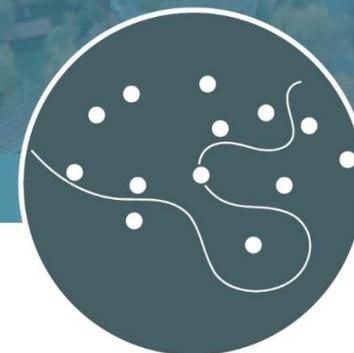


## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI**

### **NOTICE DE PRESENTATION**

Établissement Public Territorial  
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)  
PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Concédant et maître d'ouvrage :

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois

1 place uranie

94340 JOINVILLE-LE PONT

Concessionnaire :

SPL Marne-au-Bois

Coordonnées des responsables de projet :

SPL Marne-au-Bois

Karine LE CONSTANT – Chargée d'opérations d'aménagement

Hikmat EL HALAWANI – Responsable d'opérations

Commune de Fontenay-sous-Bois :

Loïc AHONLONSOU - Directeur du Développement Urbain

EPT Paris Est Marne&Bois :

Laurence FOURNEL, Directrice de l'urbanisme

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	3
1. PREAMBULE .....	5
1.1. Le cadre législatif.....	6
1.2. Le déroulé de la procédure .....	7
Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas .....	7
Reunion d'examen conjoint des personnes publiques associées .....	7
Realisation d'une enquête publique .....	7
Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.....	8
2. LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET .....	9
2.1. Le contexte territorial du projet.....	10
L'EPT Paris Est Marne & Bois.....	10
La ville de Fontenay-sous-Bois .....	12
2.2. Le contexte local du projet.....	12
Le secteur Val De Fontenay Alouettes .....	12
Le site de projet.....	14
3. LE PROJET ECRINS - FOREZ - GRISONS ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE	23
3.1. Le projet « Ecrins - Forez - Grisons» .....	24
Implantation et volumétrie des constructions.....	24
Principes constructifs .....	26
Programmation .....	26

3.2. Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement.....	27
3.3. La participation du projet à l'intérêt général .....	29
La qualité urbaine et la valorisation du patrimoine au cœur du projet : « Chercher à faire durer ».....	31
Inscrire le projet dans une démarche bas-carbone intégrale, permettant de limiter son impact sur l'environnement	33
Conclusion .....	35
3.4. Le contexte règlementaire .....	37
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) .....	38
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la MGP (SCoT) .....	39
La compatibilité du projet avec le PLUi de Paris Est Marne & Bois.....	43
4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LE PROJET .....	46
4.1. La modification de L'OAP Sectorielle Fontenay Est zoom Salengro .....	47
Partie textuelle.....	47
Partie graphique.....	51
4.2. La modification du zonage du PLUi .....	54
4.3. La modification du règlement écrit .....	56
5. SYNTHESE DES MODIFICATIONS ET CONCLUSION .....	67
5.1. Modification de l'OAP Fontenay Est : Zoom Salengro.....	68
5.2. Modification du plan de zonage (zone UC et secteur UZy) .....	70
5.3. Création d'un sous-secteur UZy au sein du règlement écrit .....	72

# 1. PREAMBULE

---

Le PLUi de Paris Est Marne & Bois a été approuvé le 12 décembre 2023. Le document a fait l'objet d'une mise à jour depuis son approbation, en date du 27 février 2024 (PPRI adapté).

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est prévue par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette partie a pour objet d'exposer le cadre législatif dans lequel s'inscrit la procédure et son déroulé prévisionnel.

## 1.1. LE CADRE LEGISLATIF

La déclaration de projet est régie par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération. La déclaration de projet permet d'entraîner la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable au périmètre de l'opération, lorsque celle-ci est nécessaire.

Le site objet de la présente déclaration de projet, dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » est situé dans le secteur Salengro au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes dans la commune de Fontenay-sous-Bois. L'aménagement de ce secteur a été délégué par la ville à la SPL Marne-au-Bois par le biais d'un traité de concession établi en 2017.

L'objet de la présente déclaration de projet est de permettre l'évolution du PLUi de Paris Est Marne & Bois autorisant la réhabilitation du secteur « Ecrins - Forez - Grisons », la démolition d'une construction et la construction de deux nouveaux bâtiments.

Le site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » s'étend sur une unité foncière d'une superficie d'environ 7 743 m<sup>2</sup>. En eux-mêmes, le réaménagement de ce secteur, par ailleurs situé en zone urbaine du PLUi, et la nécessaire évolution du PLUi permettant sa réalisation ne sont pas soumis à évaluation environnementale au sens de la rubrique 39°c du tableau

annexé à l'article R.122-2 et dans l'article R.122-17 du Code de l'Environnement.

Néanmoins, dans la mesure où le site s'inscrit dans le périmètre de la Concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, il fait à ce titre partie des secteurs soumis à Étude d'impact valant évaluation environnementale.

Par ailleurs, la réalisation du projet « Ecrins - Forez - Grisons » nécessite plusieurs évolutions du PLUi de Paris Est Marne & Bois. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi relève d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale.

## 1.2. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

### SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE POUR EXAMEN AU CAS PAR CAS

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à l'Autorité environnementale pour une procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation par la personne publique responsable.

Cette saisine doit permettre à l'Autorité environnementale de déterminer si les évolutions envisagées du PLUi de Paris Est Marne & Bois sont susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement et la santé humaine.

L'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), le 18 juin 2024 a confirmé la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois (94) en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme.

### REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite au retour de l'Autorité environnementale, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité sera transmis aux Personnes Publiques Associées.

L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du document d'urbanisme, est prévu à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme. Cette réunion fera l'objet d'un procès-verbal permettant de consigner les différents avis formulés sur la procédure par les Personnes Publiques Associées et de compléter le dossier qui sera soumis à enquête publique.

### REALISATION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE

La réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées sera suivie d'une enquête publique qui portera sur l'intérêt général de la procédure et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence, comme cela est prévu par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique portant sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois sera conduite par l'EPT Paris Est Marne & Bois selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.

## **APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI**

L'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi interviendra, à l'issue des étapes listées ci-avant, dès lors que le Conseil de Territoire aura délibéré sur l'intérêt général de la procédure.

## 2.

# LE CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

---

Le site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » s'inscrit dans un contexte territorial relativement complexe, caractérisé par la superposition de plusieurs périmètres et collectivités.

Cette partie a donc pour objectif de présenter une synthèse du contexte du site dénommé Ecrins - Forez - Grisons permettant de replacer ce secteur au sein de son environnement ainsi que des caractéristiques architecturales, urbaines et programmatiques de ce secteur.

## 2.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL DU PROJET

### L'EPT PARIS EST MARNE & BOIS

Situé dans le Département du Val-de-Marne, Paris Est Marne & Bois est l'un des 12 Établissements Publics Territoriaux de la Métropole du Grand Paris. L'EPT compte 13 communes :

- Bry-sur-Marne ;
- Champigny-sur-Marne ;
- Charenton-le-Pont ;
- Fontenay-sous-Bois ;
- Joinville-le-Pont ;
- Le Perreux-sur-Marne ;
- Maisons-Alfort ;
- Nogent-sur-Marne ;
- Saint-Mandé ;
- Saint-Maur-des Fossés ;
- Saint-Maurice
- Villiers-sur-Marne
- Vincennes.

À l'interface entre Paris et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le territoire de Paris Est Marne&Bois bénéficie d'une position stratégique au sein de l'agglomération francilienne.

Fortement urbanisé (85% des modes d'occupation des sols en 2017), le territoire se caractérise également par la croissance

de sa population (+ 3,3% entre 2007 et 2017). Territoire dont la fonction principale est résidentielle (100 résidents pour 69 emplois en moyenne), ses tissus urbains se démarquent par leur hétérogénéité urbaine et architecturale en matière de typologies, de hauteurs ou encore de densités.

Les tissus du territoire sont également marqués par la présence d'un patrimoine urbain et architectural extrêmement diversifié, qui va des maisons de maître, des cités-jardins aux grands ensembles à des exemples de l'urbanisme sur dalle, à l'image du site objet de la présente procédure.

Du point de vue de l'environnement, le territoire bénéficie de la présence de grandes continuités écologiques formées par les Bois de Vincennes et Saint-Martin ou encore par la confluence entre la Seine et la Marne. Bien que la surface d'espaces naturels accessibles au public soit inférieure à la moyenne métropolitaine, confirmant ainsi que le territoire est densément urbanisé, le maillage dense des jardins privés comme la végétation linéaire qui borde les différentes infrastructures contribuent fortement au couvert végétal du territoire.



Paris Est Marne & Bois dans le Grand Paris. Source : rapport de présentation du PLUi.

## LA VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Fontenay-sous-Bois est située à la frontière nord du territoire de Paris Est Marne & Bois. En 2019, la ville compte 52 009 habitants (source : INSEE) pour un territoire d'une superficie de 5,58 km<sup>2</sup>.

À partir de la fin du 19<sup>e</sup> siècle, la ville a connu une urbanisation rapide, marquée d'abord par le développement des pratiques de villégiature puis par l'industrialisation et le développement des grands ensembles de logement. L'urbanisation de la ville, à partir des années 1970, s'incarne principalement dans l'aménagement des secteurs qui composent aujourd'hui le périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes et la construction de l'infrastructure de l'A86.

Après une hausse importante de la population entre 1969 et 1982, l'évolution du nombre d'habitants se caractérise par sa stabilité sur le long terme. On relève cependant une légère baisse de la population (variation annuelle moyenne : -0,6%) sur la dernière période (2014-2020) principalement due à un solde migratoire négatif.

La population fontenaysienne se caractérise également par sa jeunesse puisqu'environ 60% des habitants ont moins de 44 ans (source : INSEE RP 2019). Par ailleurs, la population est majoritairement familiale et active.

La ville bénéficie aujourd'hui d'une bonne desserte qui se caractérise par :

- Deux gares de RER (Fontenay-sous-Bois sur le RER A et Val de Fontenay sur le RER A et E) toutes deux situées dans le périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes.
- Le passage de l'Autoroute A86, qui constitue par ailleurs une coupure urbaine très importante sur le territoire communal.

De par la proximité du Bois de Vincennes, du parc des Beaumonts à Montreuil, des Coteaux d'Avron à Neuilly-Plaisance ou encore des parcs municipaux (le parc des Carrières, des Epivans et de l'Hôtel de Ville), Fontenay-sous-Bois dispose d'un environnement relativement végétalisé.

## 2.2. LE CONTEXTE LOCAL DU PROJET

### LE SECTEUR VAL DE FONTENAY ALOUETTES

Le quartier Val de Fontenay a été pensé comme le pendant dans l'est parisien du quartier de la Défense. Il accueille donc un ensemble conséquent de projets de bureaux construits entre 1970 et 1980 selon des principes d'architectures modernistes. Ce quartier constitue aujourd'hui une partie du patrimoine moderniste fontenaysien en continuité avec le

patrimoine hérité de la ZUP du quartier Bois Cadet, du projet Périastre et forment un ensemble cohérent.

Le quartier Val de Fontenay est toujours actuellement un quartier d'affaires qui accueille plusieurs entreprises, parmi les plus gros employeurs du secteur tertiaire : BNP Paribas, AXA, Banque Palatine ou encore Malakoff-Humanis (ancien propriétaire de l'ensemble Ecrin-Forez-Grison). Néanmoins, le changement des usages liés au travail fait que ce quartier à dominante monofonctionnelle ne répond plus aux besoins et attentes de ses usagers comme des habitants de la ville.

Par ailleurs, cet ensemble de bâtiments qui font l'objet du projet sont actuellement vacants, du fait de l'obsolescence de ces bureaux construits dans les années 1970, de l'évolution de la réglementation environnementale ou encore de l'évolution des critères des preneurs de ce type d'ensemble. Ce phénomène est globalement cohérent avec la crise immobilière en cours pour ce qui concerne les constructions à vocation tertiaire.

La perspective du renforcement de la desserte du pôle d'intermodalité Val de Fontenay constitue une opportunité pour aménager un quartier plus mixte et ancré dans une démarche de développement durable.

Un traité de concession d'aménagement a été signé entre la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois en octobre 2017. Par ce traité, la SPL est désignée aménageur de l'opération Val de Fontenay Alouettes, territoire de projet d'environ 85 hectares, dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs.

Le périmètre Val de Fontenay Alouettes, dont l'aménagement est délégué à la SPL Marne-au-Bois est délimité de la façon suivante :

- Au nord par le « cimetière nouveau » de Vincennes, l'embranchement de l'autoroute A86 et la route départementale 301 ;
- À l'est par le quartier des Alouettes, secteur mixte accueillant des logements, des entrepôts d'activités et des bureaux ;
- Au sud par la route départementale D244, le quartier mixte des Joncs Marins situé au Perreux-sur-Marne et le quartier du Bois Cadet, construit sur le modèle de la cité-jardin ;
- À l'ouest par le quartier des Larris et le quartier Jean Zay, tous deux des quartiers résidentiels.

Le projet urbain développé pour le périmètre de la concession se structure autour des franges paysagères des infrastructures ferrées et routières de l'A86. Il se décompose en 13 secteurs de projet dont le secteur Salengro où est situé le site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons ».

## LE SITE DE PROJET

Au sein de la concession Val de Fontenay Alouettes, le secteur Salengro dans lequel le lot Ecrins - Forez - Grisons constitue un ensemble homogène singulier de par sa taille et son vocabulaire architectural unitaire et cohérent développé sur près de 2,7 hectares.

Construit par l'agence SCAU dans les années 70, la particularité de ce site est qu'il s'organise de part et d'autre de la rue Salengro. Les 8 bâtiments principaux qui composent le secteur sont connectés entre eux par des jonctions constituées de ponts sur pilotis. Il en résulte un vaste réseau de circulations possibles, qui avait originellement pour vocation d'assurer une continuité des espaces de travail.



1971



1976



1977



1978

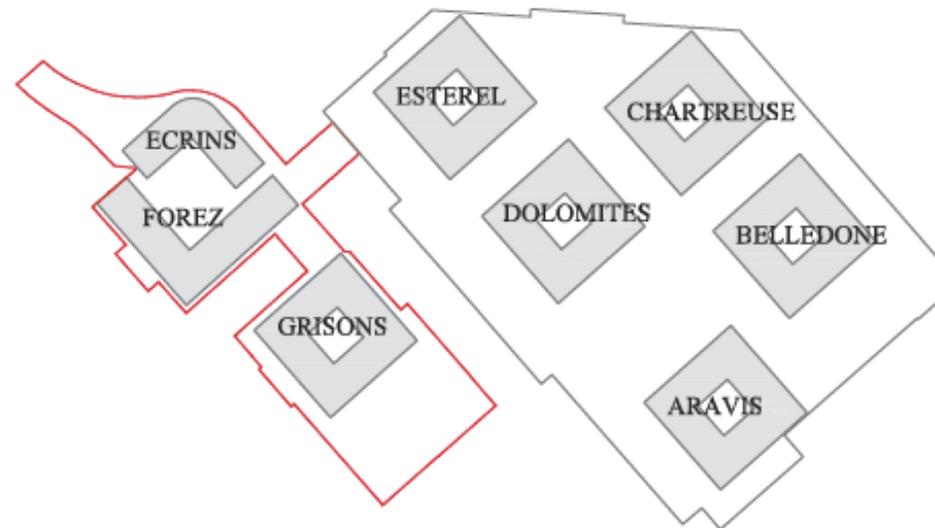


Évolution du site de 1971 à 1991. Source : TVK sur la base des données de l'IGN.



Le lot dénommé Ecrins - Forez - Grisons s'adresse au 31 et 21 rue Roger Salengro et au 45, rue Maximilien Robespierre. Il est directement visible depuis la place Charles de Gaulle et se trouve à proximité du futur pôle gare Val de Fontenay (RER A et E) qui doit accueillir la ligne 15-Est du Grand Paris Express, le terminus du tramway T1, le bus Bords de Marne (Bus à Haut Niveau de Service) et le prolongement de la ligne de métro 1.

Au sein de l'ensemble Salengro, le lot « Ecrins - Forez - Grisons » se compose de trois bâtiments qui ont été livrés en 1977. Le bâtiment Écrins est une construction plus récente, ajoutée à l'ensemble en 1991. L'ensemble possède un parking de deux niveaux, localisé en partie sous le bâtiment Grisons.



*Les principaux bâtiments au sein de l'ensemble Salengro représentés sans les jonctions qui les relient. En rouge, le périmètre de la déclaration de projet et du site Ecrins - Forez - Grisons. Source : TVK.*



*Le bâtiment Grisons vue depuis le sud du site de projet sur la rue Roger Salengro avec la jonction le reliant au bâtiment Esterel, source : TVK.*

Vues urbaines et architecturales du site de projet Ecrins - Forez - Grisons. Source : TVK.



Grisons sur l'avenue Salengro



Ecrins, à gauche et la place de Gaulle



Bâtiment pont entre Forez et Esterel (avenue Salengro)



Bâtiment pont entre Grisons et Forez



Emergence du socle du parking (vue depuis bât. DOLOMITES)



Angle bâtiment Forez : rencontre des bâtiments ponts

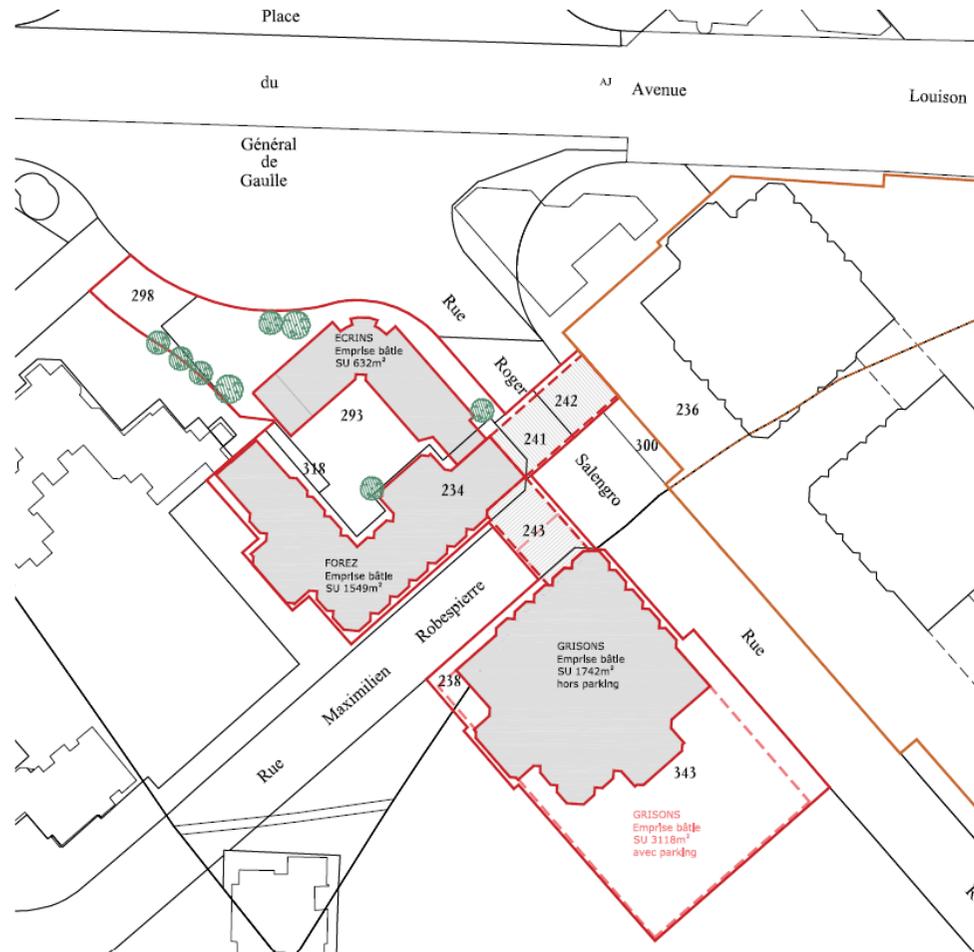
Le site de projet se compose d'une unité foncière regroupant plusieurs parcelles dont certaines sont parfois situées en surplomb de voies publiques (parcelles n°241,242 et 243).

**La superficie totale du site est de 7 380 m<sup>2</sup> dont 44,4% d'espaces libres (3 280 m<sup>2</sup>) et 55,5 % d'emprise bâtie (4 100m<sup>2</sup>).**

À l'échelle du site de projet, les espaces végétalisés (y compris espaces verts sur dalle et espaces de pleine terre) représentent environ 2 250 m<sup>2</sup> soit environ 30,5% du site.

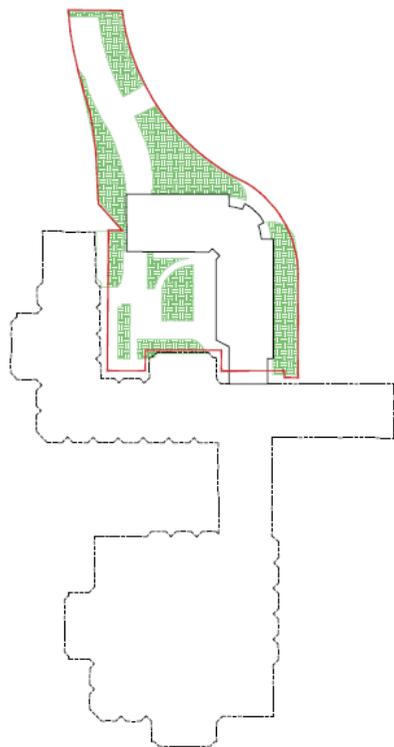
Les espaces de pleine terre (892 m<sup>2</sup> environ à l'échelle du site) sont majoritairement situés en zone UZa (764 m<sup>2</sup>). La pleine terre représente environ 0,12% de l'occupation des sols du site. La faible superficie de pleine terre au sein du secteur de projet s'explique par l'existence d'une dalle surplombant un parking dans toute la partie sud du site (c'est-à-dire en dessous du bâtiment Grisons et de la parcelle 343).

Le site est localisé au sein de la zone UZ du règlement du PLUi mais s'étend sur deux sous-secteurs, UZa et UZr.



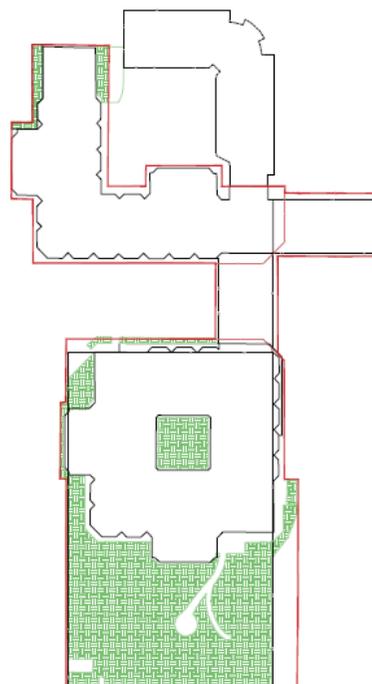
Vue cadastrale du site de projet, source : TVK.

## ESPACES VERTS



UZA

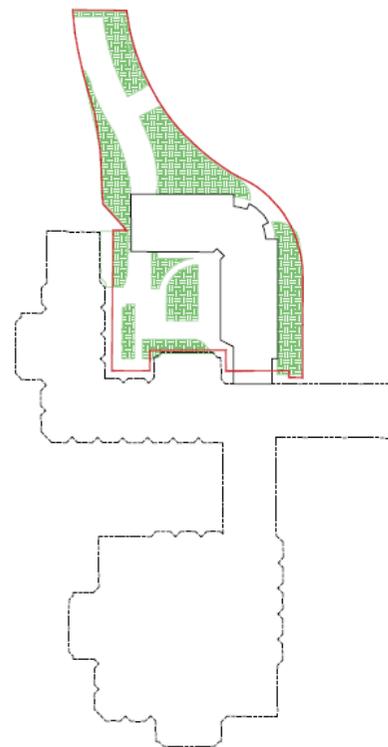
Emprise parcelle Zone UZA : 2.021 m<sup>2</sup>  
Emprise espaces verts : 764 m<sup>2</sup> soit 37,8%



UZR

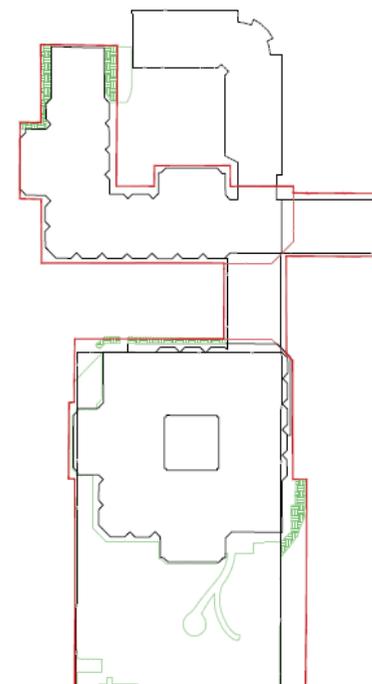
Emprise parcelle Zone UZR - (avec bâtiments ponts) : 5.353 m<sup>2</sup>  
Emprise espaces verts : 1.486 m<sup>2</sup> soit 27,8 %  
Emprise espaces verts sur dalle : 1.357 m<sup>2</sup> soit 25,3%

## PLEINE TERRE



UZA

Emprise parcelle Zone UZA : 2.021 m<sup>2</sup>  
Emprise espaces verts : 764 m<sup>2</sup> soit 37,8%



UZR

Emprise parcelle Zone UZR - (avec bâtiments ponts) : 5.353 m<sup>2</sup>  
Emprise pleine terre : 128 m<sup>2</sup> soit 2,4 %

## SYNTHESE DU CONTEXTE DU SITE

Afin d'obtenir des informations plus détaillées sur le contexte environnemental du site Ecrins-Forez-Grisons, on pourra se référer aux cartes et extraits de l'évaluation environnementale du PLUi de Paris Est Marne & Bois.

Thématique	Sous-thématique	Le site Ecrins - Forez - Grisons et son contexte
<b>Milieu physique et climat</b>	Climat	Un climat tempéré avec des hivers doux et des températures estivales modérées et une influence océanique sensible mais une multiplication des canicules à anticiper avec des hivers globalement moins rigoureux malgré quelques périodes de grand froid. Un ensoleillement moyen inférieur à la moyenne française annuelle. Des précipitations moyennes également inférieures à la moyenne nationale mais des périodes pluvieuses qui vont s'intensifier, sous l'effet du dérèglement climatique. Des vents soufflant principalement du Nord, de l'Ouest, du Sud et du Sud-Sud-Ouest. Un site présentant des températures des espaces extérieurs en période estivale plus importantes que les moyennes communales, sans doute causées par l'imperméabilisation importante du secteur.
	Topographie	Le site de projet présente une légère déclivité d'orientation Est-Ouest et se trouve à une altitude comprise entre 70 et 80 mètres.
<b>Démographie, habitat, développement économique et social</b>		Un quartier constituant un pôle économique important mais un site qui est actuellement vacant et qui présente des caractéristiques d'obsolescence par rapport aux critères contemporains de sélection pour des activités tertiaires. Un quartier globalement tourné vers le secteur tertiaire, présentant une certaine mono-fonctionnalité et peu animé en dehors des horaires de fonctionnement des bureaux et sites économiques. Le réaménagement du pôle d'échange de Val de Fontenay devrait néanmoins permettre de positionner favorablement le quartier dans le maillage métropolitain et d'accueillir une population jeune et active. Une offre en équipements, services et commerces permettant globalement de répondre aux besoins malgré un manque en équipements scolaires et de petite enfance à anticiper si la population venait à augmenter. Une proximité de pôles métropolitains (dont Paris) donnant accès à une très large offre de services et commerces malgré un quartier relativement éloigné du centre-ville de Fontenay-sous-Bois.
<b>Mobilités et déplacements</b>		Un quartier bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun (Bus, RER) qui va aller en se renforçant avec le réaménagement du pôle de Val de Fontenay et l'arrivée de nouveaux transports structurants dans le quartier

		<p>(T1, ligne 15 du GPE, prolongement de la ligne 1 du métro, TCSP « Bus Bords de Marne ...). Un schéma routier permettant une bonne accessibilité en voiture malgré une saturation de l'offre de stationnement sur voirie. Une étude de trafic conduite en 2023 par CDVIA à l'échelle de la concession qui a conclu que l'essentiel des flux routiers se concentrent sur les axes départementaux et à la congestion de l'A86. Un manque d'aménagements en faveur des mobilités douces (cheminements piétons, pistes cyclables) et une augmentation attendue de la circulation due à l'arrivée de nouveaux habitants.</p> <p>A cet égard, le site dispose d'une offre de stationnement conséquente, sous la forme d'un parking situé en dessous du bâtiment Grisons et de la parcelle n°243.</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	Cadre paysager	<p>Un paysage caractérisé par la présence d'une végétation ponctuelle (le long des voiries, en cœur d'îlots) et un manque de cohérence paysagère avec des ensembles architecturaux et urbains juxtaposés sans réflexion d'ensemble sur leur insertion globale dans le paysage urbain du quartier, à l'image de l'ensemble Salengro et du bâtiment Écrins. De vastes surfaces imperméables et une proximité de l'A86 donnant au paysage urbain un caractère routier et enclavé. Des qualités architecturales et urbaines pourtant caractéristiques du mouvement moderniste à préserver à l'échelle des ensembles urbains (circulations piétonnes, caractère « proliférant » des dalles, continuités des espaces intérieurs..)</p>
	Patrimoine culturel et historique	<p>Une absence de sites archéologiques supposés ou connus sur le territoire communal de Fontenay-sous-Bois. Une concession qui n'est pas concernée par des servitudes liées à la protection des monuments historiques et une absence de sites naturels inscrits ou classés dans le secteur d'étude. Des caractéristiques urbaines et architecturales de l'ensemble Salengro, typique de l'urbanisme de bureaux des années 1970 à 1990 à préserver et à valoriser dans le cadre d'un projet de réhabilitation.</p>
<b>Milieu naturel et biodiversité</b>		<p>Une biodiversité faiblement présente dans le quartier avec des secteurs imperméabilisés et des ruptures liées aux axes de transport. Un développement de la biodiversité à favoriser dans le cadre des projets et à prendre compte dans les aménagements, notamment pour réduire les ruptures liées aux infrastructures de transport.</p>
<b>Risques et nuisances</b>	Nuisances sonores	<p>Une étude acoustique a été effectuée à l'échelle de la concession Val de Fontenay Alouettes en octobre 2020 (VENATHEC). Cette étude a conclu à des ambiances sonores modérées en cœur de quartier. Cependant le passage de l'A86 et de la voie SNCF sont fortement émettrices de nuisances sonores. À l'ouest de l'A86, aux abords de la rue Salengro, les niveaux calculés sont cependant représentatifs d'une ambiance sonore préexistante modérée.</p>
	Risques technologiques	<p>Une étude historique, documentaire et mémorielle a été réalisée par le bureau d'études SEMOFI en février 2022 sur le périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes. 70 ICPE ont été identifiées à l'échelle du périmètre de la concession dont 22 dans le secteur « Gare Salengro ». Parmi celles-ci seules 3 sont encore en activité et 2 sont adressées au 21 rue Roger Salengro et au 46, rue Roger Salengro. Selon l'étude conduite, dans le secteur Gare Salengro, les risques administratifs liés aux modalités de cessation des activités pour les sites ICPE sont des « risques</p>

		<p>de pollution non significatifs ». Le site Basias identifié le plus proche est PROLABO. Selon l'étude conduite, son activité est probablement terminée mais le site, localisé de l'autre côté de la rue Roger Salengro, présente un risque « significatif » de pollution.</p> <p>Des risques de pollution des sols ponctuels et limités spatialement à confirmer par des diagnostics spatialisés dans le périmètre de la concession. Un risque modéré lié aux ICPE présentes au sein de la concession et un risque lié au transport de matières dangereuses avec le passage de l'A86 et des voies d'insertion (D143, D86A...).</p>
	Risques naturels	Le seul risque naturel identifié au sein du secteur de projet est celui lié au risque retrait gonflement des argiles « fort » dont l'impact va nécessairement s'accroître sous l'effet du changement climatique.
	Gestion des déchets	Des aménagements et des collectes régulières en faveur d'une gestion adaptée des déchets au sein du périmètre de la concession. Une collecte sélective rendue possible par la mise en place de poubelles de tri sélectif malgré une absence de points d'apports volontaires à l'échelle du quartier. Une augmentation probable de la production de déchets liés aux travaux de démolition à l'échelle de la concession et à l'arrivée de nouveaux habitants.
<b>Gestion de la ressource en eau</b>	Hydrographie	Le site appartient au bassin versant de la Marne (SAGE Marne Confluence – SDAGE Seine Normandie 2022-2027). Le site de projet est concerné par la présence d'une masse d'eau souterraine (Eocène du Valois) et par la nappe du marno-calcaire de Saint-Ouen. Ces deux masses d'eau s'écoulent vers la Marne. Un ancien ru est également identifié dans le périmètre de Val de Fontenay Alouettes mais une absence de traces indiquant son passage exact.
	Eau Potable, Assainissement, Eaux usées et eaux pluviales	À l'échelle de la concession VDFA, une eau potable de bonne qualité. Un réseau d'assainissement actuellement majoritairement unitaire dans le quartier et un développement nécessaire d'espaces verts permettant l'infiltration des eaux pluviales afin de limiter les rejets au réseau et la saturation des réseaux lors des épisodes pluvieux. Un schéma de gestion des eaux pluviales a cependant été réalisé en janvier 2023 à l'échelle du périmètre de la concession dans le cadre du dossier Loi sur l'eau.
<b>Air et énergie</b>	Qualité de l'air	<p>Une étude sur la qualité de l'air a été conduite à l'échelle de la concession Val de Fontenay en juillet 2023 par le bureau d'études RAMBOLL. Un cadre réglementaire défini par le SRCAE, le Plan Régional Santé Environnement, le Plan de Protection de l'Atmosphère de la Région IDF et le PCAET de Paris Est Marne &amp; Bois.</p> <p>À l'échelle de la concession, il a été conclu à un respect général des normes concernant la qualité de l'air malgré un dépassement des normes réglementaires concernant le NO2 aux abords de l'A86 et des principales infrastructures routières.</p>
	Energie	Des potentiels existants en énergie renouvelable : solaire et géothermie en particulier. Un réseau de chaleur urbain présent à proximité directe du site auquel le projet devra se raccorder, approvisionné par de la géothermie et des chaudières biomasse. Un objectif d'atteindre 90% d'approvisionnement en énergie renouvelable pour le RCU à horizon 2030 (source : EIE de l'étude d'impact de la concession Val de Fontenay Alouettes).



### **3.**

## **LE PROJET ECRINS - FOREZ - GRISONS ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

---

Cette partie a pour objectif de présenter le projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons puis de resituer ce projet au sein du contexte réglementaire de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes.

### 3.1. LE PROJET « ECRINS - FOREZ - GRISONS »

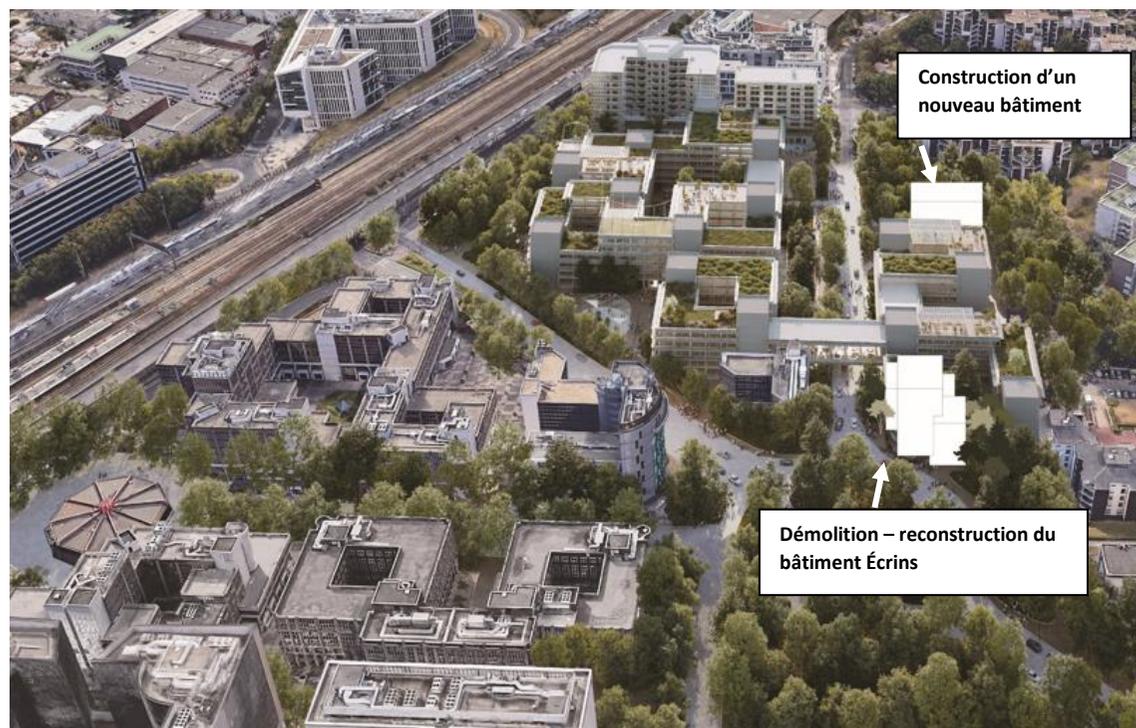
#### IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Le projet Ecrins - Forez - Grisons consiste en la réhabilitation d'une partie de l'ensemble Salengro. Le projet comportera également la démolition du bâtiment situé au nord du secteur de projet (« Écrins ») et la construction de deux nouveaux bâtiments, l'un à la place du bâtiment Ecrins et le second au sud du site de projet, sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante.

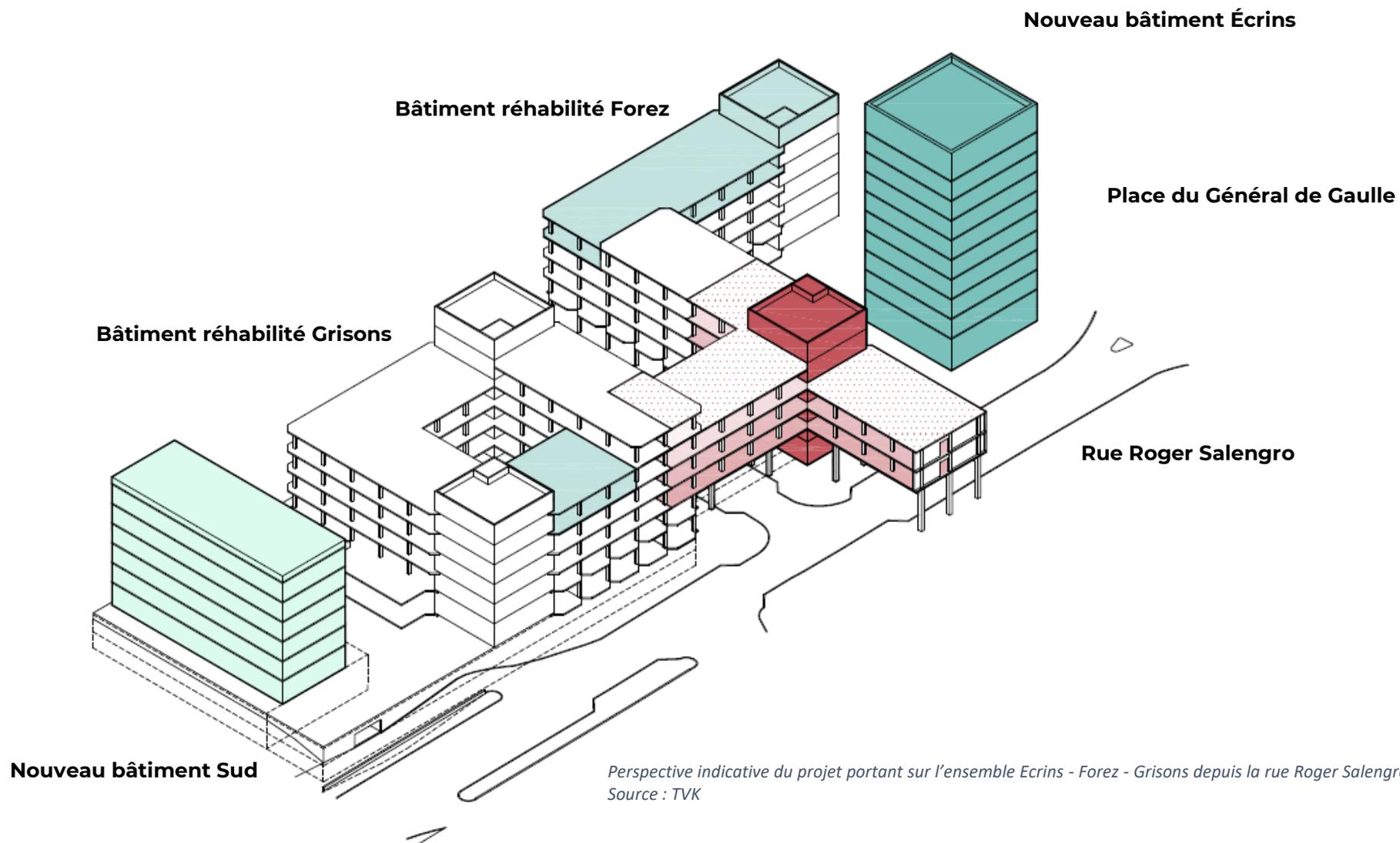
Sur l'image ci-contre, on peut voir que l'intégrité architecturale et urbaine de l'ensemble Salengro sera maintenue par l'addition des deux nouvelles constructions qui viendront encadrer le projet au nord et au sud.

Le bâtiment implanté sur la place du Général Charles de Gaulle (à la place du bâtiment Ecrins) aura vocation à constituer une émergence dans le paysage urbain environnant.

Au sud du secteur de projet, la construction implantée sur la dalle respectera quant à elle les hauteurs des bâtiments réhabilités.



Perspective indicative du projet portant sur l'ensemble Salengro. A droite, l'ensemble Ecrins - Forez - Grisons avec les insertions (indicatives) des deux nouvelles constructions en blanc.



*Perspective indicative du projet portant sur l'ensemble Ecrins - Forez - Grisons depuis la rue Roger Salengro.  
Source : TVK*

## PRINCIPES CONSTRUCTIFS

La démarche de projet s'inscrit dans les objectifs portés pour la concession Val de Fontenay Alouettes, à savoir la construction bas carbone. Il s'agira notamment de réduire les émissions de gaz à effet de serre produites par la réhabilitation, la démolition et la construction de deux nouveaux bâtiments ainsi que celles générées par les usages des bâtiments à l'issue du chantier.

Le projet s'appuiera notamment sur un objectif de sobriété en diminuant les quantités de matière utilisées et en favorisant le réemploi des matériaux présents. Les concepteurs seront également encouragés à anticiper la réversibilité des usages programmés afin d'envisager l'utilisation des bâtiments sur le long terme. Finalement, le projet pourra recourir à des matériaux bio ou géo-sourcés.

Par ailleurs, au regard des enjeux liés au phénomène d'îlot de chaleur urbain, présent dans le quartier du fait de sa forte imperméabilisation, et de la proximité de l'A86, le projet s'appuiera également sur des principes de construction bioclimatique, sur la localisation adaptée des pièces de vie et sur l'isolation acoustique des constructions. Ces mesures permettront d'assurer le confort des logements et des bâtiments tout au long de l'année.

Le raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain présent dans le secteur permettra de garantir le recours à une énergie faiblement carbonée (le RCU local est approvisionné majoritairement par des chaudières biomasse et de la

géothermie et devrait atteindre 90% de recours à cette énergie d'ici 2030).

## PROGRAMMATION

La réhabilitation du site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » s'appuie sur un principe de mixité fonctionnelle. Aujourd'hui, le site est exclusivement dédié à un usage de bureaux. Afin de répondre aux objectifs portés pour l'aménagement de la concession Val de Fontenay, le projet comportera une programmation diversifiée.

L'aménagement des rez-de-chaussée participera de l'ouverture de l'immeuble vers l'espace public avec des activités adaptées au rez-de-ville. Les rez-de-chaussée accueilleront également un équipement public sous la forme d'une crèche d'environ 45 berceaux.

Le projet comporte également le changement de destination de la majeure partie des espaces du projet vers des logements. Conformément aux dispositions du PLUi, 33% de ces logements seront des logements sociaux.

Le reste du projet accueillera une programmation diversifiée, sous la forme de bureaux, d'équipements et de logements.

### 3.2. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

Cinq principes fondamentaux structurent l'aménagement de la concession :

- Désimperméabiliser et diffuser le paysage : la concession se caractérise par sa forte imperméabilisation, il s'agit donc de remettre le sol naturel au centre de la démarche de projet.
- Faire la ville marchable : organisé autour de plusieurs infrastructures de transport, amenées à se renforcer, le projet devra permettre de favoriser le recours à la marche et de faciliter les modes actifs vers et au sein du quartier.
- Faire un quartier de ville : initialement pensé comme un quartier d'affaires, le projet devra permettre de développer une programmation mixte en rupture avec l'urbanisme des années 1970, plus adapté aux enjeux et attentes contemporaines.
- Préserver la « ville productive » : la mutation du quartier devra toutefois permettre de préserver les activités déjà présentes dans le secteur.
- Transformer dans le temps : ce principe consiste à intégrer les temporalités d'aménagement dans la

démarche de projet afin d'accompagner les usagers du quartier pour se projeter et préfigurer les futurs usages et aménagements.

L'aménagement de la concession Val de Fontenay Alouettes s'appuie donc sur 3 axes qui structurent les différents projets présents :

- Utiliser l'existant comme ressources
- Donner de la valeur au sol
- Construire le projet dans une trajectoire bas carbone budgétée.

Dans le projet du site dénommé Ecrins - Forez - Grisons, cela se traduit en premier lieu par le choix dominant de la réhabilitation. Le projet comportera uniquement la démolition du bâtiment Ecrins (construit après les autres bâtiments et ne présentant ni les mêmes qualités architecturales, ni le même potentiel de changement de destination) et la construction d'un nouveau bâtiment au sud du projet.

Les bâtiments existants au sein de l'ensemble sont donc vus comme des ressources à mobiliser et à exploiter dans le cadre du projet. Le changement de destination s'accompagne également d'une réflexion sur l'évolution des usages dans le temps de sorte à limiter l'impact environnemental du projet dans la phase d'utilisation des constructions en anticipant la réversibilité des aménagements.

Par ailleurs, l'ensemble Salengro se caractérise aujourd'hui par une structure d'espaces libres continus, plantés, mais

manquant de lisibilité et des rez-de-chaussée très peu investis. La parcelle située au sud de la rue Maximilien Robespierre (parcelle n°243 accueillant le bâtiment Grisons) comporte actuellement un parking qui occupe l'intégralité de sa superficie en sous-sol. Le projet s'implantera donc en partie sur une dalle et ne permettra pas de renforcer la superficie de pleine terre, l'objectif retenu pour le projet étant la réhabilitation et la transformation de l'existant. En revanche, la parcelle située au nord de la rue Maximilien Robespierre comprend des espaces de pleine terre déjà végétalisés que le projet viendra conforter et préserver.

Afin de donner de la valeur aux espaces libres, de faciliter les circulations, la lisibilité des espaces et de proposer de nouveaux usages tout en tenant compte de l'existant, le projet comportera donc un travail important sur la végétalisation et la mise en valeur des espaces libres et sur la mobilisation des rez-de-chaussée. Ces intentions programmatiques auront pour objectif de donner de la valeur au sol.

Finalement, la décarbonation du projet passe par une stratégie structurée autour de deux principes complémentaires permettant d'atteindre, à horizon 2050, les objectifs de neutralité de carbone (issus de la Stratégie Nationale Bas Carbone et du PCAET Métropolitain) :

- Une stratégie d'atténuation par l'emploi d'un budget carbone visant à limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre liées à l'opération aux seuils fixés par les accords de Paris d'une part et de réduction de

l'impact de l'homme sur les ressources et les écosystèmes.

*Dans le projet Ecrins - Forez - Grisons, cette stratégie se traduit notamment par la priorisation de la réhabilitation plutôt qu'à la démolition / reconstruction, par la mobilisation du réseau de chaleur urbain local (alimenté en majorité par des chaudières biomasse et de la géothermie) et par une approche sur les usages et les mobilités (piétonnes et transports en commun grâce au renforcement projeté de la desserte du site) qui se manifeste en outre par la réutilisation d'une partie du parking souterrain existant ;*

- Une stratégie d'adaptation, qui consiste à adresser de manière locale les enjeux liés aux changements climatiques en considérant l'humain, et à considérer également toutes les dimensions du confort des usages et de santé des populations.

### 3.3. LA PARTICIPATION DU PROJET A L'INTERET GENERAL

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet une procédure permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier d'une reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur-mesure des règles applicables.

Ainsi, la notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois par une déclaration de projet.

Jusqu'alors, le site Ecrin-Forez-Grison, comme l'ensemble du quartier du Val de Fontenay, avait vocation à accueillir des bureaux et à constituer une polarité économique de l'est parisien.

Or, ce projet monofonctionnel ne correspond plus aux besoins ou aux attentes de la collectivité. Il contribue à fractionner la ville en plusieurs unités de temps, d'espaces et d'actions où la mixité urbaine et sociale est limitée.

Dans ces conditions, le projet du site Ecrins-Forez-Grison s'inscrit résolument dans une démarche d'intérêt général selon trois approches :

- Retisser des liens entre le quartier du Val de Fontenay et le reste de la ZUP à travers un programme mixte de transition qui doit permettre de répondre aux besoins présents sur le territoire ainsi que de proposer une mixité urbaine et sociale affirmée ;
- Acter des qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'ensemble existant, qualifier les espaces délaissés dans le projet et valoriser le patrimoine moderniste en accompagnant sa transformation ;
- Proposer une approche environnementale et « bas-carbone » en s'appuyant sur la réhabilitation et la requalification des espaces et du bâti et accompagner la transformation des usages et des pratiques.

#### UN PROGRAMME DIVERSIFIE POUR REPENDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET RETISSER DES LIENS

- a. **Renforcer la mixité urbaine en lisière du quartier du Val-de-Fontenay et du quartier du Bois Cadet**

L'ensemble Ecrins-Forez-Grisons est aujourd'hui vacant. Comme de nombreux autres immeubles de bureaux datant de la même époque et bien que résolument novateur lors de sa construction, il ne répond plus aux attentes des entreprises comme des salariés. En effet, à l'échelle du périmètre Val de Fontenay Alouettes, en juin 2024, 30% des bureaux sont vacants, ce qui représente près de 133 500m<sup>2</sup> de locaux vacants (sur les 440 000m<sup>2</sup> existants).

En outre, le site de projet marque la frontière entre des espaces à vocation résidentielle et d'équipement comme le quartier du Bois Cadet par exemple, des espaces où la fonction prédominante sont le commerce et les transports, comme le secteur Auchan Gare et le reste du quartier du Val-de-Fontenay qui accueille aujourd'hui, en majorité, des activités tertiaires, déconnectées du reste de la ville.

S'ajoute à ces constats, une volonté, portée à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, d'introduire une mixité de fonctions importante au sein du quartier afin d'en faire un espace à la fois travaillé et habité.

À cet égard, le projet Ecrins-Forez-Grison, en ce qu'il se situe à la frontière de plusieurs quartiers aux fonctions définies, doit permettre à la fois d'introduire de la mixité urbaine, et de créer une transition douce entre les différents quartiers, à même de recréer des liens et d'atténuer cette frontière.

**b. Proposer une programmation diversifiée, qui répond aux besoins du territoire**

Dans le projet, la mixité urbaine se traduira par la reconversion des rez-de-chaussée (aujourd'hui aveugles ou tournés vers les patios) vers les espaces publics, notamment la place du Général de Gaulle, et la ville. Ces espaces auront vocation à accueillir des activités commerciales et de services répondant aux besoins locaux, afin notamment de tenir compte des enjeux du quartier : à 5 minutes à pied autour du site, on ne trouve par exemple aucun commerce alimentaire (hors grande surface) ou culturel.

Par ailleurs, afin de tenir compte des besoins présents, le projet comportera également à minima une crèche municipale de 45 berceaux. Cet équipement, situé au rez-de-chaussée de l'une des constructions permettra notamment de compléter l'offre existante en matière d'accueil pour la petite enfance dans une commune qui compte beaucoup de ménages familiaux (29,3% des ménages de la ville en 2020) et plus de familles monoparentales que les communes alentours (13,6 % des ménages à Fontenay-sous-Bois contre 10,4% à Nogent-sur-Marne par exemple).

En fonction des besoins en stationnement de l'opération et de celles qui l'entoure, le site pourra également accueillir un autre équipement en lieu et place d'une partie des stationnements existants, qui pourra ainsi compléter l'offre d'équipements du quartier.

**c. Un programme emblématique du renforcement de l'offre de logements dans le quartier**

Au-delà de la mixité urbaine, la volonté de la collectivité est également de répondre aux besoins présents et futurs sur le territoire en matière de logements, par une offre diversifiée (en typologies et en statuts) à même de satisfaire une diversité de demandes. Cette programmation diversifiée se traduira notamment par environ 33% de logements sociaux et des logements de tailles et de statuts variés.

Cette démarche s'inscrit dans l'engagement de la concession Val de Fontenay Alouettes dans l'appel à projets « Territoires Engagés pour le Logement » dont le quartier est lauréat. L'opération Ecrins-Forez-Grisons contribuera donc à l'objectif d'un « choc de l'offre » en permettant l'autorisation de 1 500 logements diversifiés d'ici 2027.

La programmation en matière d'habitat s'inscrira ainsi directement dans la mise en œuvre des objectifs fixés par la collectivité de veiller au maintien de la mixité sociale à l'échelle de la commune tout en équilibrant mieux la répartition. Cette volonté se traduira finalement par un programme résolument mixte comportant entre 11 000 et 14 000m<sup>2</sup> de logements, des bureaux, des commerces et un ou plusieurs équipements.

La mise en œuvre spatiale de cette programmation sur le site Ecrins-Forez-Grisons a donc vocation à constituer un trait d'union et une véritable transition entre le quartier résidentiel du Bois Cadet, le pôle Auchan-Gare et le quartier Alouettes. Il s'agit bien ici de retisser les liens entre les quartiers et de favoriser la rencontre des différents habitants,

usagers et de l'ensemble des publics qui s'y côtoieront demain.

## **LA QUALITE URBAINE ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE AU CŒUR DU PROJET : « CHERCHER A FAIRE DURER »**

### **a. Un exemple remarquable du patrimoine moderniste qui ne répond plus aux attentes liées à sa fonction**

L'ensemble Ecrins-Forez-Grisons constitue un exemple remarquable du patrimoine urbain moderniste de la ZUP du Val de Fontenay, de par sa taille (l'ensemble Salengro en entier s'étale sur une superficie de 2,7 hectares) et par son vocabulaire architectural unitaire et cohérent. Avec ses formes caractéristiques de cubes reliés les uns aux autres, il contribue à dessiner un paysage végétalisé, parsemé de constructions, qui imite la forme urbaine d'un campus.

L'architecture de l'ensemble correspond par ailleurs à des besoins caractéristiques des espaces de travail des années 1970 : tous les bâtiments sont connectés par un étage commun permettant de faciliter la communication ; d'amples espaces de stationnement sont également prévus pour les salariés qui se rendent au travail en voiture, et arrivent par l'autoroute toute proche...

Néanmoins, cet ensemble exceptionnel est désormais obsolète à plusieurs points de vue :

- L'architecture intérieure des bâtiments Ecrins-Forez-Grisons ne répond plus aux attentes pour lesquelles elle a été conçue ;
- L'ensemble bâti ne répond pas aux normes environnementales attendues au sein du périmètre de la concession d'aménagement ;
- L'ensemble bâti ne répond pas aux normes d'accessibilité ou de sécurité attendues afin de répondre à une programmation diversifiée.

Le présent projet vise donc à intégrer les caractéristiques patrimoniales de cet ensemble dans une démarche plus large permettant d'envisager son futur et sa mutation.

### **b. Permettre la mutation et la réinvention d'un ensemble patrimonial**

Ce projet, comme l'ensemble des projets portés dans le cadre de la concession Val de Fontenay Alouettes, est structuré par deux principes :

- Considérer l'existant comme un patrimoine, dans toute sa diversité ;
- Postuler que toute architecture a la capacité de se transformer.

Sur la base de ces deux principes, le projet vise à valoriser les qualités de cet ensemble et leurs apports au tissu urbain

environnant tout en permettant sa mutation afin de répondre aux besoins présents.

Afin de réaliser ces objectifs, le projet pourra s'appuyer sur la démolition du bâtiment Ecrins, construit en 1990, ainsi que sur la réalisation de deux nouvelles constructions, permettant de proposer un programme diversifié et plus qualitatif.

Pour autant, ce projet s'inscrit dans une démarche de pérennisation et de valorisation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères essentielles de cet ensemble et par l'introduction de possibilités nouvelles de réversibilité et d'évolutivité des usages, en particulier sur les rez-de-chaussée et pour les logements afin de s'adapter au fil du temps à l'évolution potentielle des besoins des futurs usagers et habitants du secteur.

Le projet portant sur l'ensemble Ecrins-Forez-Grisons propose donc une nouvelle vision architecturale et urbaine qui acte des qualités intrinsèques de cet ensemble tout en rendant possible l'évolution et en encadrant ses possibilités d'évolution futures.

### **c. Repenser l'insertion du site dans son environnement et dans son contexte**

Le contexte urbain du site de projet se caractérise par la proximité de la Place du Général de Gaulle et de la gare RER de Val de Fontenay. La desserte de cette gare va être considérablement renforcée dans les années qui viennent, par la construction de la ligne M15 Est, le prolongement du

Tramway 1 (Noisy-le-Sec à Val de Fontenay), ainsi que le déploiement du Bus Bords de Marne. C'est dans ce cadre que se réfléchissent la programmation de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, de même que les espaces publics et les mobilités douces à l'échelle du quartier.

A cet égard, le site Ecrins-Forez-Grison tourne aujourd'hui le dos à la Place du Général de Gaulle et ne présente par ailleurs pas de locaux contribuant à l'animation du « rez-de-ville ». Le projet doit ainsi permettre de contribuer à l'animation des rez-de-chaussée et à la réouverture de cet ensemble vers les espaces publics. Il s'agit notamment de réduire la sensation de frontière et les ambiances closes que l'on peut percevoir en longeant les constructions sur la rue Roger Salengro et sur cette partie du rond-point de la Place du Général de Gaulle.

Pour cela, le projet s'appuiera sur la reconversion des espaces situés en rez-de-chaussée et sur la démolition du bâtiment Ecrins qui ne présente pas les mêmes qualités patrimoniales que les autres bâtiments et qui tourne le dos aux espaces publics. Ce bâtiment pourra être remplacé par un bâtiment avec une emprise au sol moindre, qui aura vocation à constituer un repère sur la place et un élément attractif pour les usagers et habitants du quartier.

Ainsi, le projet dans son ensemble se caractérise par une ambition de valoriser le patrimoine, d'en permettre la mutation au service des besoins présents et des usages futurs tout en renforçant la qualité urbaine du secteur et en contribuant à l'animation des espaces publics environnant.

## **INSCRIRE LE PROJET DANS UNE DEMARCHE BAS-CARBONE INTEGRALE, PERMETTANT DE LIMITER SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **a. Retrouver un lien au sol**

Majoritairement construit dans les années 70, le secteur se caractérise par un urbanisme de dalle et une faible présence de pleine terre.

Compte-tenu de la présence d'un parking souterrain qui permettra de répondre aux normes de stationnement du projet, d'envisager la mutualisation du stationnement avec d'autres opérations et/ou d'accueillir un équipement complémentaire en fonction des besoins, la dalle existante sera préservée afin de limiter les besoins en stationnement souterrain à l'échelle du quartier. Cette démarche vise à limiter la construction de nouveaux espaces de stationnement souterrains et à maximiser les espaces de pleine terre dans les futures opérations.

Dans le cadre de la conception du projet et de la démarche bas-carbone qui préside à l'aménagement du quartier, plusieurs scénarios ont été analysés. Parmi les invariants pris en compte dans chacun des scénarios, il a été retenu de chercher à maximiser les espaces en pleine terre, de déminéraliser et de planter les espaces libres en tenant compte des caractéristiques de chacun des projets.

Ainsi, les espaces de pleine terre existants seront maintenus et agrandis, en particulier dans les espaces libérés par la démolition du bâtiment Ecrins, qui ne repose pas sur le parking existant. La végétalisation de ces espaces et leur maintien d'un seul tenant permettra d'en renforcer la qualité et les apports écosystémiques et d'en assurer la pérennité. De même, les surfaces actuellement végétalisées seront requalifiées et agrandies.

Le patrimoine végétal existant devra être conservé et restitué au sein du projet. Finalement, dans la mesure où les structures des bâtiments rénovés s'y prêtent, les toitures devront contribuer à la végétalisation du site avec une épaisseur de substrat aussi importante que possible et présentant un minimum de 40cm.

Ces dispositifs auront pour objectif de favoriser la présence du végétal au sein du projet, de renforcer la présence de la biodiversité tout en limitant à la fois les démolitions et en valorisant l'architecture existante.

### **b. Une stratégie de réhabilitation au cœur du dispositif d'atténuation**

La stratégie de réhabilitation portée sur le secteur Ecrins-Forez-Grisons est au cœur du dispositif d'atténuation qui a été pensé pour limiter les impacts sur l'environnement de l'aménagement de la concession Val de Fontenay Alouettes afin de répondre aux ambitions des accords de Paris et de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

Ce projet s'inscrit donc dans une démarche plus large, celle de « quartier démonstrateur de la ville durable ». C'est au sein de cet Appel à Manifestation d'Intérêt qu'ont été développés les outils (boussole carbone et budgets carbone par opération) permettant au quartier de s'inscrire dans les objectifs de la SNBC.

Le présent projet bénéficiera donc d'un « budget carbone » maximum, visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre à ne pas dépasser à la fois lors des travaux puis, lors de la vie de l'ensemble réhabilité.

A cet égard, le secteur Salengro, dans lequel le projet Ecrins-Forez-Grisons se situe, est donc une pièce centrale de la démonstration de la réhabilitation comme levier pour le respect de la SNBC à l'échelle du quartier. Via les émissions de gaz à effet de serre « évités » par une réhabilitation prédominante plutôt qu'une démolition/ reconstruction, ce projet permet donc d'atténuer le budget carbone du quartier.

La réhabilitation s'accompagnera également d'un travail sur le réemploi à l'échelle du projet qui devra permettre d'exploiter au maximum les ressources présentes sur le site. De même, la réhabilitation du site comportera une réflexion sur l'évolutivité des usages proposés ainsi que sur leur réversibilité. Il s'agira nécessairement de penser les usages du projet sur le long terme et de faire en sorte que les bâtiments rénovés et construits puissent se prêter à des fonctions différentes.

### **c. Des performances environnementales optimisées**

Enfin, en plus des prescriptions prévues dans le document d'urbanisme (non modifiées dans le cadre de la déclaration de projet) en matière de performances environnementales, le projet devra démontrer qu'il atteint des seuils supérieurs aux performances actuelles des bâtiments.

Celles-ci devront à minima être équivalentes à la RE2028 pour certains postes sur les bâtiments neufs. Pour les bâtiments rénovés, il s'agira d'atteindre des performances permettant de demander le label Bâtiment Bas Carbone (BBCA). Le renforcement des performances environnementales des constructions s'accompagnera de choix de matériaux à l'impact carbone faible ainsi que d'une réflexion sur la conception bioclimatique.

Enfin, dans un contexte global très urbanisé, les bâtiments rénovés comme les bâtiments neufs proposeront un confort thermique pendant toute l'année qui s'appuiera sur des protections solaires, des ouvertures suffisantes pour assurer l'aération des locaux ou encore des matériaux garantissant la qualité de l'air intérieur.

Ainsi, les solutions constructives, paysagères et architecturales du projet contribueront à la réduction de l'impact environnemental de l'aménagement du quartier Val de Fontenay Alouettes. Il s'agira pour cela, de favoriser le développement de la biodiversité à l'échelle du site en renforçant la présence du sol naturel et du végétal ; de limiter la démolition et de réhabiliter les constructions existantes en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et finalement

de rechercher des performances environnementales ambitieuses, à même de garantir le confort et la santé des futurs usagers et habitants.

## CONCLUSION

En premier lieu, ce projet s'inscrit dans une dynamique de diversification programmatique de la zone qui doit permettre de répondre aux besoins présents et futurs du quartier. A ce titre, ce projet constituera également un élément emblématique de la mixité urbaine voulue pour le quartier Val de Fontenay Alouettes puisque situé à l'interface de plusieurs secteurs monofonctionnels : il aura ainsi vocation à constituer un espace de transition attractif entre plusieurs quartiers et de contribuer à l'animation des espaces publics.

Ensuite, par la programmation de logements diversifiée qu'il comportera (et qui se traduit par des prescriptions réglementaires dans le PLUi mis en compatibilité), le projet contribuera aussi à la réponse aux besoins en logements à proximité d'un pôle de transports majeur du Grand Paris, amené à se renforcer, et en cohérence avec la participation de la concession Val de Fontenay Alouettes à l'effort national de production de logements en tant que « Territoire engagé pour le logement ».

Par ailleurs, en s'appuyant sur des principes architecturaux et environnementaux, le projet vise à requalifier des bâtiments existants et à valoriser une architecture présentant de nombreuses caractéristiques patrimoniales. Finalement, le

projet doit permettre de renforcer significativement les performances environnementales des constructions existantes, de développer la biodiversité et de requalifier les espaces végétalisés.

Dans un objectif premier de réalisation des orientations prévues par la collectivité pour l'aménagement du quartier Val de Fontenay Alouettes, le projet proposé pour le site Ecrins-Forez-Grisons et sa traduction réglementaire dans le PLUi de Paris Est Marne & Bois contribuent donc à l'intérêt général.

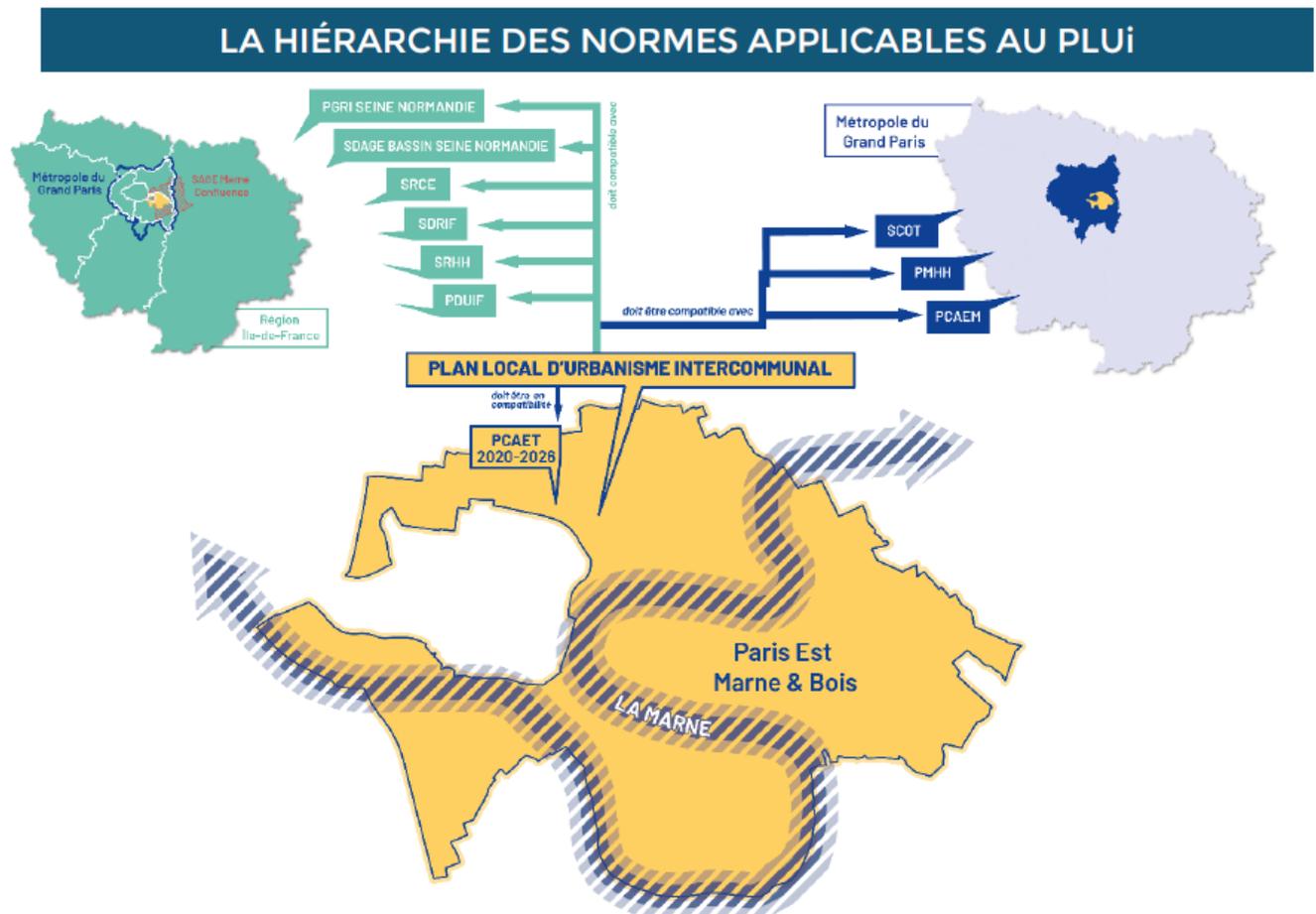
### 3.4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le contexte règlementaire du projet se traduit principalement par l'existence du PLUi de Paris Est Marne & Bois. En effet, ce document traduit l'ensemble des documents supérieurs (dans un rapport de compatibilité) applicables sur le territoire.

Néanmoins, sont applicables sur le territoire du projet :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie 2022-2027 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Métropole du Grand Paris
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Paris Est Marne & Bois

La hiérarchie des normes applicables au PLUi (source : Rapport de présentation du PLUi Paris Est Marne & Bois)



## LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale à horizon 2030. Il a été approuvé en 2013. Le SDRIF est actuellement en cours de révision. Le projet de « SDRIF-E » a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023. L'enquête publique s'est déroulée en mars 2024 et la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet.

Le SDRIF en vigueur s'appuie sur trois axes :

- Relier et structurer : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.

*Le secteur de projet est entouré « d'espaces à densifier à proximité d'une gare ». En effet, le site de projet se trouve à proximité immédiate de la gare Val de Fontenay (RER A, E). La desserte de cette gare sera amenée à se renforcer avec l'arrivée de la ligne 1 (dont le prolongement est figuré par un principe de liaison sur la carte), de la ligne 15 du Grand Paris Express et du tramway T1.*

*Le SDRIF précise que les quartiers à densifier à proximité d'une gare sont « définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro*

*existante ou à venir ». Le secteur n'est pas concerné par des espaces verts et naturels ou par des continuités à créer.*

**Le présent projet s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de cette orientation du SDRIF.**

- Polariser et équilibrer : asseoir la diversité de l'Île-de-France et la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transports, économie, etc.

*Le SDRIF en vigueur identifie le périmètre de Val de Fontenay Alouettes comme « secteur à fort potentiel de densification ». Il s'agit, selon le document d'espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.*

**Le projet proposé dans le cadre de la présente procédure répond donc aux objectifs du SDRIF en contribuant au renouvellement et à la diversification des usages au sein du quartier de Val de Fontenay.**

- Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de

densifier les espaces urbains, en prenant notamment en compte leurs particularités, leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

La carte de destination du SDRIF met en évidence la présence de deux corridors, situés au nord du secteur de projet. Le secteur de projet en lui-même n'est pas concerné par les objectifs de renforcement ou de rétablissement de continuités écologiques régionales.



### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

### Relier et structurer

#### Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
Les réseaux de transports collectifs	Niveau de desserte national et international			
	Niveau de desserte métropolitain	<ul style="list-style-type: none"> <li> Réseau RER</li> <li> RER A</li> <li> RER B</li> <li> RER C</li> <li> RER D</li> <li> RER E</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Nouveau Grand Paris</li> <li> tracé de référence</li> </ul>	
	Niveau de desserte territoriale			
	Gare ferroviaire, station de métro Paris Paris Gare TGV			
Les réseaux routiers et fluviaux	Autoroute et voie rapide			
	Réseau routier principal			
	Franchissement			
	Amenagement fluvial			
	Itinéraire à requalifier			

#### Les aéroports et les aérodromes

#### L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

### Préserver et valoriser

#### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Source : Carte de destination générale des sols, source : Schéma Directeur de la Région Île-de-France.

## LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA MGP (SCOT)

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris constitue le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine. Arrêté le 24 janvier 2022, le document a été approuvé le 13 juillet 2023.

Deux choix fondateurs ont guidé la structure des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Métropole du Grand Paris : (1) le Droit à la Métropole et (2) la transition écologique.

Pour décliner ces deux piliers, le PADD du SCoT identifie quatre axes stratégiques :

1. Affirmer son rang de métropole monde ;
2. Aménager la Métropole des continuités ;
3. Promouvoir la Métropole inclusive ;
4. Construire une métropole résiliente et sobre.

Le DOO du SCoT développe 12 objectifs principaux :

1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesses en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique ;
2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ;
3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au

service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.

4. Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ;
5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires ;
6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ;
7. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains ;
8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité ;
9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures ;
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets ;
11. Organiser la transition énergétique ;
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne&Bois avec le projet pour le site Ecrins-Forez-Grisons est compatible avec l'ensemble des prescriptions développées dans le DOO du SCoT Métropolitain approuvé.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi a pour objectif de permettre une diversification des fonctions présentes au sein du périmètre de la concession de Val de Fontenay Alouettes en autorisant une diversité de destinations. Par ailleurs, l'objectif du projet portant sur le site Ecrins-Forez-Grisons est bien la réhabilitation et le changement de destinations des constructions afin de proposer une programmation plus diversifiée comportant des logements, des services, des équipements et des bureaux.

La projet de mise en compatibilité du PLUi ne s'oppose pas à la mise en œuvre du second objectif du DOO du SCoT. Le projet en lui-même s'appuiera notamment sur une méthodologie visant à réduire le bilan carbone de l'opération et aura pour objectif de mettre en œuvre la transition écologique à l'échelle de l'opération.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi a pour objectif d'autoriser la réhabilitation et le changement de destination d'un site présentant des caractéristiques patrimoniales car typique de l'urbanisme « de dalle » et de l'urbanisme moderniste des années 1970. Le projet de mise en compatibilité du PLUi a vocation à autoriser un projet permettant de transformer et de donner de nouveaux usages à un site qui participe de la singularité culturelle et patrimoniale du Grand Paris.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi vise à conforter le caractère polycentrique de la Métropole du Grand Paris en inscrivant le projet Ecrins-Forez-Grisons dans son environnement de quartier de gare. La modification de l'OAP

portant sur le secteur Salengro vise en partie à renforcer les liens du site du projet avec le pôle de mobilités situé au nord de la place. La mise en compatibilité du PLUi n'induit pas de consommation d'espaces et vise à autoriser un projet de réhabilitation d'un site aujourd'hui obsolète. Le projet de mise en compatibilité du PLUi, en autorisant une diversité de destinations et en s'appuyant sur un projet de diversification des usages vise à un meilleur équilibre dans la répartition des fonctions à l'échelle de la ville de Fontenay-sous-Bois et du territoire.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi ne s'oppose pas au renforcement de l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun. Le projet s'appuie sur le renforcement projeté de la desserte en transports en commun du quartier avec la construction de plusieurs lignes liées au Grand Paris Express qui s'arrêteront à la gare Val-de-Fontenay. La réalisation du projet permettra de localiser, au plus près de ce pôle, des logements, services et équipements facilitant l'accès des futurs habitants et usagers à des moyens de transports en commun.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi s'inscrit précisément dans un projet plus large, celui de la concession Val de Fontenay Alouettes, dont un des objectifs est d'organiser la mutation d'un quartier de bureaux. Un des objectifs de la concession Val de Fontenay Alouettes est d'acter des changements de pratiques et des besoins vis-à-vis des espaces de bureaux ainsi que de permettre une diversification des usages du quartiers afin de positionner celui-ci dans une dynamique de quartier vivant dont la

desserte en transports en commun va être renforcée. La mise en compatibilité du PLUi, en rendant possible le projet du site Ecrins-Forez-Grisons s'inscrit directement dans cet objectif.

La mise en compatibilité du PLUi a pour objectif de rendre possible le changement de destination des constructions situées dans le périmètre du site Ecrins-Forez-Grisons. Il s'agira, dans le projet, d'obtenir une programmation diversifiée comprenant notamment des logements. Ces logements devront respecter, entre autres les objectifs fixés par le PLUi, en particulier un pourcentage de logements sociaux (33%) et une taille minimale des logements (18 m<sup>2</sup> SHAB). Ces prescriptions règlementaires, maintenues dans le projet de mise en compatibilité du PLUi devront permettre de répondre aux objectifs de l'objectif n°7 du DOO afin de proposer un parcours résidentiel complet aux habitants de la métropole.

La mise en compatibilité du PLUi tient compte de l'objectif du projet de réhabiliter un site existant et d'y permettre la construction de deux nouveaux bâtiments. Actuellement, le site se caractérise par la présence d'une dalle, recouvrant majoritairement le futur sous-secteur UZy. La présente mise en compatibilité du PLUi, bien qu'elle n'augmente pas les attentes quantitatives en matière d'espaces naturels et de biodiversité, comporte des objectifs qualitatifs (notamment au sein de l'OAP modifiée Salengro) visant à renforcer le traitement des espaces végétalisés existants et à développer ces surfaces sur l'intégralité du projet. La mise en compatibilité du PLUi, tout en tenant compte d'un projet de

réhabilitation, vise donc à améliorer la présence de la nature et à développer la biodiversité.

De la même façon que le projet de réhabilitation et de construction de deux nouveaux bâtiments tient compte du caractère patrimonial du site Ecrins-Forez-Grisons, il prend également en compte les enjeux liés au paysage urbain et à la composition des ensembles. Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLUi vise à accompagner, sur un plan qualitatif, la prise en compte des enjeux paysagers et urbains, à la fois dans le règlement écrit (article 11 sur l'aspect extérieur des constructions par exemple) et dans l'OAP modifiée Salengro.

La mise en compatibilité du PLUi ne s'oppose pas à la mise en œuvre d'une stratégie d'économie circulaire et de réduction des déchets. Le projet s'appuie sur un objectif de réhabilitation et de diminution du bilan carbone de l'opération, notamment en s'inscrivant dans un principe de réduction des déchets.

La mise en compatibilité du PLUi ne s'oppose pas à la mise en place d'actions visant à la transition énergétique. Le projet devra se raccorder au réseau de chaleur urbain existant dont l'approvisionnement devrait atteindre en 2030 80% d'EnR.

Finalement, la mise en compatibilité du PLUi ne contribue pas à renforcer les risques présents ou les nuisances.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLUi est compatible avec les prescriptions du DOO du SCoT de la MGP.

## LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLUI DE PARIS EST MARNE & BOIS

Le secteur de projet étant couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé, l'analyse de la compatibilité du projet avec le cadre supérieur s'appuie sur ce document « intégrateur ».

Le PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois a été approuvé le 12 décembre 2023 par délibération du Conseil de Territoire.

[La compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi](#)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu le 7 décembre 2021. Il est composé de quatre volets :

- Volet I : Le positionnement métropolitain

Ce volet affirme le souhait du territoire de ne pas subir le mouvement de métropolisation, mais d'en maîtriser au mieux les effets et de l'orienter vers des secteurs géographiques et des types de productions urbaines désirées, c'est-à-dire ne risquant pas de compromettre la qualité du cadre de vie et du patrimoine local, à la fois bâti et naturel, fortement prisé par les habitants.

L'esprit de ce premier volet est résumé par trois grands principes :

1. Le confortement des centralités urbaines du territoire et l'insertion dans leur environnement des futures polarités développées dans le cadre des projets ;
2. Le réaménagement des axes structurants, lieux d'accueil privilégiés de nouvelles constructions et la gestion des transitions entre ces tissus de développement urbain et ceux de calme, de préservation du cadre de vie ;
3. L'amélioration des déplacements entre les communes du territoire et le développement des relations d'interface avec les territoires voisins.

*La carte du Volet I comprend plusieurs orientations pour le secteur de Val de Fontenay.*

- *Assurer la cohérence et la qualité des grands projets urbains*
- *Appuyer l'attractivité du territoire en confortant ses principales polarités*
- *Accompagner l'arrivée du Grand Paris Express et veiller à l'insertion urbaine des gares dans leur environnement*
- *Assurer l'insertion urbaine de l'offre nouvelle de logements autour des pôles gares*

**Le projet portant sur le site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » est compatible avec ces orientations. La réhabilitation globale de cette partie de l'ensemble Salengro s'inscrit directement dans l'objectif d'accompagner le renforcement du pôle de transports de**

**Val de Fontenay et de renforcer la mixité fonctionnelle de cette polarité. En effet, le projet comportera une part de logements, de services et d'équipements publics permettant d'appuyer l'attractivité de ce secteur.**

Par ailleurs, la démarche de réhabilitation et de valorisation de l'identité architecturale et urbaine du site de projet permettra d'assurer la qualité et la cohérence de ce secteur de projet et de travailler l'insertion urbaine de l'offre nouvelle de logements à proximité de la gare.

- Volet II : Le paysage et le patrimoine

La mise en valeur du patrimoine et du paysage est un fil rouge du projet de territoire. Ce point clé fédère les treize communes autour d'enjeux communs en matière de protection des secteurs pavillonnaires à forte valeur patrimoniale, de protection des styles architecturaux vernaculaires (quartiers de villas des franges du Bois de Vincennes, maisons en meulière ...) et de sanctuarisation des points de vue paysagers et de l'esprit des grandes entités paysagères identifiées dans le diagnostic et qui fondent l'identité de Paris Est Marne & Bois. Ce volet traduit la volonté du PLUi de conditionner la réalisation des nouvelles constructions ou extensions au respect du contexte paysager dans lequel elles s'insèrent.

*La carte du volet II comprend plusieurs orientations pour le secteur de Val de Fontenay.*

- *Requalifier les grands axes en offrant un meilleur partage de l'espace public*

- *Saisir les opportunités de redécouverte des anciens rus convergents vers la Marne*

**Le projet est compatible avec ces orientations. En effet, la réhabilitation du site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » permettra de valoriser le patrimoine moderniste du secteur du Val de Fontenay et de mettre en valeur un paysage urbain caractéristique. Le projet n'étant pas situé à proximité immédiate d'un secteur d'ancien ru, il ne contribuera pas à la redécouverte de l'un d'entre eux. Néanmoins, le projet contribuera à un meilleur partage de l'espace public par un travail fin sur les rez-de-chaussée, permettant d'inscrire le projet dans son environnement urbain et de créer de nouveaux liens entre le projet et son environnement immédiat.**

- Volet III : Les défis environnementaux

Ce volet ouvre la voie à une série d'actions ambitieuses et transversales permettant d'ancrer les pratiques d'urbanisme et d'aménagement dans la transition écologique et énergétique, par exemple en dimensionnant des règles suffisamment prescriptives concernant les espaces de pleine terre et la diversité végétale en ville.

*La carte du volet III comprend plusieurs orientations pour le secteur Val de Fontenay.*

- *Maîtriser le trafic aux abords des infrastructures afin de réduire la pollution de l'air, sonore et des eaux*
- *Lutter contre les îlots de chaleur urbains*

- Conforter et relier les continuités écologiques du territoire

**Le projet est compatible avec ces orientations. Bien que le projet porte sur la réhabilitation d'un secteur fortement imperméabilisé, il s'inscrit dans une démarche bas carbone qui s'appuie sur la préservation de l'existant et le développement des qualités environnementales du patrimoine urbain et architectural. Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains et de conforter et relier les continuités écologiques du territoire, le projet comportera notamment un travail important sur le traitement qualitatif des espaces végétalisés existants, et sur la végétalisation du bâti (toitures végétalisées) et des dalles (épaisseur de substrat permettant d'assurer une végétalisation diversifiée, assurant des services écosystémiques).**

- Volet IV : La qualité de l'offre urbaine

Ce volet permet de penser la qualité de l'ensemble des éléments constitutifs de « l'offre urbaine » dans un territoire résidentiel comme celui de Paris Est Marne & Bois : services à la personne, offre commerciale, maillage en équipements structurants comme de proximité, qualité et confort global des logements ou des espaces publics, desserte en transports et accessibilité des bassins de vie ou d'emploi en mobilités actives, etc.

*La carte du volet IV comprend plusieurs orientations pour le secteur Val de Fontenay*

- Accompagner la programmation des nouvelles centralités
- Conforter les zones d'activités économiques
- Créer des franchissements piétons et vélos de part et d'autre des infrastructures

**Le projet est compatible avec ces orientations. Il s'inscrit directement dans les objectifs formulés pour l'aménagement du périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes en proposant une programmation diversifiée, en rupture avec le caractère monofonctionnel de ce quartier d'activités et en lien avec le renforcement de la centralité de la gare de Val de Fontenay.**

**Le maintien d'une offre tertiaire sur le site et de services bénéficiant aussi bien à de futurs habitants qu'aux usagers permettra également de conforter les activités économiques présentes dans la zone, en améliorant la qualité urbaine du secteur.**

**La réhabilitation de cette partie de l'ensemble Salengro s'appuiera également sur un objectif de lisibilité de l'espace facilitant les circulations des piétons et des vélos.**

# 4.

## LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LE PROJET

---

Cette partie expose les différentes modifications envisagées des pièces règlementaires du PLUi afin de mettre en compatibilité ce document avec le projet :

- Modification du zoom Salengro au sein de l'OAP Fontenay Est Fontenay ;
- Modification du plan de zonage du PLUi (limites de la zone UC et création d'un sous-secteur UZy)
- Modification du règlement écrit de la zone UZ : création de prescriptions applicables pour le sous-secteur UZy

## 4.1. LA MODIFICATION DE L'OAP SECTORIELLE FONTENAY EST ZOOM SALENGRO

Le PLUi comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle qui s'étend sur l'ensemble du périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes. L'OAP comporte des principes d'aménagement qui doivent être déclinés au sein des différents secteurs opérationnels. Parmi ces partis-pris, le fait de conserver une partie de l'héritage du secteur et de s'appuyer sur ses qualités urbaines pour diversifier ses fonctions sans pour autant s'engager dans une logique de table rase qui n'est pas souhaitable, ni au plan urbain, ni au plan de la transition énergétique.

Le projet du site dénommé Ecrins - Forez - Grisons est compatible avec l'ensemble des grandes orientations portées par l'OAP. Néanmoins, la réalisation du projet nécessite de compléter la partie textuelle du zoom Salengro et d'amender son schéma d'orientations.

### PARTIE TEXTUELLE

La partie textuelle de l'OAP doit être complétée afin d'intégrer les grands principes qui président au projet du site Ecrins - Forez - Grisons.

Il s'agit d'intégrer des objectifs permettant d'identifier ce périmètre de projet, de viser des attentes en matière d'implantation et de volumétrie des deux nouvelles constructions et d'insertion du projet dans son environnement.

Rédaction avant modification	Rédaction après modification	Justifications
<p>Le site de Salengro est un ensemble tertiaire en renouvellement. Son architecture proliférante, inscrite dans une trame à 45 degrés, caractérise l'urbanisme du quartier d'affaires développé entre les années 1970 et 1980.</p> <p>Les cours et terrasses qui en résultent développent un rapport singulier à l'espace public et ménagent des ambiances privilégiées en cœur d'îlot. Le site constitue une rotule urbaine entre le pôle gare et les quartiers d'habitations du sud de la ZUP.</p> <p>Dans le cadre de la démarche bas carbone selon laquelle est conduit le projet d'aménagement global de la concession Val de Fontenay Alouettes (voir zoom dans l'OAP générale), la réhabilitation de cet ensemble est privilégiée.</p> <p>Il s'agit de faire évoluer le bâti pour lui permettre de connaître un nouveau cycle d'usages qui réponde aux objectifs du projet urbain à la fois en termes de qualification de l'espace public, et de mixité fonctionnelle.</p> <p>La présente OAP insiste donc sur l'adressage des bâtiments sur l'espace public, sur l'accompagnement de nouveaux cheminements doux à travers les quartiers, sur la valorisation du patrimoine végétal présent et son renforcement, ainsi que sur l'animation des rez-de-chaussée qui constitue un enjeu déterminant à la fois pour les futurs usagers du quartier, mais aussi pour les habitants déjà présents.</p>	<p>Le site de Salengro est un ensemble tertiaire en renouvellement. Son architecture proliférante, inscrite dans une trame à 45 degrés, caractérise l'urbanisme du quartier d'affaires développé entre les années 1970 et 1980.</p> <p>Les cours et terrasses qui en résultent développent un rapport singulier à l'espace public et ménagent des ambiances privilégiées en cœur d'îlot. Le site constitue une rotule urbaine entre le pôle gare et les quartiers d'habitations du sud de la ZUP.</p> <p>Dans le cadre de la démarche bas carbone selon laquelle est conduit le projet d'aménagement global de la concession Val de Fontenay Alouettes (voir zoom dans l'OAP générale), la réhabilitation de cet ensemble est privilégiée.</p> <p>Il s'agit de faire évoluer le bâti pour lui permettre de connaître un nouveau cycle d'usages qui réponde aux objectifs du projet urbain à la fois en termes de qualification de l'espace public, et de mixité fonctionnelle.</p> <p><b>Au sein de l'ensemble Salengro, le périmètre dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » et matérialisé sur le schéma d'orientations fait l'objet d'ambitions spécifiques dans le cadre de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Il est rappelé que le principe dominant présidant à l'aménagement de ce secteur est la réhabilitation, afin de préserver l'intégrité urbaine et architecturale de l'ensemble Salengro et</b></li> </ul>	<p>Le secteur de projet est identifié au sein de l'OAP afin de permettre de lui associer des objectifs spécifiques, à même d'encadrer sa réhabilitation et son aménagement.</p> <p>Le principe présidant à l'aménagement de la concession, à savoir la réhabilitation des constructions existantes est rappelé tandis que les orientations ajoutées rendent possibles la démolition / reconstruction du bâtiment Ecrins et la construction d'un nouveau bâtiment situé au sud du secteur de projet.</p> <p>Le nouveau bâtiment Ecrins est matérialisé sur le schéma d'OAP par un pictogramme intitulé « principe d'émergence » qui permet de faire figurer le projet de créer un nouveau repère urbain dans le paysage de la Place du Général Charles de Gaulle.</p> <p>Un aplat permettant de faire figurer la localisation indicative du nouveau bâtiment au sud du secteur de projet est également ajouté au schéma de l'OAP. Est également ajouté une hauteur maximale à respecter afin de transcrire la partie textuelle de l'OAP.</p> <p>Dans la partie écrite de l'OAP, ces deux nouvelles constructions sont encadrées par des dispositions qualitatives favorisant une insertion harmonieuse de ces constructions dans l'environnement.</p> <p>Des orientations sont également ajoutées afin de favoriser un traitement qualitatif des espaces libres dans le projet, en tenant compte des enjeux présents dans le secteur.</p>



	<p>d'en valoriser les qualités. Afin de faciliter la reconversion du site Ecrins - Forez - Grisons, il pourra néanmoins être envisagé la démolition du bâtiment Ecrins situé au nord du secteur de projet, la construction d'un nouveau bâtiment en lieu et place ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment situé au sud du secteur de projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâtiment construit en lieu et place du bâtiment Ecrins a vocation à constituer une émergence ponctuelle, permettant de rythmer le paysage de la place du Général Charles de Gaulle et de libérer de l'espace au sol.</li> <li>- La hauteur du bâtiment construit au sud du secteur de projet ne sera pas supérieure à celle des bâtiments réhabilités et s'élèvera au maximum à R+5, comme figuré sur le schéma d'orientations.</li> </ul> <p>Par leur implantation, par leur architecture et par leur volumétrie (notamment la hauteur du bâtiment situé au sud du secteur de projet), ces deux nouvelles constructions devront s'insérer de façon harmonieuse au sein de l'ensemble Salengro.</p>	<p>Enfin, le périmètre de l'OAP est également modifié afin d'intégrer une parcelle du périmètre de projet dans le périmètre de l'OAP.</p>
--	--	---

	<p>La construction de ces deux bâtiments s'accompagnera d'un traitement qualitatif et végétalisé des espaces libres au sein du périmètre dénommé Ecrins - Forez - Grisons. Ces espaces (y compris les dalles et toitures des constructions existantes et projetées) devront permettre de contribuer au rafraîchissement d'un secteur fortement imperméabilisé et d'implanter une végétalisation pérenne, à même de favoriser la gestion des eaux pluviales sur le site et d'apporter de nouvelles fonctions écosystémiques aux sols présents dans le périmètre.</p> <p>La présente OAP insiste donc sur l'adressage des bâtiments sur l'espace public, sur l'accompagnement de nouveaux cheminements doux à travers les quartiers, sur la valorisation du patrimoine végétal présent et son renforcement, ainsi que sur l'animation des rez-de-chaussée qui constitue un enjeu déterminant à la fois pour les futurs usagers du quartier, mais aussi pour les habitants déjà présents.</p>	
--	--	--

## PARTIE GRAPHIQUE

Le schéma d'orientations et d'aménagement du zoom Salengro doit être modifié pour intégrer les principes relatifs aux deux nouvelles constructions projetées dans le périmètre du site Ecrins - Forez - Grisons. Ces orientations se matérialiseront par plusieurs types de représentations :

- Un pictogramme matérialisant le principe d'émergence pour la construction qui remplacera le bâtiment Ecrins ;
- Un aplat matérialisant la localisation préférentielle pour l'implantation d'une nouvelle construction au sud du projet ;
- Un pictogramme figurant la hauteur maximale à respecter pour le nouveau bâtiment situé au sud du secteur de projet.
- La suppression d'un pictogramme matérialisant un « espace de convivialité ou de détente à créer ». En effet, cet espace sera à la fois occupé par l'aplat indiquant la localisation préférentielle d'une des deux nouvelles constructions et par des aménagements permettant de qualifier les espaces végétalisés existants.
- Le périmètre de l'OAP est finalement modifié afin d'intégrer une parcelle comprise dans le périmètre de la Déclaration de projet.

**Périmètres et phasage**

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

**Accès et desserte**

- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

**Diversité de l'habitat et des usages**

- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

**Insertion architecturale et urbaine**

- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

**Qualité environnementale et prévention des risques**

- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



Schéma d'orientations pour le zoom Salengro en vigueur, source : OAP Sectorielles du PLUi de Paris Est Marne & Bois : état initial

**Périmètres et phasage**

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

**Accès et desserte**

- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

**Diversité de l'habitat et des usages**

- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

**Insertion architecturale et urbaine**

- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Localisation préférentielle pour l'implantation d'une nouvelle construction
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

**Qualité environnementale et prévention des risques**

- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



Proposition de schéma d'orientations modifié

## 4.2. LA MODIFICATION DU ZONAGE DU PLUI

Le secteur de projet dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » est situé dans la zone UZ du plan de zonage du PLUi.

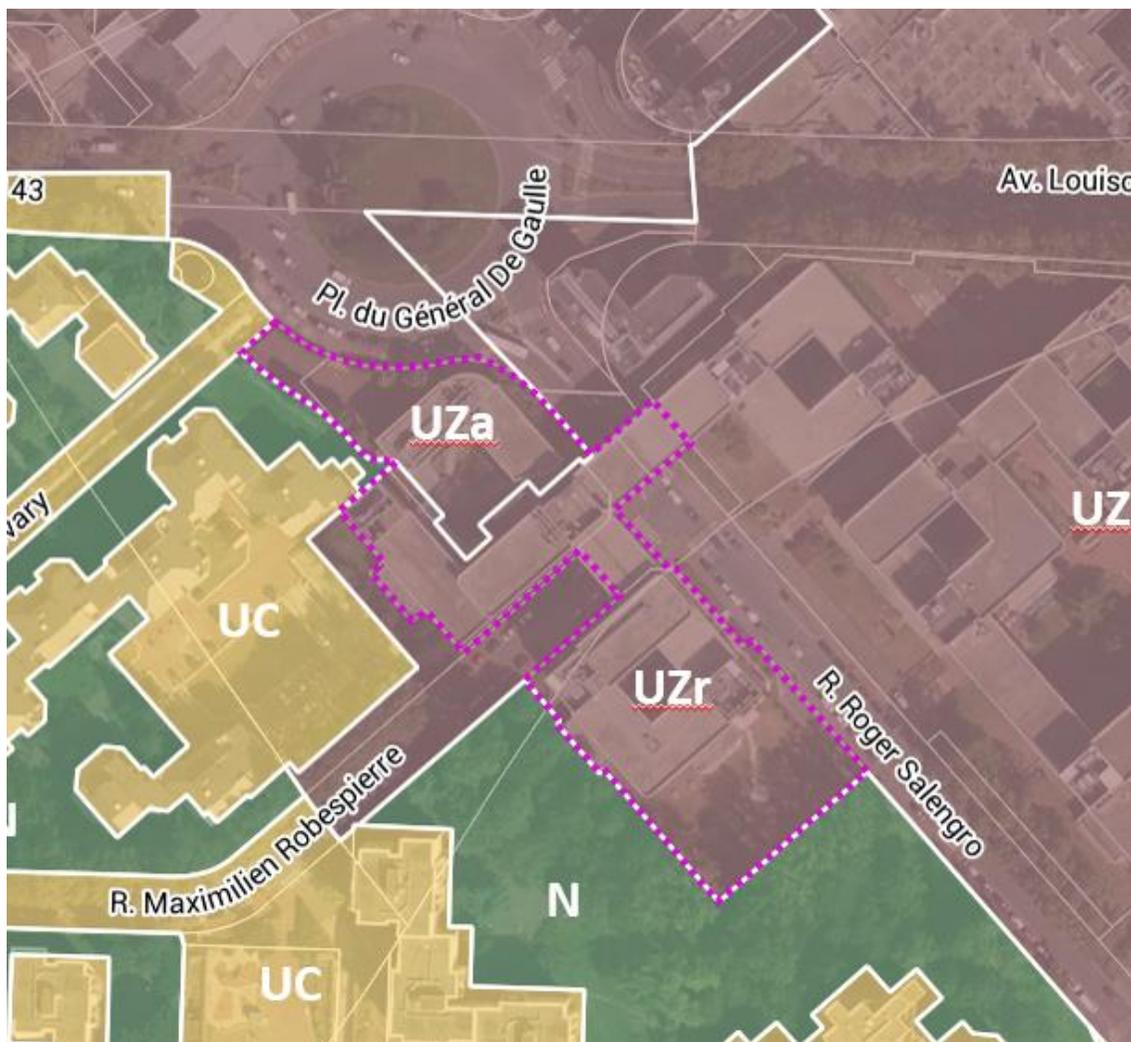
« La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autre. L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la réglementation. »

Le secteur de périmètre est compris dans deux sous-secteurs différents de la zone UZ. Le nord du site appartient au sous-secteur UZa tandis que le sud du site appartient au sous-secteur UZr.

Le sous-secteur UZa correspond « au secteur de développement le plus important à proximité du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois, à vocation de mixité fonctionnelle. »

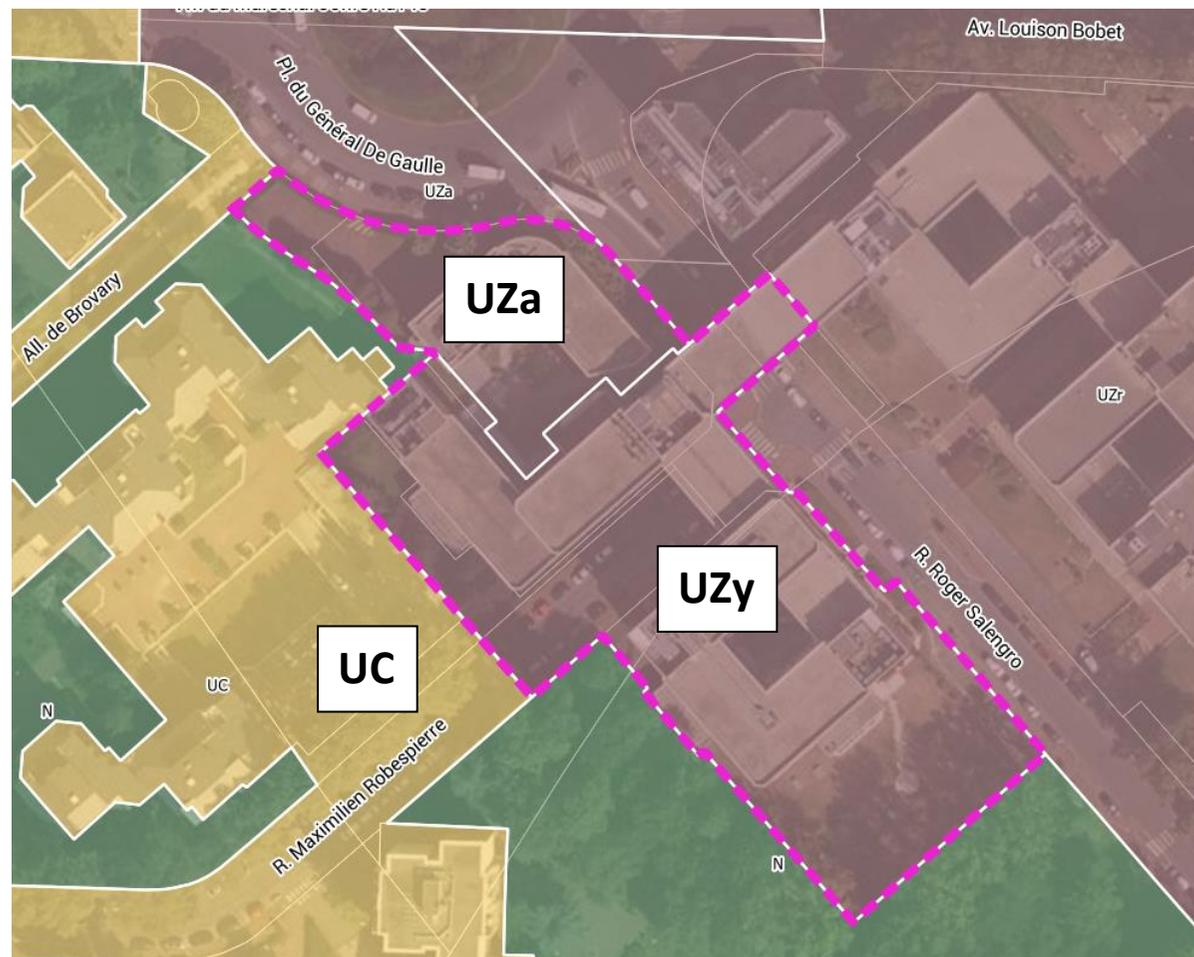
Le sous-secteur UZr correspond « au secteur de réhabilitation des constructions existantes ».

Le sous-secteur UZa permet la réalisation du projet portant sur le site, mais les dispositions du sous-secteur UZr ne sont pas adaptées aux caractéristiques du projet.



Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi avec le projet, il est donc proposé la création d'un nouveau sous-secteur, intitulé UZy.

Le périmètre de la zone UC est également modifié afin d'intégrer le tronçon de la rue Maximilien Robespierre qui appartenait précédemment au sous-secteur UZr.



Les dispositions du nouveau sous-secteur sont présentées et font l'objet de justifications dans le tableau suivant :

## 4.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le sous-secteur UZa permet la réalisation du projet Ecrins - Forez - Grisons. Les dispositions de ce sous-secteur ne sont donc pas modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi.

En revanche, le sous-secteur UZr ne correspondant plus à la nouvelle vocation du secteur, un nouveau sous-secteur est créé, afin de permettre le projet Ecrins - Forez - Grisons en privilégiant la réhabilitation du bâti de façon prioritaire et en autorisant la construction d'un nouveau bâtiment au sud du secteur de projet.

Le chapeau de la zone UZ sera cependant modifié, de même que les justifications des choix retenus dans le rapport de présentation afin d'intégrer la description de l'objet du sous-secteur UZy :

*« Le sous-secteur UZy correspond aux secteurs de projet priorisant la réhabilitation des constructions existantes et autorisant de manière ponctuelle des constructions neuves. Le sous-secteur UZy a vocation à encadrer l'insertion urbaine et architecturale des projets de réhabilitation comme des projets de constructions neuves ».*

Dispositions du sous-secteur UZr en vigueur	Dispositions du nouveau sous-secteur UZy projetées	Justifications
<p><b>Paragraphe UZ1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité</b></p> <p><b>1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions</b></p> <p>Article UZ1 : destinations autorisées et interdites Article UZ2 : destinations soumises à conditions</p> <p><u>Dispositions transversales</u> <u>Dispositions applicables aux communes</u></p> <p><u>Tous les secteurs, excepté UZr :</u></p> <p>1- 2- 3- Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf en secteur UZa et sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.</p>	<p><b>Paragraphe UZ1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité</b></p> <p><b>1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions</b></p> <p>Article UZ1 : destinations autorisées et interdites Article UZ2 : destinations soumises à conditions</p> <p><u>Dispositions transversales</u> <u>Dispositions applicables aux communes</u></p> <p><u>Tous les secteurs, excepté UZr :</u></p> <p>1- 2- 3- Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf en secteur UZa, <b>UZy</b> et sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.</p>	<p>La création d'un nouveau sous-secteur UZy au sein de la zone UZ ne nécessite pas la modification du premier article du règlement. En effet, le projet est déjà compatible avec les destinations autorisées dans la zone.</p> <p>Le sous-secteur UZy, comme les autres sous-secteurs de la zone, à l'exception du sous-secteur UZr, autorise désormais les constructions nouvelles.</p> <p>Dans le second article, la modification envisagée tient compte du projet envisagé qui porte à la fois sur la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes et sur la construction de deux nouveaux bâtiments dans le périmètre de projet. Dans ces conditions, le sous-secteur UZy, comme l'ancien sous-secteur UZr, doit être exempté du 3<sup>e</sup> point qui amène à considérer que tout projet comportant des changements de destination doit être assimilé à une construction neuve.</p> <p>Le projet ne nécessite cependant pas d'être exempté des points n°1 et 2 de cette rubrique auxquels il devra se conformer.</p>
<p><b>1.2 Diversité de l'habitat et des usages</b> <b>Article UZ3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements</b></p> <p><u>Champ d'application :</u></p>	<p><b>1.2 Diversité de l'habitat et des usages</b> <b>Article UZ3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements</b></p> <p><u>Champ d'application :</u></p>	<p>Dans la mesure où le projet objet de la présente procédure comportera majoritairement de la réhabilitation, il partage les mêmes contraintes constructives et de changement de destination que les projets situés au sein du sous-secteur UZr. En effet, la réhabilitation des constructions existantes et le changement de destination devra à la fois s'articuler avec une programmation</p>

<p>Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs, sauf Uzr :</p> <p>La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18m<sup>2</sup> shab.</p> <p>Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus ;</li> <li>- 65% des logements minimum avoir une surface de 65 m<sup>2</sup> shab.</li> <li>- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.</li> </ul>	<p>Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs, sauf Uzr :</p> <p>La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18m<sup>2</sup> shab.</p> <p><b>Pour l'ensemble des secteurs, sauf Uzr et UzY :</b></p> <p>Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus ;</li> <li>- 65% des logements minimum avoir une surface de 65 m<sup>2</sup> shab.</li> <li>- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.</li> </ul>	<p>diversifiée et tenir compte des contraintes techniques des constructions existantes.</p> <p>Dans ces conditions, il est impossible d'affirmer, à ce stade du projet, si la réhabilitation permettra de produire un nombre équilibré de logements pour chaque typologie ou si le projet permettra de créer 65% de logements comportant une surface de 65m<sup>2</sup>.</p> <p>Néanmoins, contrairement au sous-secteur Uzr, le sous-secteur UzY comporte des prescriptions pour encadrer la surface minimale des logements, qui ne pourront avoir une surface inférieure à 18m<sup>2</sup> SHAB.</p> <p>Ainsi, tout comme Uzr, le nouveau sous-secteur UzY est exempté de l'article 3 portant sur la proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements.</p>
<p><b>Article Uz4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements</b></p> <p><b>Article Uz5 : Préservation de la diversité commerciale</b></p>	<p><b>Article Uz4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements</b></p> <p><b>Article Uz5 : Préservation de la diversité commerciale</b></p>	<p>Le projet ne nécessite pas la modification des articles Uz4 et Uz5.</p> <p>Le projet respectera notamment l'objectif de 33% de logements sociaux attendu.</p>
<p><b>Paragraphe Uz2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article Uz6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>Paragraphe Uz2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article Uz6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Afin de permettre la réalisation du projet du site Ecrins - Forez - Grisons, les dispositions générales de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est modifié. Le sous-secteur créé, dans le cadre du présent projet de déclaration de projet bénéficie des mêmes dispositions que le sous-secteur Uzr. Il est donc</p>

<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le sous-secteur UZr n'est pas réglementé. Pour les autres secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ou en retrait.</li> </ol> <p>(...)</p>	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Le sous-secteur UZr <b>et le sous-secteur UZy ne sont pas réglementés</b>. Pour les autres secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ou en retrait.</li> </ol> <p>(...)</p>	<p>exempté de règles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et ce afin de permettre la réhabilitation prioritaire des constructions existantes. Le nouveau bâtiment compris dans le projet s'implantera conformément aux dispositions de l'OAP Fontenay Est Zoom Salengro au sud du projet. Il pourra s'implanter sur ou en recul par rapport aux limites des voies ou emprises publiques.</p>
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Champ d'application :</u></p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives</li> <li>2. En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.</li> <li>3. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :</li> </ol> <p>(...)</p>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Champ d'application :</u></p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives</li> <li>2. <b>A l'exception du sous-secteur UZy, en cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.</b></li> <li>3. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :</li> </ol> <p>(...)</p>	<p>Le sous-secteur UZy bénéficiera des mêmes dispositions réglementaires que le sous-secteur UZr pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les dispositions générales de la zone s'appliquent également au nouveau secteur de projet.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UZr : en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.</li> <li>(...)</li> <li>- Ensemble des secteurs : en cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (<math>L=H/2</math>), avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UZr: en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.</li> <li>(...)</li> <li>- Ensemble des secteurs : en cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (<math>L=H/2</math>), avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul>	
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p> <p>Champ d'application :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale à :</li> <li>2. Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion d'UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux</li> </ol>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p> <p>Champ d'application :</p> <p>Dispositions générales :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale à :</li> <li>4. Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion d'UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux</li> </ol>	<p>Le projet comporte prioritairement la réhabilitation des constructions existantes. Le projet comporte également la démolition puis la reconstruction d'un nouveau bâtiment Écrins au nord et d'un nouveau bâtiment tout au sud du projet.</p> <p>Afin de permettre à la fois la réhabilitation et la valorisation des constructions existantes ainsi que d'autoriser la construction de deux nouveaux bâtiments sur le site du projet il est nécessaire de ne pas règlementer, au sein du sous-secteur UZy, la distance séparant les constructions sur un même terrain.</p> <p>En effet, le sous-secteur UZy se caractérisera par des retraits déjà existants et par la création de nouveaux retraits avec le nouveau bâtiment.</p>

<p>autres constructions sur la même unité foncière se fait à partir de 5 mètres.</p> <p>(...)</p> <p>Secteur UZr : en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.</p> <p>(...)</p>	<p>autres constructions sur la même unité foncière se fait à partir de 5 mètres.</p> <p>(...)</p> <p>Secteur UZr : en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.</p> <p><b>Secteur UZy : l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée.</b></p> <p>(...)</p>	
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ9 : emprise au sol maximale des constructions</p> <p><u>Champ d'application :</u></p> <p>(...)</p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UZa, UZb, et UZx : il n'est pas fixé de règle.</li> <li>- (...)</li> <li>- Secteur UZr : l'emprise au sol ne peut pas être dégradée par rapport à l'existant</li> </ul>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ9 : emprise au sol maximale des constructions</p> <p><u>Champ d'application :</u></p> <p>(...)</p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur UZa, UZy, UZb, et UZx : il n'est pas fixé de règle.</b></li> <li>- (...)</li> <li>- Secteur UZr : l'emprise au sol ne peut pas être dégradée par rapport à l'existant</li> </ul>	<p>Dans le sous-secteur UZr, les projets ne doivent pas contribuer à dégrader l'emprise au sol.</p> <p>Dans le futur sous-secteur UZy, afin de permettre à la fois la réhabilitation et la valorisation des constructions existantes ainsi que d'autoriser la construction de deux nouveaux bâtiments sur le site du projet il est nécessaire de ne pas règlementer l'emprise au sol.</p> <p>En effet, le sous-secteur UZy se caractérisera par une emprise au sol constituée des bâtiments réhabilités et d'une nouvelle construction dont l'emprise reste encore à définir en fonction de la traduction spatiale de la programmation.</p> <p>En effet, seul l'avancement des études de conception permettra d'affiner la localisation précise des différents programmes, afin de tenir compte des contraintes techniques des bâtiments réhabilités.</p>

		Néanmoins, le sous-secteur UZy comprendra un coefficient de biodiversité par surface ainsi qu'une part d'espaces végétalisés à respecter afin de favoriser un traitement qualitatif des espaces libres et de garantir la végétalisation du secteur.
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ10 : hauteur maximale des constructions</p> <p><u>Champ d'application :</u> <u>Dispositions générales :</u></p> <p>1- Hauteur maximale (...) En secteur UZr,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Seuls les bâtiments existants de plus de 20 ans ont le droit à une surélévation, celle-ci doit intervenir en une seule fois dans la limite de 2 niveaux supplémentaires maximum.</li> <li>2) Dans le cas d'une démolition partielle accompagnée d'une nouvelle extension du bâtiment existant, la hauteur de ladite extension ne pourra dépasser la hauteur moyenne du bâtiment existant.</li> <li>3) Dans le cas d'une construction annexe, la hauteur est limitée à un seul niveau.</li> </ol>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ10 : hauteur maximale des constructions</p> <p><u>Champ d'application :</u> <u>Dispositions générales :</u></p> <p>1- Hauteur maximale (...)</p> <p><b>En secteur UZy, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir de la dalle haute existante, c'est-à-dire du point le plus haut de l'ouvrage porteur horizontal en béton recouvrant un ouvrage enterré est fixée à 30 mètres.</b></p> <p>1- Règle de modulation des hauteurs (...)</p>	<p>Afin de permettre la réhabilitation des constructions existantes dans le périmètre du nouveau sous-secteur UZy tout en fixant un cadre maximal pour la hauteur du bâtiment à construire au sud du secteur de projet, la hauteur maximale est fixée à 30 mètres.</p> <p>Ces dispositions sont complémentaires de celles prévues par l'OAP. En effet, l'OAP fixe un objectif complémentaire (dans un rapport de compatibilité) d'une hauteur maximale de R+4 à respecter pour le nouveau bâtiment au sud du secteur de projet. Par ailleurs, le nouveau bâtiment ne devra pas dépasser les hauteurs des bâtiments réhabilités situés à proximité.</p> <p>Finalement, afin de sécuriser la lecture de la règle au sein du secteur UZy, concerné par la présence d'une dalle recouvrant le parking, la lecture de la règle est précisée afin de faciliter la compréhension de la notion de « dalle haute existante ».</p>

<p>2- Règle de modulation des hauteurs (...)</p>		
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p>Article UZ11 : Aspect extérieur des constructions Article UZ12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables Article UZ13 : Performances énergétiques et environnementales</p>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p>Article UZ11 : Aspect extérieur des constructions Article UZ12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables Article UZ13 : Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Les dispositions des articles UZ11, 12 et 13 ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité. Le projet sera conforme aux dispositions prévues dans ces articles.</p>
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.3 Traitement des espaces non-bâties</b></p> <p>Article UZ14 : part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables</p> <p><u>Définition d'un îlot</u> : emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contigües ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>1.2 Traitement des espaces non-bâties</b></p> <p>Article UZ14 : part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables</p> <p><u>Définition d'un îlot</u> : emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contigües ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>Pour le traitement des espaces non bâtis, le projet du site dénommé Ecrins - Forez - Grisons devra respecter un coefficient de biodiversité par surface s'élevant à 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot. Ces dispositions ne font pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente procédure.</p> <p>En revanche, le PLUi doit être mis en compatibilité dans la mesure où le projet n'est pas compatible avec les dispositions prévues pour le sous-secteur UZr en matière de part d'espaces libres et d'espaces végétalisés.</p> <p>Afin de permettre la réhabilitation des constructions existantes situées dans le périmètre du sous-secteur UZy et la construction d'un</p>

<p><u>Dispositions générales :</u> (...) En sous-secteur Uzr : - Les surfaces d'espaces libres ne devront pas être dégradées, c'est-à-dire diminuées, de plus de 10% par rapport à l'existant. Sauf en cas d'impossibilité technique qui devra être démontrée, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte. Les espaces végétalisés existants devront être préservés. Sauf en cas d'impossibilité technique, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte.</p>	<p><u>Dispositions générales :</u> (...) En sous-secteur Uzr : - Les surfaces d'espaces libres ne devront pas être dégradées, c'est-à-dire diminuées, de plus de 10% par rapport à l'existant. Sauf en cas d'impossibilité technique qui devra être démontrée, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte. Les espaces végétalisés existants devront être préservés. Sauf en cas d'impossibilité technique, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte. <b>En sous-secteur UzY :</b> <b>La surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10% par rapport à la surface existante</b></p>	<p>nouveau bâtiment, de nouvelles dispositions sont prévues afin de garantir au sein de ce sous-secteur le maintien d'une part d'espaces végétalisés qui ne pourra être inférieure de plus de 10% à la surface existante.</p> <p>Les dispositions qualitatives en matière de traitement des espaces végétalisés sont maintenues afin de garantir que le projet contribue bien à un renforcement de la qualité végétale des espaces libres.</p>
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>1.2 Traitement des espaces non-bâti</b> Article UZ15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations d'aires de jeux et de loisirs Article UZ16 : éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>1.2 Traitement des espaces non-bâti</b> Article UZ15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations d'aires de jeux et de loisirs Article UZ16 : éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique</p>	<p>Les dispositions de l'article relatif aux obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs ne sont pas modifiées puisque le projet sera compatible avec celles-ci. Il respectera notamment les dispositions prévues en matière de coefficient de biodiversité par surface. Par ailleurs, le projet ne nécessite pas la mise en compatibilité des dispositions de l'article 16, puisqu'il ne comprend pas d'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.</p>
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.4 Stationnement</b></p>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>1.2 Stationnement</b></p>	<p>L'article 17 relatif aux normes de stationnement doit être mis en compatibilité afin de faire en sorte d'élargir les dispositions applicables prévues pour</p>

<p>Article UZ17 : obligations minimales pour les véhicules motorisés                  (...)                  2) mutualisation, foisonnement, et banalisation des aires de stationnement                  - En secteurs UZa, UZb, UZc, UZx et UZr uniquement :                  La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :                  (...)                  Dans l'ensemble des secteurs sauf UZr :                  1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.                  2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.</p>	<p>Article UZ17 : obligations minimales pour les véhicules motorisés                  Article UZ18 : obligations minimales pour les vélos                  2) mutualisation, foisonnement, et banalisation des aires de stationnement                  - En secteurs UZa, UZb, UZc, UZx, <b>UZY</b> et UZr uniquement :                  La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :</p>	<p>la mutualisation des stationnements au secteur UZy.                  L'article UZ18 ne nécessite pas de mise en compatibilité puisque le projet sera conforme avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au stationnement des vélos dans les projets.</p>
---	---	---

<p>3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.</p> <p>4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le secteur UZr uniquement, la superficie et le nombre de places de stationnement doivent être conservées tout ou partie, selon le besoin du projet déterminé en prenant en compte la destination, le type d'affectation et la fréquentation attendue.</li> </ul> <p>Article UZ18 : obligations minimales pour les vélos</p>		
<p><b>Paragraphe UZ3 : Equipement et réseaux</b></p> <p><b>1.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p>Article UZ19 : Accès</p> <p>Article UZ20 : Voirie</p> <p><b>1.2 Desserte par les réseaux</b></p>	<p><b>Paragraphe UZ3 : Equipement et réseaux</b></p> <p><b>1.1 Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <p>Article UZ19 : Accès</p> <p>Article UZ20 : Voirie</p> <p><b>1.2 Desserte par les réseaux</b></p>	<p>Les dispositions relatives aux équipements et réseaux ne seront pas modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité. Le projet se conformera aux dispositions prévues en matière d'accès, de voirie et de desserte par les réseaux.</p>

# 5. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS ET CONCLUSION

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois comporte les évolutions suivantes des documents :

- Modification de l'OAP sectorielle Fontenay Est zoom Salengro ;
- Modification du périmètre de la zone UC et création d'un sous-secteur UZy au sein du plan de zonage du PLUi ;
- Rédaction de prescriptions applicables au nouveau sous-secteur UZy au sein du règlement écrit.

## 5.1. MODIFICATION DE L'OAP FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO

PLUi en vigueur	Problématique
<p>Le PLUi de Paris Est Marne &amp; Bois comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle intitulée Fontenay Est qui comporte un zoom sur l'ensemble Salengro auquel appartient le site de projet.</p>	<p>Dans sa forme actuelle, l'OAP ne traduit pas le projet porté sur le site Ecrins - Forez - Grisons. En particulier, l'OAP ne prévoit pas la création d'un bâtiment signal au nord du site (nouveau bâtiment Écrins), ne contient pas le périmètre final du projet, prévoit l'aménagement d'un espace de convivialité au sud du secteur de projet.</p>
Objectif	Modification proposée
<p>L'objectif de la mise en compatibilité est de rendre le zoom Salengro compatible avec le projet porté pour le site Ecrins - Forez - Grisons</p>	<p>Les modifications proposées du schéma de l'OAP sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un pictogramme matérialisant le principe d'émergence pour la construction qui remplacera le bâtiment Ecrins ;</li> <li>- Un aplat matérialisant la localisation préférentielle pour l'implantation d'une nouvelle construction au sud du projet ;</li> <li>- Un pictogramme figurant la hauteur maximale à respecter pour le nouveau bâtiment situé au sud du secteur de projet.</li> <li>- La suppression d'un pictogramme matérialisant un « espace de convivialité ou de détente à créer ». En effet, cet espace sera à la fois occupé par l'aplat indiquant la localisation préférentielle d'une des deux nouvelles constructions et par des aménagements permettant de qualifier les espaces végétalisés existants.</li> <li>- Le périmètre de l'OAP est finalement modifié afin d'intégrer une parcelle comprise dans le périmètre de la Déclaration de projet.</li> </ul> <p>La partie textuelle de l'OAP est également enrichie d'une partie dédiée au projet Ecrins - Forez - Grisons permettant d'encadrer l'aménagement de ce site.</p>

Schéma d'OAP avant modifications

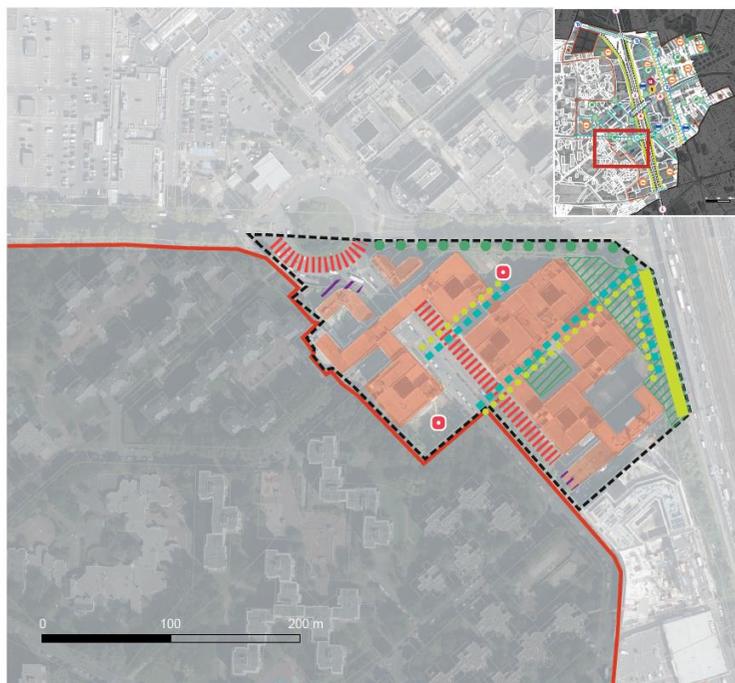
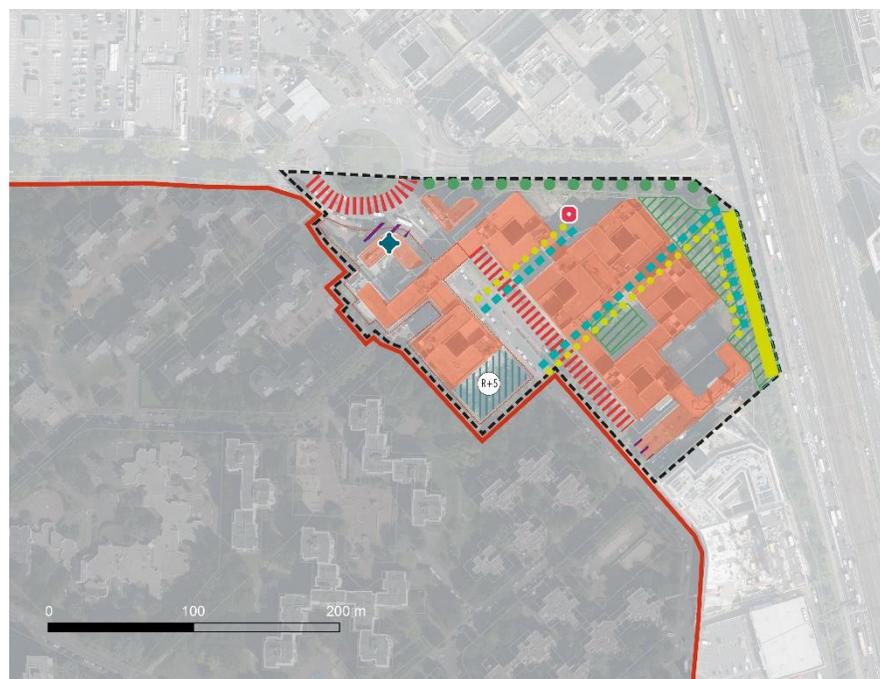
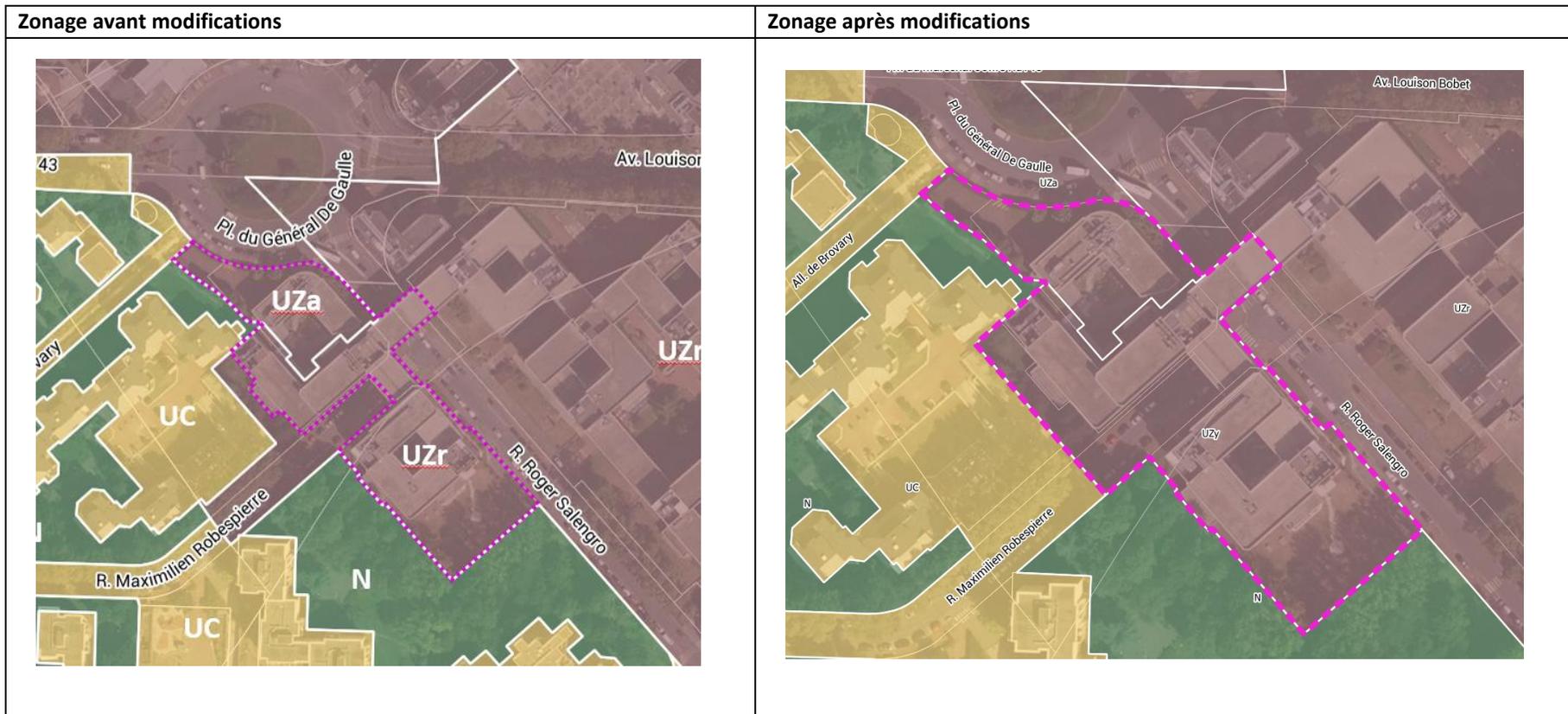


Schéma d'OAP après modifications



## 5.2. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE (ZONE UC ET SECTEUR UZY)

PLUi en vigueur	Problématique
Le site Ecrins - Forez - Grisons est situé au sein de la zone UZ du plan de zonage. Il est divisé entre deux sous-secteurs : sous-secteur UZa et sous-secteur UZy. Une partie de la voie publique (rue Maximilien Robespierre) est également comprise dans le périmètre de la zone UZ.	Les prescriptions du sous-secteur UZy sont incompatibles avec la réalisation du projet du site Ecrins - Forez - Grisons. Il est donc nécessaire de créer un nouveau sous-secteur permettant la réalisation du projet. Le périmètre de la zone UC doit également être ajusté afin d'intégrer un tronçon de la rue Maximilien Robespierre.
Objectif	Modification proposée
L'objectif de la mise en compatibilité du plan est de rendre possible le projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons en modifiant le plan de zonage du PLUi.	Les modifications proposées sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ajustement du périmètre de la zone UC afin d'intégrer le tronçon de la rue Maximilien Robespierre dans un objectif de cohérence ;</li> <li>- La création d'un sous-secteur UZy, adoptant les limites du périmètre du projet dans sa partie sud et se substituant au sous-secteur UZr.</li> </ul>



### 5.3. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UZY AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT

PLUi en vigueur	Problématique
<p>Le site Ecrins - Forez - Grisons est situé au sein de la zone UZ du règlement du PLUi. Il est divisé entre deux sous-secteurs : UZa et UZr. Les prescriptions du sous-secteur UZa permettent la réalisation du projet tandis que les dispositions du sous-secteur UZr ne permettent pas la réalisation du projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons.</p>	<p>Les prescriptions du sous-secteur UZr ne permettent pas la réalisation du projet. Les dispositions incompatibles avec le projet sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le sous-secteur UZr n'autorise pas les constructions neuves ;</li> <li>- Le sous-secteur UZr ne prévoit pas de règles applicables en matière de hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves ;</li> <li>- Les dispositions prévues dans le sous-secteur UZr en matière de traitement des espaces libres, de part d'espaces végétalisés sont incompatibles avec le projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons.</li> </ul>
Objectif	Modification proposée
<p>L'objectif de la mise en compatibilité du règlement écrit est de définir des prescriptions pour le sous-secteur UZy permettant la réalisation du projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons.</p>	<p>Les modifications proposées du règlement écrit concernent les articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UZ2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions ;</li> <li>- UZ3 Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements</li> <li>- UZ6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</li> <li>- UZ7 Implantations par rapport aux limites séparatives</li> <li>- UZ8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</li> <li>- UZ9 Emprise au sol maximale des constructions</li> <li>- UZ10 Hauteur maximale des constructions</li> <li>- UZ14 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables</li> <li>- UZ17 Obligations minimales de stationnement pour les véhicules motorisés.</li> </ul>



[agence@ville-ouverte.com](mailto:agence@ville-ouverte.com)

26 rue André Joineau  
93310 Le Pré Saint-Gervais  
01 41 63 14 41