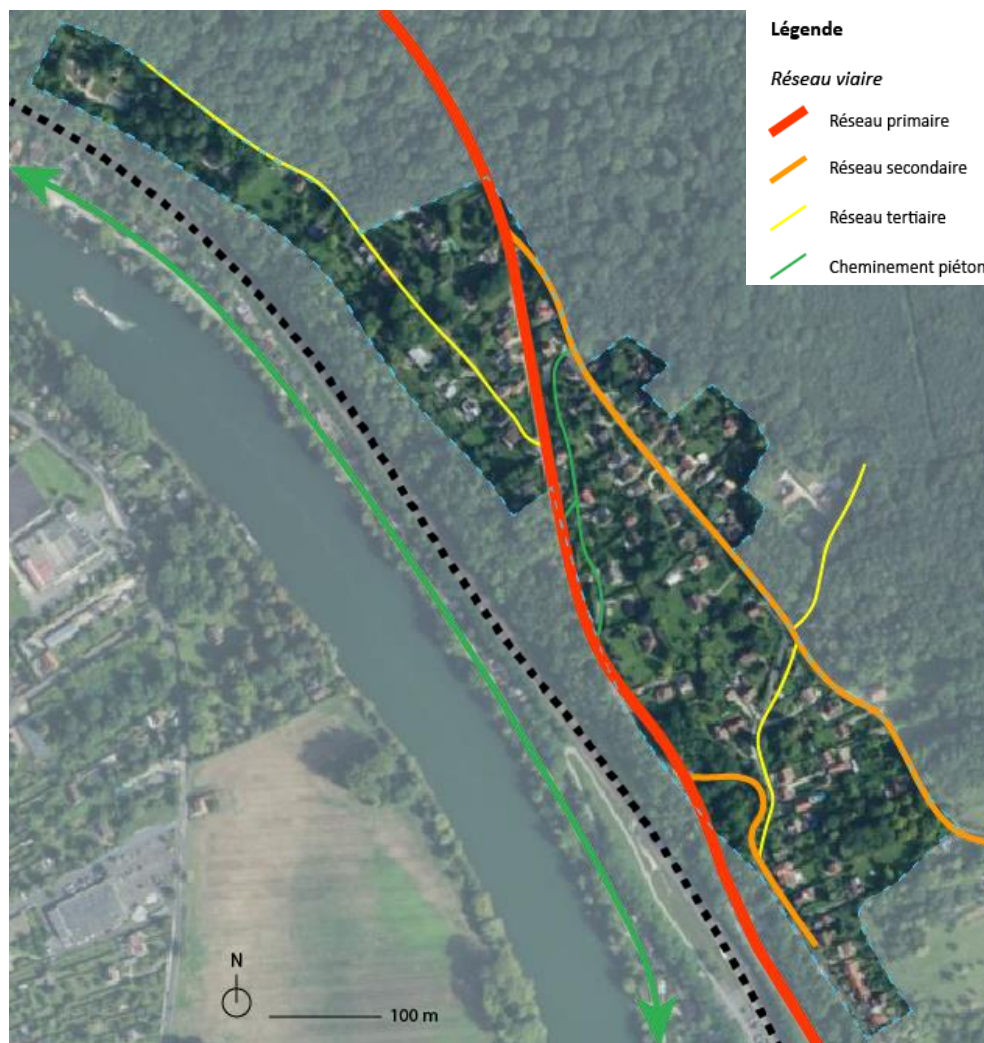
Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre et les respecter dans l'esprit.

Cinq OAP sont définies pour la commune de Champagne-sur-Seine.



OAP n°1 – Les coteaux

Contexte et enjeux :



Superficie : 14,8 ha

Le secteur s'étend sur les coteaux, au nord de la commune, entre la forêt de Champagne et la Seine. Il est constitutif de la trame verte et bleue. Il est traversé par la RD39 suivant un axe nord/sud. Un réseau de cheminements piétons et de voies de desserte complètent le maillage. Toutefois, et ce malgré la proximité du site avec la gare et le centre-ancien de la commune, il est malaisé de s'y rendre à pied.

Principalement occupé par des parcelles assez grandes d'habitat individuel (pavillons), il n'en reste pas moins très boisé et peu dense. Les jardins des pavillons sont généralement boisés et enherbés pour l'agrément des familles qui y résident.

Cette présence végétale ne parvient toutefois pas à contenir et maîtriser le ruissellement important sur ce secteur. Cet écoulement des eaux lors des fortes pluies est perceptible sur les bordures de la RD39, fortement dégradées par les eaux de ruissellement, et ce malgré une récente requalification.

En outre, il est à noter la présence d'un site géologique remarquable à l'échelle de la commune, le Trou Canard. Ce site est peu valorisé et gagnerait à être plus visible et accessible pour en développer l'attrait touristique. Il s'agira de prendre en compte les risques liés à la présence des diaclases.

La position surélevée du secteur offre des vues intéressantes sur la vallée qui pourraient être valorisées.

Enfin, la relative vulnérabilité du site ne permet pas d'envisager une urbanisation du secteur, et ce malgré la proximité à la gare SNCF.

Objectifs :

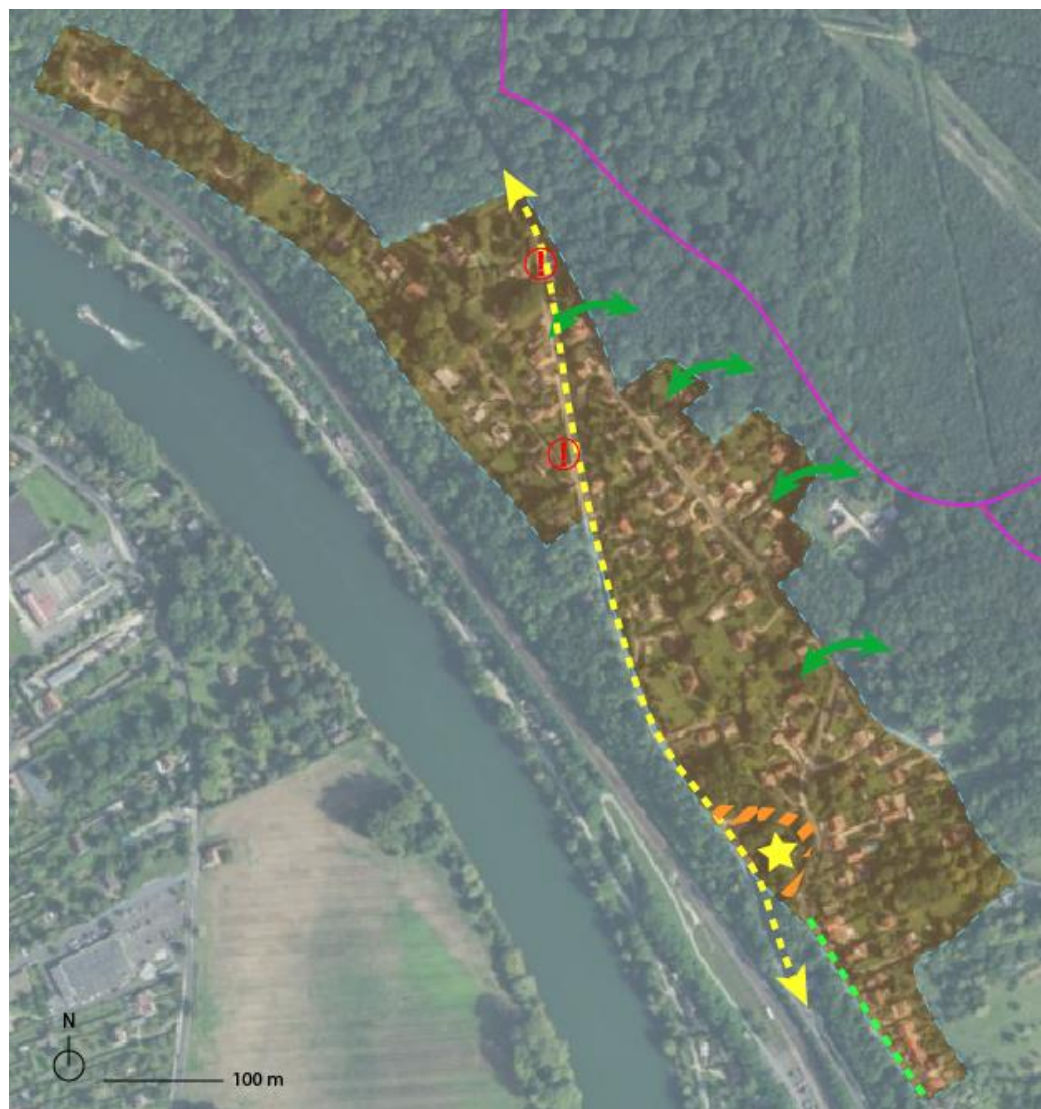
- Encadrer les possibilités de construction, notamment pour ne pas déqualifier les vues et l'insertion des pavillons à proximité de la lisière de la forêt.
- Interdire les constructions dans les zones de lisière en dehors des sites urbains constitués.
- Limiter la constructibilité pour réduire au minimum l'imperméabilisation des sols tout en autorisant des extensions limitées sur les coteaux.
- Requalifier la RD 39 en partenariat avec le CD 77 en raison de sa dangerosité pour les piétons et du mauvais état des accotements.
- Bien prendre en compte le ruissellement qui endommage la RD 39.
- Requalifier les abords piétons de la RD 39.
- Développer les circulations douces (chemin de randonnée) principalement au cœur du secteur.

- Trou Canard : réaménager les abords pour améliorer son insertion et sa visibilité depuis la RD 39 (débroussailler, rendre visible les diaclases, la cascade), et dégager des vues depuis la rue des Poiriers (camouflés derrière une végétation dense) tout en prenant en compte l'impact du vent lors de la taille des arbres existants.
- Poursuivre la remise en état de l'écoulement normal des eaux (réseau hydrique et eaux pluviales).



Mare en lisière de forêt, avant et après nettoyage

Scénario retenu :



Légende

Développement urbain / habitat / espace public

- Encadrer la constructibilité pour préserver les coteaux et la Trame Verte et Bleue et permettre une bonne infiltration des eaux pluviales

Mobilité / transport

- Requalifier les abords de la RD39 pour faciliter les déplacements des piétons et cyclistes et permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales
- Améliorer la visibilité au niveau du rond-point de la RRD39 et de l'angle des rues Bellevue/RD39

Environnement / paysage

- Trou Canard : préserver le site et ses abords
- Entretien la ligne de coteaux pour remettre en valeur le site
- Préserver les arbres bordant la route des Poiriers et maintenir des vues sur la vallée de la Seine
- Développer des liens entre l'espace habité des coteaux et la forêt de Champagne en créant des cheminements (possibilité d'implanter un parking pour randonneurs)
- Chemin rural de Samoreau inscrit au PDIPR et support du GR2 qui devra être connecté aux cheminements créés entre l'espace habité et la forêt

Principes d'aménagement

Développement urbain / habitat / espace public

Au regard de la sensibilité du site, notamment du fait des risques de ruissellement d'eaux pluviales en provenance du plateau, les nouveaux logements sont interdits dans les parcelles comprises dans cette OAP.

Toutefois, les logements existants pourront accueillir des extensions et divers aménagements.

Le site du Trou Canard et ses abords seront préservés en vue d'améliorer l'attractivité de cet espace situé sur le parcours gare SNCF – forêt de Champagne.

Mobilité / transport

Les accès au massif forestier seront valorisés afin d'accroître sa fréquentation. Les capacités de stationnement pourront être développées pour accueillir de nouveaux randonneurs.

Les abords de la RD39 seront retravaillés en concertation avec le Conseil Départemental de Seine-et-Marne afin de sécuriser les déplacements piétons et cycles, tout en améliorant la visibilité pour les automobilistes.

Route des Poiriers, une promenade pourra être aménagée afin de profiter de la position de belvédère et du patrimoine architectural et naturel de la commune comme de celle de Thomery.

Environnement / paysage

Les extensions et aménagement futurs devront minimiser l'imperméabilisation des sols afin de ne pas accroître le volume d'eaux pluviales rejeté. Les espaces de pleine terre seront valorisés et les plantations existantes entretenues.

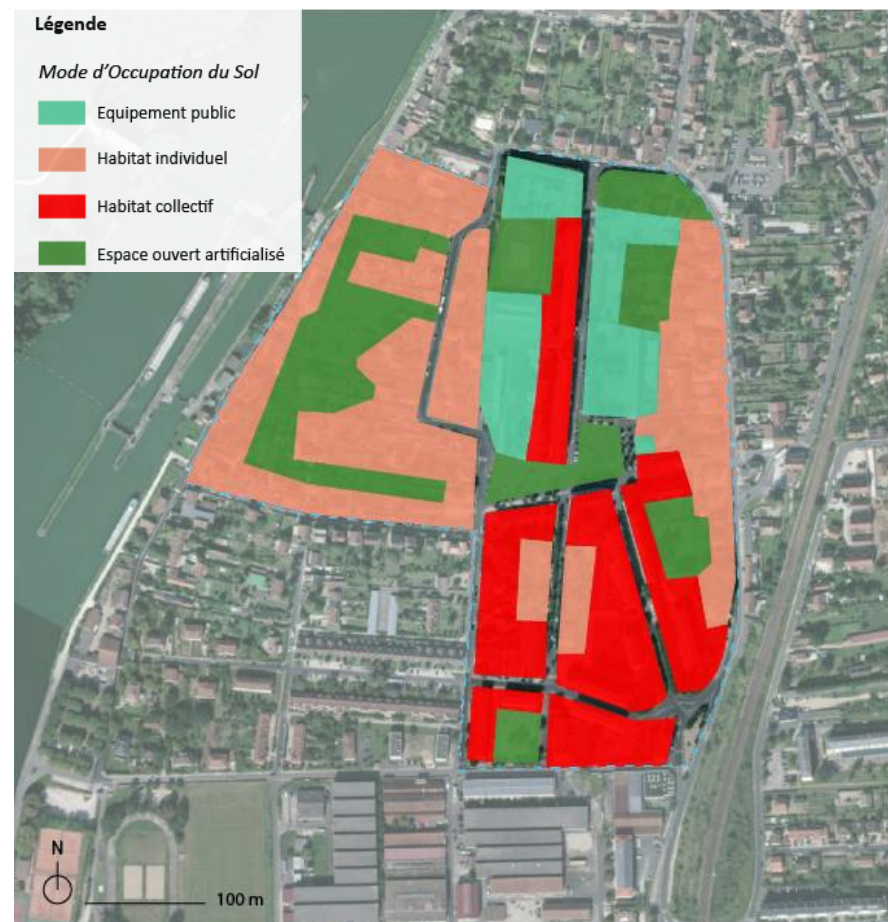
Les vues sur le grand paysage de la vallée de la Seine seront conservées tout en veillant à prendre en compte les risques de ruissellement et les vents dominants.

OAP n°2 – Le centre-ville

Contexte et enjeux :



La portion de centre-ville retenue pour cette OAP se caractérise par de grands îlots peu perméables, du fait de la faiblesse du réseau tertiaire. Les liens à la Seine, pourtant très proche, sont peu développés. Deux impasses empêchent tout contact direct entre les places du Marché et le fleuve. Les déplacements piétons et automobiles sont peu aisés. A part en bord de Seine, aucune voie de circulation douce n'est recensée.



Superficie : 16,1 ha

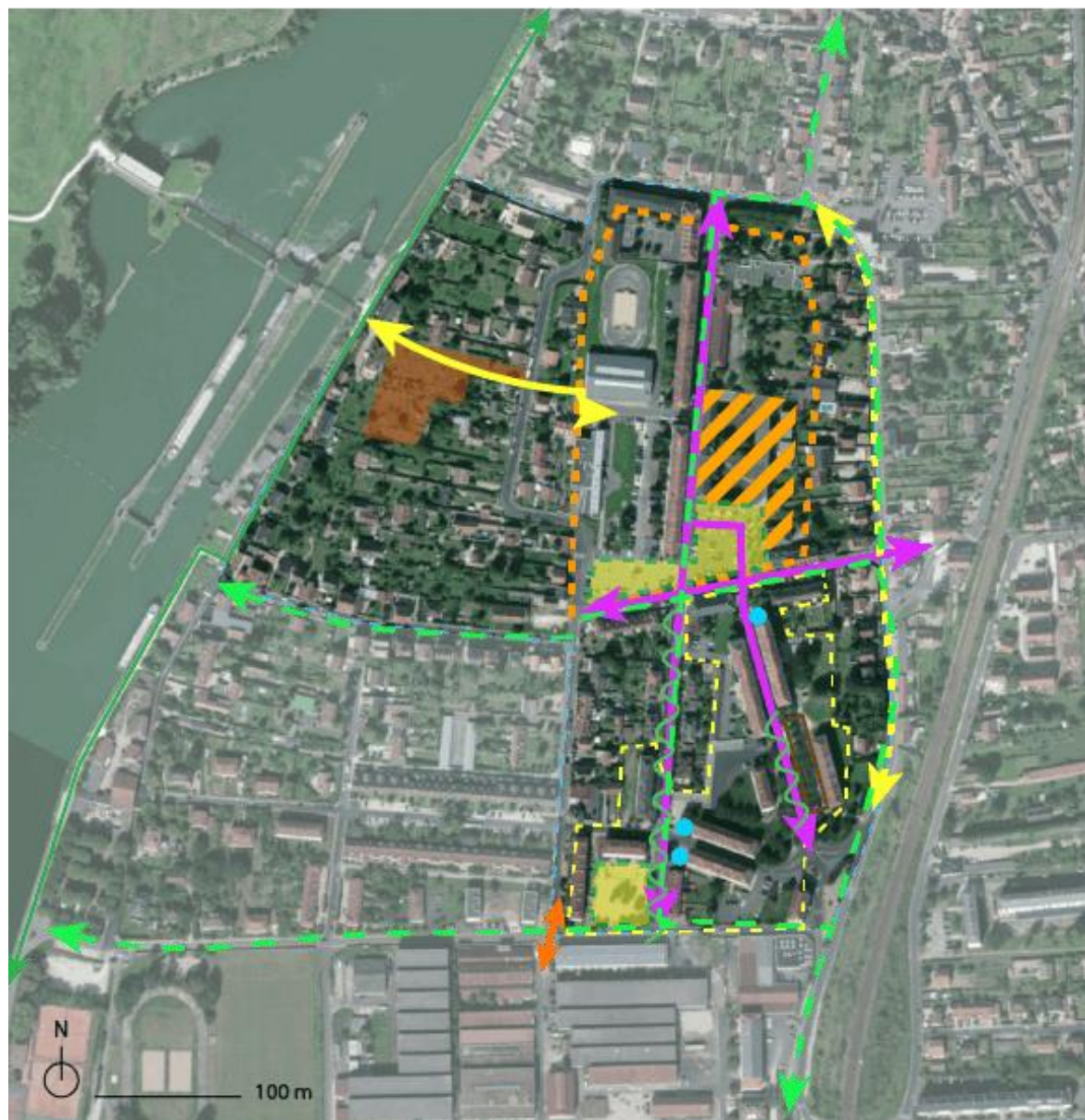
Le secteur est situé au centre de la commune, entre le centre-ancien au nord et la zone ETIC au sud, et entre la Seine à l'ouest et la voie ferrée à l'est.

Cette situation confère un rôle charnière à cet espace urbain. C'est pour cette raison que la centralité s'y est progressivement développée. Cette dynamique, toujours en cours, doit être accompagnée et renforcée par la mise en place de mesures fortes.

Objectifs :

- Améliorer le réseau viaire afin de fluidifier les déplacements de tout type.
- Renforcer les liens entre le fleuve et le centre-ville, en s'appuyant notamment sur la future EuroVéloroute3.
- Encadrer la constructibilité du secteur afin d'accompagner sa mutation, par la bonne intégration d'opération de lotissement comme de renouvellement urbain.
- Valoriser les espaces publics afin de renforcer l'effet de centralité.
- Travailler avec les bailleurs à la bonne tenue des espaces extérieurs.
- Envisager une évolution profonde des équipements publics afin d'accroître leur fréquentation et leur rôle en termes de liens sociaux entre Champenois.
- Attirer de nouveaux commerces, services et équipements afin de dynamiser les rez-de-chaussée.
- Envisager des modes constructifs ou des actions afin de valoriser les façades aveugles des immeubles collectifs.
- Encadrer le stationnement pour en augmenter la capacité.
- Travailler en concertation avec le Conseil Départemental afin de sécuriser la RD39 en réponse aux attentes des riverains.
- Renforcer les liens avec la zone ETIC, notamment en termes de déplacements piétons et de dynamique commerciale.
- Valoriser la qualité des plantations des espaces publics.

Scénario retenu :



Légende

Développement urbain / habitat / espace public

-  Reconvertir le Lycée Clémenceau et La Poste en logements/commerces/ services/équipements en intégrant la place Jay dans la réflexion d'ensemble et prévoir des stationnements en souterrain
-  Accompagner l'urbanisation des fonds de parcelles situées entre la Seine et le centre-ville en imposant la réalisation d'un cheminement doux
-  Requalifier les places publiques Jay / Dorgeles et des logements collectifs en travaillant leur aspect végétal
-  Mener une réflexion sur des requalifications ponctuelles des espaces publics des ensembles de logements collectifs
-  Périmètre de réflexion sur la mutabilité des parcelles publiques

Développement économique / commerce / activité

-  Favoriser le développement des commerces et des activités sur les axes structurants
-  Redynamiser les pieds de certains pignons aveugles donnant sur les axes structurants en y adossant des structures légères ou dures pouvant accueillir de l'activité (commerce, association, équipement public...)

Mobilité / transport

-  Aménager une contre-allée aux abords de la rue Jean Jaurès pour restructurer le stationnement sauvage actuel
-  Tracé de l'eurovéloroute 3
-  Constituer un réseau de pistes cyclables
-  Développer des cheminements piétons entre le centre-ville et la Seine
-  Requalifier les deux rives de la RD39 entre la place Henri Schneider et la rue Pasteur dans un premier temps, puis entre la rue Pasteur et la place du Maréchal Leclerc dans un deuxième temps
-  Améliorer la lisibilité et la praticabilité des liens inter-quartiers entre la Zone ETIC et le centre-ville

Environnement / paysage

-  Protéger les alignements d'arbres existants

Principes d'aménagement

Développement urbain / habitat / espace public

La commune s'est engagée dans un processus de reconfiguration de son centre-ville en vue d'en accroître le dynamisme et l'attractivité. Ceci passe dans un premier temps par la reconversion du Lycée Clémenceau en une résidence d'environ 90 logements. Cette opération emblématique sera la tête de pont d'un processus plus profond de ré-interrogation de la programmation urbaine du quartier, notamment du point de vue des équipements publics.

Les places du Marché devront être retravaillées en parallèle de cette opération afin d'offrir un nouveau visage à la centralité principale de Champagne-sur-Seine. Leur végétalisation devra être accrue afin de développer la trame verte arborée, en s'appuyant notamment sur les alignements d'arbres existants.

A proximité de la Seine, l'urbanisation des cœurs d'îlots pourra être réalisée en ménageant des vues et un accès piéton vers le fleuve.

En extension directe du centre-ville, les espaces extérieurs des ensembles de logement social devront être requalifiés pour améliorer leurs aspects et accroître leur usage par les habitants.

Développement économique / commerce / activité

La reconfiguration du centre-ville passe nécessairement par le renforcement de la structure économique et commerciale. En effet, afin de revitaliser l'espace public, il est important que les rez-de-chaussée soient occupés par des cellules actives : commerces de proximité, services à la personne, services publics, etc.

En cas de réalisation nouvelles, selon un périmètre défini au sein du règlement, les locaux ouvrants sur rue ne pourront pas accueillir de logements.

Cette logique de dynamisation des rues guidera la réalisation de structures légères ou non pouvant s'adosser aux pignons aveugles recensés sur le périmètre. Elles permettront de diversifier les fonctions urbaines en répondant aux besoins des habitants, des associations, etc.

Mobilité / transport

Dans le prolongement des travaux réalisés dans le cadre du Contrat d'Aménagement Régional sur la place Henri Schneider, une contre-allée dédiée au stationnement pourrait être réalisée sous les arbres d'alignement. Cette opération de requalification de l'espace public permettrait de revaloriser l'image d'entrée de centre-ville tout en encadrant le stationnement.

De même, la RD39 pourrait être requalifiée entre le centre ancien et la place Henri Schneider. L'objectif sera de sécuriser les déplacements piétons et cycles en diminuant la vitesse des automobiles. Ces travaux seront réalisés en concertation avec le CD77.

Afin de désenclaver le centre-ville, il s'agira de s'appuyer sur une future opération située à l'ouest pour développer les liens avec le bord de Seine. Un cheminement piéton pourra être réalisé au nord de l'opération, offrant ainsi un nouvel accès direct au fleuve depuis la rue Georges Clémenceau en passant par le Gymnase.

Enfin, en vue d'accroître l'accessibilité et la dynamique commerciale de la Zone ETIC, son accès nord pourra être reconfiguré pour le sécuriser et le rendre plus lisible.

Environnement / paysage

La reconfiguration des espaces publics devra permettre de renforcer la présence végétale en ville.

Ceci passe par la protection des alignements d'arbres existants comme la plantation de nouveaux sujets, à l'image des récents travaux de la place Henri Schneider.

OAP n°3 – Pablo Picasso

Contexte et enjeux :



L'OAP concerne des terrains situés en belvédère au-dessus de la confluence Seine-Loing. Ils sont desservis par la rue des Vallées.



Ils sont actuellement occupés par un logement individuel vacant et trois équipements publics : la salle Pablo Picasso, le boulodrome et l'ancien centre de loisirs.

Le site joue un rôle d'interface entre la zone urbaine au nord sur le plateau et une zone naturelle sur le coteau et en fond de vallée. A noter que le contrebas du site est occupé par des dépôts de matériaux et déqualifie l'ensemble paysager.

Les vues portent au loin sur le grand paysage du confluent en direction de Saint-Mammès et Moret Loing et Orvanne.

Objectifs :

- Prendre en compte le site classé afin d'intégrer au mieux le projet de mutation des terrains concernés par l'OAP.
- Remplacer les équipements publics existants par une opération de logements marqueur de la nouvelle image de Champagne-sur-Seine, en profitant de panorama exceptionnel offert par le surplomb de la confluence.
- Intégrer le stationnement au bâti afin de minimiser l'impact du projet sur les espaces extérieurs.
- Prendre en compte les caractéristiques physiques (notamment la topographie) des terrains afin d'insérer les constructions nouvelles.
- Profiter de l'opération privée pour développer les espaces publics dans le secteur.
- Créer des liens entre la rue des Vallées et l'EuroVéloroute3.
- Requalifier la rue des Vallées afin de réduire la vitesse des automobiles.
- Conserver les vues vers le grand paysage.

Scénario retenu :



Légende

 Site classé

Développement urbain / habitat / espace public

 Démolir le centre de loisirs et la salle Pablo Picasso (répondre au besoin de salle communale dans une autre salle Champenoise)

 Espace réservé à la constructions de logements collectifs (R+2 max) avec parkings souterrains

 Respecter la topographie du site en prévoyant un épannelage dégressif des constructions en s'approchant de la Seine

 Prévoir un espace public de quartier qui permettrait de profiter des vues sur la vallée de la Seine (le boulo-drome serait déplacé la Seine et le stade)

Mobilité / transport

 Tracé de l'eurovéloroute 3

 Développer un cheminement piéton entre le quartier et l'Eurovéloroute

 Aménager la rue des vallées pour ralentir la vitesse des véhicules

Environnement / paysage

 Maintenir les vues sur la vallée de la Seine et du Loing

Principes d'aménagement

Développement urbain / habitat / espace public

La commune de Champagne-sur-Seine dispose de peu de foncier disponible pour atteindre ses objectifs de construction de logements. Le secteur de l'OAP est propice à un développement de l'habitat. De plus, lors du recensement des terrains mutables, il est apparu opportun d'envisager le déplacement des équipements publics avant toute opération de construction. Les besoins en salles communales pourront trouver réponse au moyen d'autres structures. Par ailleurs, le boulodrome pourra déménager en bord de Seine dans le prolongement des terrains de sport.

L'opération d'une quarantaine de logements devra s'insérer au mieux en limite de site classé en veillant à respecter le relief de la pente. L'implantation des bâtiments respectera les constructions environnantes pour créer une cohérence d'ensemble.

La partie sud de l'opération devra accueillir un large espace public permettant à tous les champenois de profiter des vues sur la confluence. Il sera en partie réalisé au sein du site classé.

Mobilité / transport

L'opération devra être l'occasion de requalifier la rue des vallées en encadrant la vitesse des automobiles. Ceci pourrait être coordonné avec la création de cheminements piétons en direction de l'Eurovéloroute3.

Environnement / paysage

La sensibilité du site requiert une attention particulière au traitement des façades, des épannelages, des espaces extérieurs des futures constructions. Ainsi, le maximum de R+2 ne devra pas être dépassé par les constructions afin d'intégrer le bâti à son environnement.

La disposition des différents bâtiments devra préserver les vues vers la confluence et inviter les passants à fréquenter l'espace public.

OAP n°4 – Stationnement au sein du périmètre de gare

Contexte et enjeux :

Les normes encadrant le stationnement résidentiel sont fonctions de la zone du règlement, du type d'opération et de la proximité du logement par rapport à une gare de transports en commun.

Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) impose des contraintes en termes de stationnement (suivant le nombre de voiture par ménage, suivant la proximité d'une gare de transports en commun). Ces règles s'appliquent aux abords des gares, dans un périmètre de 500 mètres linéaires.

Or, la qualité de la desserte par le réseau est potentiellement inégale d'une commune à l'autre. Ceci peut tenir au relief, à la constitution du réseau viaire, à des coupures majeures, à des éléments naturels, etc.

Aussi, il est possible de déroger à cette règle des 500 mètres en l'adaptant au contexte local et en la présentant au sein d'une OAP.

La commune de Champagne-sur-Seine étant construite en grande partie sur les coteaux de la vallée de la Seine, un relief marqué est très présent. Par ailleurs, la présence de la voie SNCF a un impact fort sur les distances à parcourir.

Ainsi, représenter un périmètre qui ferait fi du caractère accidenté de la commune ne serait en l'occurrence pas judicieux. C'est pourquoi, afin de s'adapter au mieux au relief de la commune, le périmètre s'est appuyé sur les voies et chemins existants, et correspond non pas à 500 mètres à vol d'oiseaux, mais à 500 mètres linéaires (voir carte ci-dessous).



Cercle d'un rayon de 500 mètres comparé au relevé des 500 mètres linéaires autour de la Gare de Champagne-sur-Seine – Source Géoportail

Règles applicables :

Les règles évoquées dans le tableau ci-dessous s'appliquent sur la Commune de Champagne-sur-Seine.

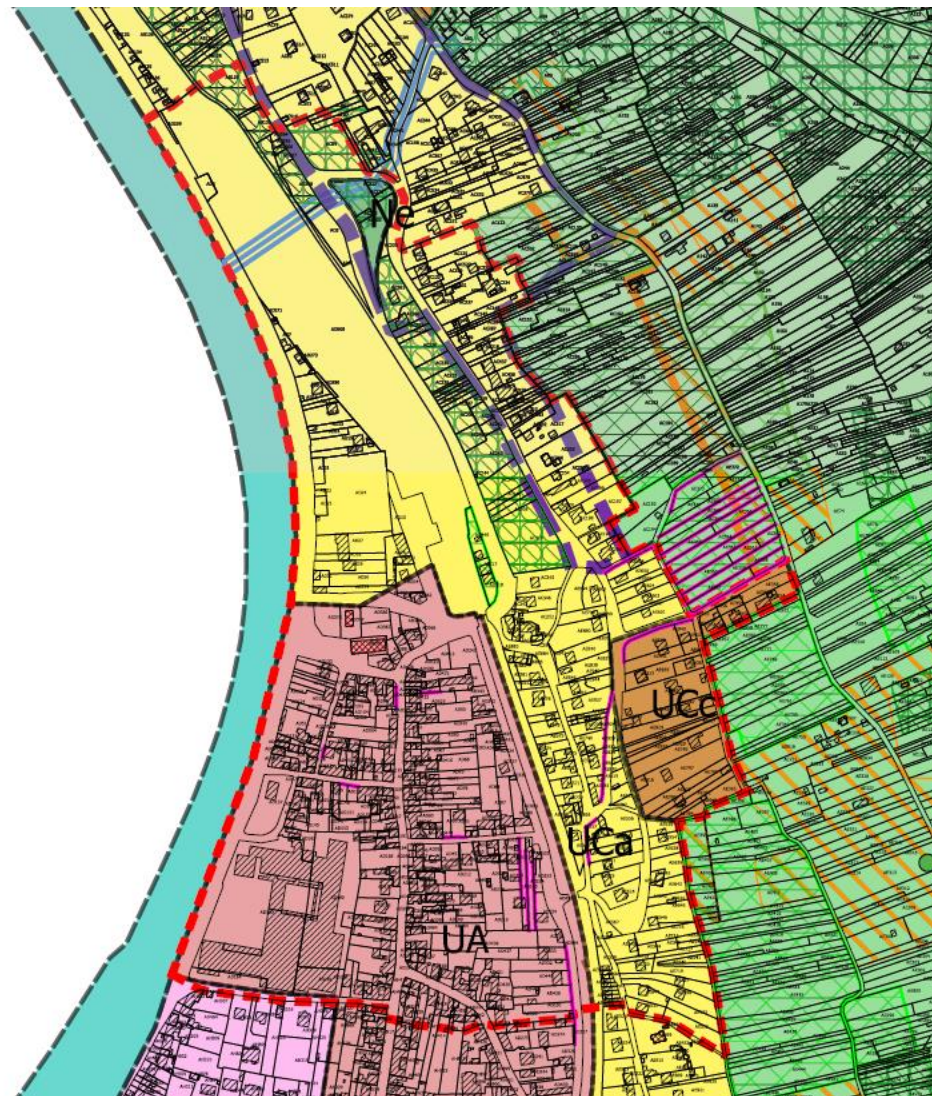
	<i>Hors périmètre de gare</i>	<i>Au sein du périmètre de gare</i>
<i>Logements</i>	<i>La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place par logement.</i>	<i>Au moins 1 place par logement.</i>
<i>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat</i>	<i>Il sera aménagé 1 place par logement.</i>	<i>Il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 place par logement.</i>
<i>Destinations autre que l'habitation</i>	<i>Normes définies au sein du règlement.</i>	<i>Normes minimales ordinaires réduites de 50%.</i>

En vue d'appliquer ces règles, le principe suivant est défini au règlement :

« Lorsqu'un terrain accueillant une nouvelle construction n'est pas intégralement compris dans le périmètre de gare (le périmètre de 500 m est inscrit au plan de zonage (pièce n°4.2.1.)), la norme s'appliquera au regard de son accès. Ainsi deux cas de figure apparaissent :

- L'accès est compris dans le périmètre de gare, la norme s'applique au terrain.
- L'accès n'est pas compris dans le périmètre de gare, la norme ne s'applique pas au terrain. »

Sur le plan de zonage, le périmètre de gare apparaît en pointillé rouge (voir plan ci-après).



**Périmètre de gare où s'appliquent les règles décrites ci-dessus
(extrait du plan de zonage)**

OAP n°5 – Protection du patrimoine bâti

Contexte et enjeux :

La commune de Champagne-sur-Seine recèle un patrimoine bâti constitutif de son histoire et à ce titre remarquable. Ce patrimoine permet de comprendre les différentes périodes historiques qui ont façonnées la commune.

Patrimoine religieux

L'église Notre-Dame de l'Assomption, construite au XII^{ème} siècle, a été inscrite aux monuments historiques par l'arrêté du 18 mars 1926. Elle fut en partie détruite au XIV^{ème} siècle durant la guerre de 100 ans et reconstruite au XVI^{ème} siècle.

Aujourd'hui, elle nécessite un entretien régulier assuré par son inscription aux monuments historiques.



Eglise Notre-Dame au début du XX^{ème} siècle



Eglise Notre-Dame en 2005

L'église Saint-François d'Assise, plus contemporaine, a été construite en 1965 par l'architecte Michel Marot. Sa construction est liée à

l'augmentation importante de la démographie entraînée par l'implantation de l'usine Schneider (1901-1903).

L'ancienne église orthodoxe Notre-Dame-de-toutes-les-protections a été érigée en 1938 par les ouvriers russes de l'usine Schneider. En 1982, l'église est léguée par la colonie russe à la commune de Champagne-sur-Seine pour en faire un musée. A ce titre, elle est aujourd'hui protégée en tant que bâtiment remarquable.

Patrimoine agricole

Le passé agricole de la commune est perceptible à travers les nombreux murs érigés pour la culture des vignes et l'exploitation de vergers durant le XIV^{ème} siècle. Ils permettaient d'emmagasinier la chaleur du soleil en journée et de la restituer aux cultures la nuit, créant un microclimat permettant d'accroître la température. La production de Chasselas s'y est développée et la ville vivait de ses cultures.

Certains murs ont donc été protégés pour conserver une trace de cette période historique de la ville.



Murs protégés chemin de Samoïs (gauche) et chemin des vaches (droite)

Patrimoine industriel

L'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX^{ème} siècle fait basculer le village viticole en une ville industrielle, avec l'implantation en 1901-1903 de l'usine Schneider. L'architecte Paul Friesé érige l'usine de 9500m². Cette construction s'accompagne de la réalisation d'un ensemble de logements (collectifs, individuels, individuels groupés) destinés aux nouveaux ouvriers. Ce passé ouvrier est encore fortement présent dans la ville et de nombreuses bâtisses, à la fois de production (usine) et d'habitat ont été conservées et protégées au sein du PLU.



Ancienne usine Schneider



Logements individuels groupés protégés

Cartographie du patrimoine protégé :



Bilan des réceptivités

Nom de l'OAP	Nombre de logements prévus	Densité (log / ha)	Nombre d'habitants attendus	Pourcentage de l'objectif du SDRIF (457 logements)	Pourcentage de l'objectif du SCoT (484 logements)	Pourcentage de l'objectif communal entre 2020 et 2030 (208 logements)
1) Les coteaux	0 logements	---	0	0%	0%	0%
2) Centre-ville	90 logements	180	207 habitants	19,7 %	18,60 %	43,27%
3) Pablo Picasso	40 logements	80	92 habitants	8,75 %	8,26 %	19,23%
TOTAL	130 logements	---	299habitants	28,44 %	26,86 %	62,5%

Les OAP permettent d'encadrer environ les deux tiers de l'objectif de production de logements de la commune pour les 10 années à venir.