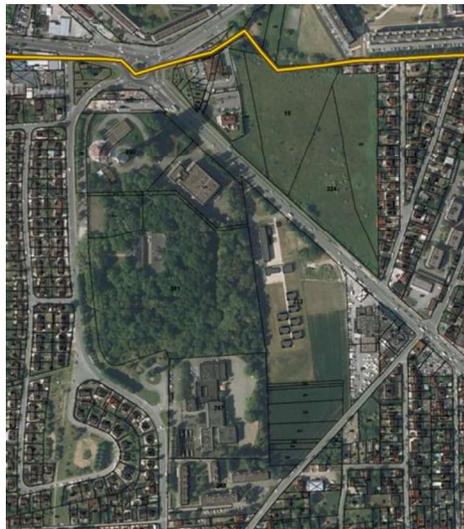


# OAP 1 : l'entrée de ville Nord

## Le site et les enjeux

En limite avec **Champigny-sur-Marne**, le secteur de l'entrée de ville Nord de Chennevières-sur-Marne se caractérise par une **ambiance routière marquée**. Le carrefour des deux voies départementales très circulées, la RD233 et la RD4, constitue la porte de Chennevières, le seuil d'entrée dans le territoire communal. A l'exception de la **tour hertzienne**, véritable repère urbain, et de quelques aménagements de l'espace public (fleurissement du rond-point et des espaces libres), cet espace est **peu structuré** et le regard de l'utilisateur se perd dans le paysage, notamment du fait de l'absence de front bâti.



Vue aérienne – limite communale en jaune – Source : géoportail



Vue sur la RD4 – Sortie du rond-point vers Chennevières-sur-Marne – Source : google maps



Tour hertzienne

**Site aux occupations multiples mais à la faible densité**, le secteur d'OAP abrite : une entreprise de construction, un supermarché, un restaurant rapide, des bâtiments d'activités, des logements temporaires, un ensemble d'activités liées à l'automobile, le collège Molière et le Fort de Champigny. Une large partie des espaces n'est pas bâtie car située dans le périmètre des **emprises initialement gelées pour le développement d'un projet routier** (la voie de desserte orientale - VDO). Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 a confirmé l'abandon de la réalisation de la VDO, transformant les emprises en potentiel foncier majeur pour la commune.

Bien qu'elle soit peu affirmée aujourd'hui, l'entrée de ville Nord de Chennevières bénéficie de la présence d'éléments paysagers et patrimoniaux. Des **alignements d'arbres** ont été plantés le long de l'avenue de la Libération (RD4) tandis que le **Fort de Champigny et son parc** constituent des composantes remarquables mais peu

valorisées aujourd'hui. Tournant le dos à la RD4, cet espace est peu accessible et peu utilisé par les Canavérois.



Accès confidentiel au Fort de Champigny et à son parc via la rue Aristide Briand –  
Source : google maps



Entrée du Fort de Champigny – Source :  
petitpatrimoine.com

Dans le contexte de l'arrivée de l'infrastructure Altival et de l'abandon du projet routier sur les emprises de l'ex VDO, l'OAP vise à :

- bénéficier des potentiels fonciers, tout en encadrant les futures constructions afin d'impulser la création d'un secteur mixte, constituant une nouvelle centralité communale, point de convergence des Canavérois ;
- améliorer le traitement de l'entrée de ville ;
- requalifier l'avenue de la Libération (RD4) et atténuer l'effet de coupure qui lui y est associé aujourd'hui ;
- valoriser le Fort de Champigny et son parc.

## Les principes d'aménagement

### Déplacements

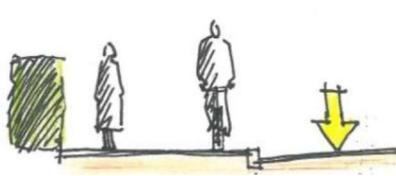
L'urbanisation des emprises de l'ex voie de desserte orientale entraînera la **création de voies nouvelles** pour desservir les futures constructions.

**Dans le cadre du projet de transport en commun en site propre Altival, il s'agit de prévoir l'insertion de l'infrastructure et d'encourager sa végétalisation.** Dans un premier temps (à horizon 2022), il est prévu la création de l'infrastructure et le prolongement de la RD10 depuis Champigny jusqu'au croisement avec la RD4 ainsi que sur la RD4. Afin de tenir compte des besoins de circulation routière et d'assurer un service de bus en site propre dans les deux sens de l'avenue de la Libération, un élargissement de cette voie est prévue. A plus long terme, il est rappelé sur le schéma de l'OAP ci-dessous le principe de tracé de l'infrastructure Altival vers Sucy.

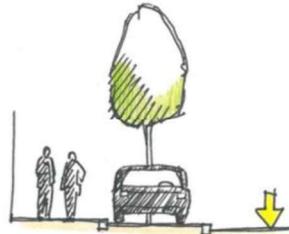
Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du **futur carrefour** de l'infrastructure Altival et de la RD4 et, au franchissement de l'avenue de la Libération par le bus en site propre.

**Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle passe également par le renforcement du réseau de liaisons douces.** Il est prévu de nouveaux aménagements en lien

avec la création de l'infrastructure Altival, le long de la RD4 afin d'apaiser la circulation sur cet axe et de mieux l'intégrer à la ville, le long de la rue Aristide Briand pour favoriser les accès à l'entrée de ville aux quartiers résidentiels du Sud et, enfin, en lien avec la valorisation du Fort de Champigny et de son parc (liaisons vers la RD4, vers le collège Molière ou encore vers les nouvelles constructions à l'Est). Selon la largeur de la voie et les caractéristiques des espaces environnants, plusieurs systèmes d'intégration des aménagements doux pourront être envisagés. A titre d'exemples, il est possible de :



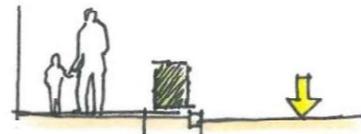
*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*



*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*

## Développement urbain

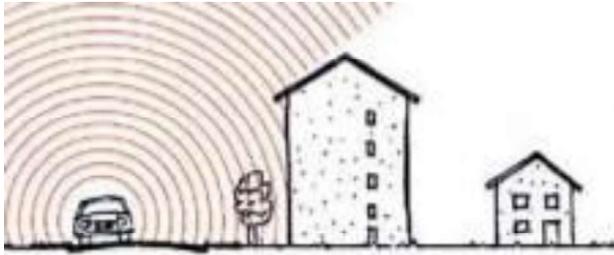
L'aménagement de l'entrée de ville Nord vise à constituer un nouveau quartier mixte, véritable centralité fonctionnelle de la commune, en lien avec l'arrivée de l'infrastructure Altival. Il s'agit de penser un projet d'ensemble et des aménagements cohérents.

**L'urbanisation des emprises de l'ex VDO doit se faire en garantissant une cohérence et une optimisation de l'organisation de l'espace.** Ainsi, 50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiées à des activités économiques (qu'il s'agisse de commerces, bureaux, d'artisanat...) et 50% à des habitations. **Par ailleurs, les usages seront développés au Fort de Champigny et une partie du parc et de ses abords pourra être utilisée pour l'implantation d'équipements.**

Afin de préserver les habitants des nuisances et pollutions liées à la circulation routière, il est prévu de :

- maintenir la vocation économique et commerciale des espaces déjà occupés par des bureaux, des entreprises, des activités diverses,
- et de constituer le long de la RD4 un linéaire de constructions dédiées à l'économie et au commerce.

**Les futurs logements seront prioritairement implantés à proximité de l'infrastructure Altival et en second rang par rapport à la RD4,** les constructions économiques et / ou commerciales constituant des écrans.



*Implanter un bâtiment pour faire écran au bruit – Source : ADEME*

Enfin, dans un souci de mixité sociale, il est prévu que 25% au moins des logements créés soient de type social.

### Composition paysagère et intégration à la trame verte

Afin de protéger et de renforcer la trame verte canavéroise, il s'agit de :

- **préserver la dimension végétale du parc du Fort de Champigny** et d'envisager son ouverture au public, (faisant écho aux multiples usages associés à la trame verte) ;
- **maintenir les alignements d'arbres existants** le long de la rue Aristide Briand ;
- **renforcer le corridor Nord-Sud de la trame verte** canavéroise par la végétalisation de l'infrastructure Altvial et l'intégration d'espaces verts dans les futurs projets de constructions.



*Exemple de structuration d'une coulée verte*

La valorisation urbaine du secteur d'entrée de ville passera par :

- **l'affirmation de la dimension patrimoniale du Fort de Champigny** (développement des usages, amélioration des accès et de la visibilité de ce bâtiment majeur, notamment depuis la RD4...);
- **l'amélioration du traitement des espaces publics** de l'avenue de la Libération (apaisement de la circulation, végétalisation...);
- **l'aménagement d'un espace public structurant et de qualité au croisement de la RD233 et de la RD4** (une place par exemple) et la réalisation d'un bâtiment repère, répondant à la tour hertzienne et signalant l'entrée dans Chennevières-sur-Marne ;
- **l'organisation d'un épannelage (étagement progressif des hauteurs) selon la proximité à l'infrastructure**

**Altival et à la RD4.** Les hauteurs des constructions seront plus élevées le long de ces deux axes de circulation permettant ainsi de constituer des avenues au caractère urbain affirmé et de constituer des écrans pour les bâtis en second rang ;

- **la constitution de fronts urbains harmonieux le long de l'infrastructure Altival et de la RD4.**

Enfin, il est prévu de **porter une attention particulière aux transitions entre les constructions futures et les terrains voisins** par des aménagements paysagers et / ou des propositions de formes urbaines et architecturales adaptées.



*Exemple d'habitat individuel groupé pouvant constituer une transition douce entre de l'habitat collectif et des formes d'habitat individuel isolé*

--- Périmètre de l'OAP

## Déplacements

### Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation

■■■■ Créer l'infrastructure Altival et le prolongement de la RD10 au Nord, jusqu'au croisement avec la RD4 et, sur la RD4, faciliter l'insertion de l'infrastructure Altival en prenant en compte les besoins de circulation routière

----- Depuis la RD4 jusqu'à Sucy, engager les réflexions sur le projet de prolongement de l'infrastructure Altival

● Aménager le nouveau carrefour de l'infrastructure Altival et de la RD4 et étudier le franchissement de la RD4 par l'infrastructure Altival

----- Aménager des liaisons douces

Non cartographié Créer des voies nouvelles

## Développement urbain

### Autoriser la réalisation de constructions mixtes

- 50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiés à des activités économiques (commerces, artisanat, bureaux...)
- 50% de la surface de plancher totale des nouvelles constructions devront être dédiés à de l'habitation
- 25% au moins de l'ensemble des logements produits devront être des logements locatifs sociaux

■ Affirmer la vocation économique et commerciale

■ Constituer des linéaires à vocation économique et commerciale

■ Affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipements et y développer les usages

## Composition paysagère et insertion dans la trame verte

☀ Préserver le parc du Fort de Champigny et envisager son ouverture au public

☀ Améliorer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny

★ Valoriser la dimension patrimoniale du Fort de Champigny

--- Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions

Non cartographié Constituer des fronts urbains harmonieux le long de l'infrastructure Altival et de la RD4

Non cartographié Organiser les hauteurs des constructions de façon dégradée, selon la proximité à l'infrastructure Altival : autoriser des hauteurs plus élevées aux abords de l'infrastructure Altival

■ Améliorer le traitement des espaces publics

↔ Renforcer le corridor Nord-Sud de la trame verte

●●●● Maintenir les alignements d'arbres existants

■ Réaliser un ou des bâtiments «repères»

■ Aménager un espace public structurant et de qualité

## Rappel du règlement graphique

— Emplacement réservé pour élargissement de voirie

