

OAP SECTORIELLES ET RÈGLEMENTAIRES
FONTENAY-SOUS-BOIS

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

L'EST DE FONTENAY, PÔLE TERTIAIRE FRANCILIEN ET QUARTIER À VIVRE

La Plaine, les champs, la ZUP : héritage d'une forme urbaine et d'un rapport au sol

À l'origine plaine maraîchère fertile, le quartier du Val-de-Fontenay est à la croisée de grands ensembles conçus dans les années 1960 autour d'une idée commune : la ville parc.

Depuis leur origine sous maîtrise publique, les espaces extérieurs de cette ancienne ZUP révèlent aujourd'hui pleinement leurs qualités. Le fonctionnement de ces différents quartiers de grands ensembles est celui d'un campus : le paysage développé permet de circuler à pied au sein d'espaces verts de qualité qui constituent la trame unificatrice d'ensembles architecturaux divers.

Ce patrimoine jouxtant le Val-de-Fontenay d'une part, et les qualités de la ville-jardin du quartier des Alouettes d'autre part, constitue une inspiration urbaine pour les projets développés dans le cadre des concessions d'aménagement du présent secteur.

Ainsi, dans le cadre de cette OAP, il s'agira pour les porteurs de projet de démontrer que le projet s'inscrit dans la géographie et retrouve autant que possible le sol naturel.

Les enjeux de transition écologique : fil rouge de l'action publique locale

L'histoire de Fontenay-sous-Bois est marquée par des engagements et des actions en faveur de la préservation de l'environnement, plus particulièrement par la recherche de formes urbaines qui équilibrent les volumes bâtis et les espaces ouverts plantés.

Dès 1965, le « parc habité » a constitué le projet politique de la ZUP de Fontenay-sous-Bois, qui forme aujourd'hui la lisière ouest du secteur de la présente OAP.

Dans les quartiers pavillonnaires de Fontenay-sous-Bois, semblables aux lisières Est de la présente OAP, la culture des jardins est encouragée et développée.

À l'inverse, le secteur de l'Est Fontenaysien a été marqué par les infrastructures qui ont engendré des nuisances nombreuses (pollutions atmosphériques et sonores), et par des modes d'occupation du sol qui ont imperméabilisé des surfaces importantes.

Aujourd'hui, les porteurs de projets sont invités à chercher les déclinaisons formelles de ce qui peut constituer des façons d'habiter la « ville-parc », à l'échelle territoriale comme à l'échelle de l'ilot.



Figure 2 : Géographie et sols du Val

FONTENAY-SOUS-BOIS

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

n'est pas exigé mais constitue un objectif ;

- > Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique de l'énergie (Ic, énergie maximum moyen) par rapport au seuil en vigueur à l'année de dépôt du permis de construire.
- Pour les constructions nouvelles non encore soumises à la Règlementation environnementale, tant que cette dernière ne s'applique pas, les exigences de la labellisation BBCA V3.2 sont attendues.

Le raccordement des constructions neuves et existantes implantées au droit du Réseau de Chaleur Urbain est obligatoire et doit être anticipé dès la conception du projet (chauffage collectif hydraulique, local dédié à la sous-station...).

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

ZOOM SUR LE SECTEUR DE LA CONCESSION VAL DE FONTENAY - ALOUETTES

La prise en compte des enjeux climatiques dans la concession Val de Fontenay Alouettes vise à atteindre la neutralité carbone (sous-entendu dans la suite du texte "équivalent carbone", considérant donc l'ensemble des gaz à effet de serre) à 2050, à travers un cadre de projet dit « boussole carbone ».

Il s'agit d'une déclinaison opérationnelle des engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre ratifiés dans les Accords de Paris et traduits dans la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) adoptée par l'État : un abattement des émissions de GES par rapport à 2015 de 49% pour les bâtiments, 28% pour les transports et zéro artificialisation nette pour l'urbanisme et l'aménagement.

L'approche environnementale à l'échelle de la concession est structurée autour de deux stratégies complémentaires :

- Une stratégie d'Atténuation, démarche de définition d'un budget carbone visant à limiter les EGES 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 ;

- 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 usagers et de santé des populations ;

Ces deux stratégies permettent d'adresser un grand nombre d'enjeux à l'échelle du périmètre. Cette stratégie d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre (EGES), adossée à une stratégie d'adaptation, se décline sur 4 grandes thématiques : construction/réhabilitation des bâtiments et énergie / mobilité / usages et alimentation / aménagements extérieurs.

Sur chacun des secteurs géographiques du projet, des seuils d'émissions de GES ont ainsi été définis selon la méthode de calcul BBCA (un niveau supérieur au seuil BBCA niveau base est en effet exigé). Ainsi, dans le secteur Val de Fontenay - Alouettes, les porteurs de projet devront se référer à la déclinaison opérationnelle de la boussole carbone dans les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères ainsi que dans les fiches de lots.

Dans la mesure du possible, les nouveaux aménagements prévus au sein du projet ne devront pas engendrer d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire au maximum la surface des aménagements prévus.

De préférence, il s'agira de compenser les m² imperméabilisés par de la désimperméabilisation sur des espaces déjà artificialisés du secteur.

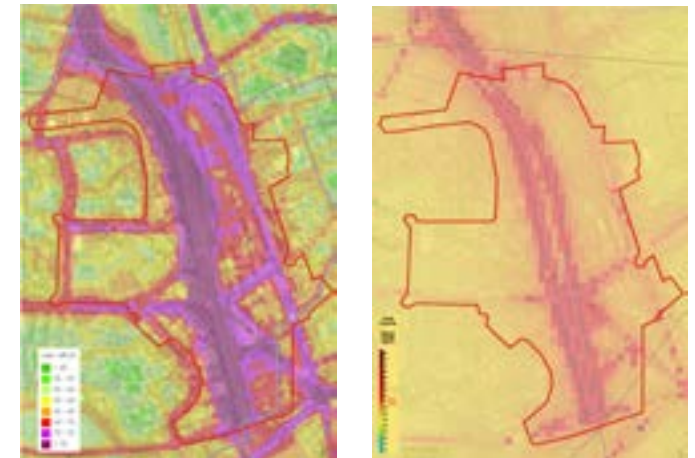


Figure 4 : Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète. (source : Bruitparif)

Figure 4bis : Dioxyde d'Azote - Concentration moyenne annuelle (2020) - Source : Airparif

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

DES QUARTIERS MONO-FONCTIONNELS À DIVERSIFIER

Les quartiers de l'Est Fontenaysien sont des quartiers de ville avant d'être des quartiers de gare ou des emprises tertiaires ou artisanales.

Cela suppose une programmation mixte à l'échelle des secteurs comme à l'échelle de l'îlot. Sans remettre en cause la vocation d'accueil des bureaux et de la ville productive, de nouvelles façons de cohabiter sont à imaginer. Ainsi, la transformation des emprises monofonctionnelles doit s'envisager, pour certaines par une transformation résolue, pour d'autres en permettant des mutations progressives.

Dans le cadre de cette OAP, il s'agira pour les porteurs de projet de démontrer que les projets tertiaires ou artisanaux se montrent attentifs à leur environnement et contributifs de la qualité de vie des usagers comme des riverains.

La qualité de l'habitat à préserver

Dans le nouveau quartier à vivre, une attention particulière sera portée à la programmation en matière d'habitat, notamment au regard des nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires. Afin de garantir la qualité de vie des habitants, il est attendu que les logements soient implantés en dehors des zones de nuisances et qu'ils bénéficient de dispositifs de protection nécessaires.

LA VILLE PRODUCTIVE

Tout en veillant d'abord à permettre aux quartiers de l'est de Fontenay de devenir des quartiers à vivre, il est souhaité que soit maintenu le caractère productif de ce secteur. Ainsi, certains secteurs, en particulier Les Marais, Péripole et Alouettes Est continuent d'accueillir de l'artisanat et de la petite industrie, compatible avec un voisinage résidentiel. Les programmations sont donc particulièrement attentives : à la programmation des socles, à l'accompagnement des entreprises qui doivent déménager afin de les reloger sur place, à la gestion



Vu du ciel, secteur Guynemer en haut à gauche, ZA des marais en bas à droite. @AtlasCity 2018

économique et responsable des déplacements et livraisons.

QUELQUES REPÈRES SUR LA VILLE PRODUCTIVE

Entre 1990 et 2020, en grande couronne francilienne, les surfaces d'activités productives ont augmenté de 207 ha par an. Dans le même temps, la petite couronne a perdu près de 30 ha par an de foncier productif. Ainsi, la participation de l'Est Fontenaysien à la production en ville est un enjeu d'aménagement du territoire.

Définitions utiles :

L'économie productive relève autant de la production de biens matériels, de l'assemblage, de la distribution, de la réparation, de l'entretien, de l'entreposage ou du nettoyage, du dépannage que de la construction, de la distribution et de l'installation de matériels divers.

La ville productive est celle qui organise le maintien de l'emploi lié aux activités productives, qu'elles soient artisanales ou industrielles, sur le territoire métropolitain.

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

Faire la ville productive signifie donc travailler à la fois à une mission de développement économique que de rénovation/reconversion urbaine.

C'est aussi lutter contre l'obsolescence des zones d'activités, pour permettre leur mutation vers plus de qualité urbaine tout en y conservant une vocation à dominante d'activité.

LA VILLE MARCHABLE

Dans l'ensemble de l'OAP, il conviendra de veiller à garantir une diversité des pieds d'immeubles afin de rendre la ville appréhendable pour le piéton et de créer les conditions d'une animation urbaine qui bénéficie à tous, usagers et riverains.

L'organisation et la programmation des rez-de-chaussée ont en effet vocation à favoriser l'animation et l'intensité des espaces publics et à concourir à leur confort et à la richesse spatiale et de perception, offrant des profondeurs, des transparences et des perméabilités.

La qualité de l'animation de la rue par les socles actifs dépendra de principes que les porteurs de projet devront veiller à respecter :

- Diversifier les gabarits des locaux de rez-de-chaussée afin de favoriser l'émergence de types de commerces et d'activités variés. (Services, économie sociale et solidaire, commerces de

proximité) ;

- Souligner et faire vivre les porosités des îlots par des socles actifs répartis finement ;
- Sur les immeubles de bureaux, prévoir une offre programmatique en rez-de-chaussée destinée autant aux actifs qu'aux habitants, où commerces et services sont adressés sur la rue, visibles et accessibles par tous ;



Figure 5 : Un quartier monofonctionnel

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

ARRIVÉE DU PÔLE DE TRANSPORTS

DANS LES ANNÉES 1970 ET BESOINS

COMPLÉMENTAIRES AUJOURD'HUI

Les perspectives de développement des infrastructures de transport en commun visent à faire de Val de Fontenay un des principaux pôles de transports franciliens. La fréquentation de ce pôle va être amenée à considérablement augmenter dans les décennies à venir. En 2023, le pôle de transport de Val-de-Fontenay est de 115 000 voyageurs par jour. Les prévisions de fréquentation font état d'une augmentation de +115 % à l'horizon 2035, qui nécessitera le développement d'une capacité de transports sur site de plus de 150.000 personnes.

Sur le pôle, deux nouveaux passages souterrains sous les voies des RER A et E sont prévus, ainsi que deux nouveaux bâtiments voyageurs.

Au-delà des grandes infrastructures (RER A et E, M15, M1), le prolongement du Tramway T1, du Bus Bords de Marne et le renforcement du réseau de bus local vont permettre de renforcer les liens de proximité.

Le développement effectif du pôle est attendu à l'horizon 2035. L'ouverture du PASO Nord et les travaux de mise aux normes d'accessibilité des quais du RER E permettront de multiplier les accès et de limiter les phénomènes de saturation. Cette situation de transition impose le défi d'une stratégie

de mobilité ambitieuse, préfigurant la qualité de l'intermodalité attendue sur le site.

Dans le cadre de cette OAP, il s'agira pour les porteurs de projet de démontrer que le projet contribue à développer ou à qualifier une trame d'espaces publics continus et confortables comme première contribution à la fois au fonctionnement du pôle de transport et à la qualité de vie dans les quartiers.

- Une attention sera portée au dimensionnement et au confort des trames piétonnes, notamment à leur rafraîchissement par les plantations et la présence de pleine terre d'une part ;
- D'autre part, le projet global vise à développer un réseau cyclable confortable. Il doit assurer à la fois le rabattement vers le pôle de transport de Val de Fontenay, mais aussi contribuer à assurer un maillage à l'échelle régionale ;

Le développement de la marche et du vélo s'accompagne dans les programmes des opérations développées dans le cadre des projets concernés par cette OAP : qualité et dimensionnement des stationnement vélos, qualité des cheminements piétons, programmes des rez-de-ville. Ainsi, les porteurs de projets devront démontrer que les principes de programmation et d'implantation urbaine de leurs projets favorisent une ville accueillante aux modes de déplacement actifs.



Figure 6 : Trame des espaces publics existants

OAP - FONTENAY EST : SCHÉMA DE COMPOSITION MODIFIÉ

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

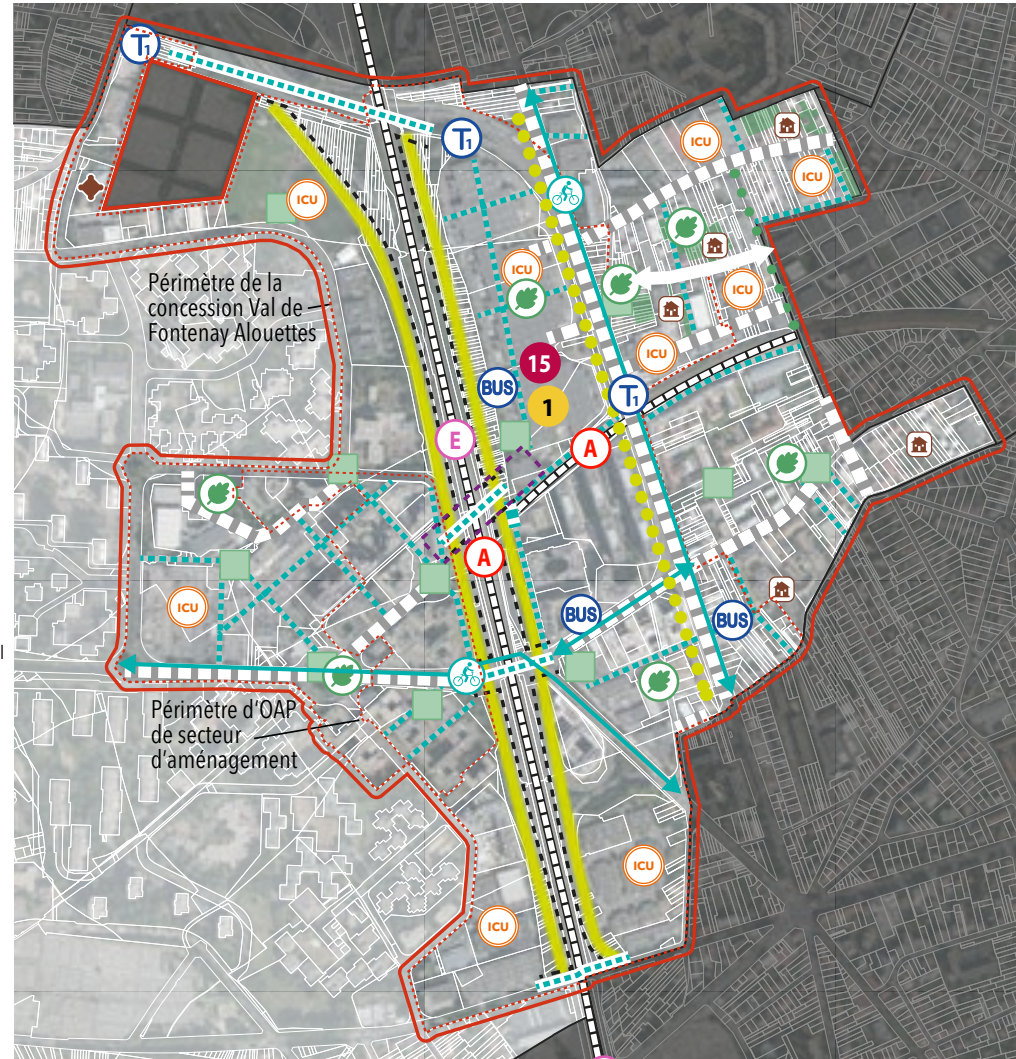
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services 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



OAP - FONTENAY EST : ZOOM SECTEUR AUCHAN-GARE MODIFIÉ

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

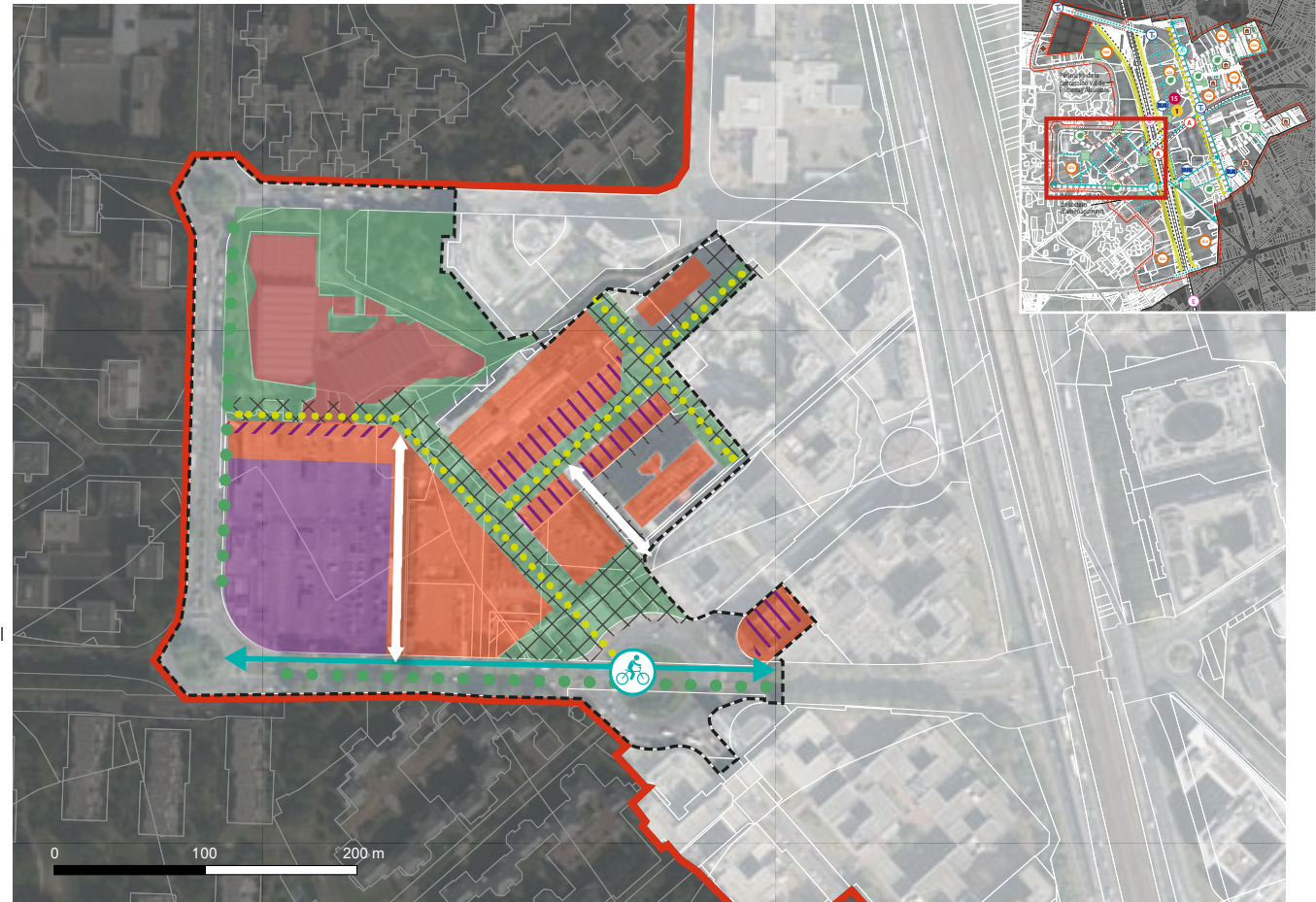
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services 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



OAP - FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO

SALENGRO

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.

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.

Dans le cadre de la démarche bas carbone selon laquelle est conduit le projet Val de Fontenay-Alouettes (voir zoom dans l'OAP générale), la réhabilitation de cet ensemble est privilégiée.

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.

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 :

- 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 d'en valoriser les qualités. Afin de faciliter la reconversion du site Ecrins-Forez-Grisons, il pourra néanmoins être envisagé la démolition du bâtiment Écrins 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.

- Le bâtiment construit en lieu et place du bâtiment Écrins a vocation à constituer une émergence ponctuelle, permettant de rythmer le paysage de la place du Général de Gaulle et de libérer de l'espace au sol.
- 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.

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.

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.

Par ailleurs, le périmètre Ecrins-Forez-Grisons est situé à proximité de l'A86, source de nuisances sonores et de pollution atmosphérique identifiée. Le projet veillera donc à mettre en œuvre les mesures suivantes, destinées à mitiger l'impact des pollutions et nuisances sur la santé humaine :

- Des mesures d'isolation acoustique des constructions seront prises dans le cadre de la réhabilitation comme de la construction des nouveaux bâtiments projetés ;
- Dans la limite des règles définies par le règlement écrit de la zone et la présente OAP, la hauteur des bâtiments situés à proximité des sources des nuisances pourra être modulée afin de favoriser l'effet écran ;
- La programmation des différents bâtiments sera ajustée afin d'éviter l'implantation d'activités recevant des publics sensibles (enfants, malades, personnes âgées) à proximité des sources de nuisances ;
- Une attention particulière sera portée à la

OAP - FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO

conception intérieure des constructions à réhabiliter et à construire : disposition des pièces dans les logements éloignées par rapport aux sources de bruit ; ventilation des bâtiments en fixant les apports d'air extérieur à l'opposée des sources de pollution ; choix des matériaux de construction permettant d'assurer une qualité optimale de l'air intérieur.

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.

OAP - FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO MODIFIÉ

Périmètres et phasage

- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 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

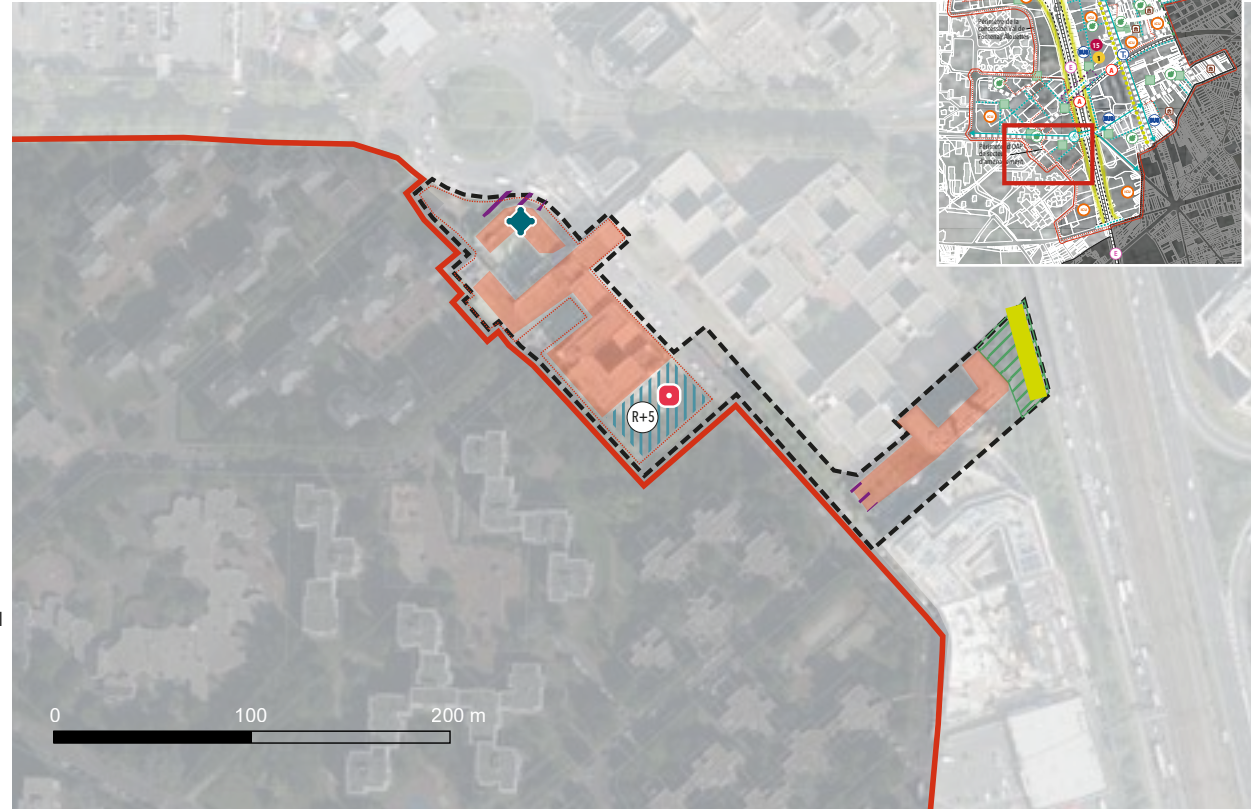
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services 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
- R+3 R+4 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



OAP - FONTENAY EST : ZOOM ALOUETTES - EST

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

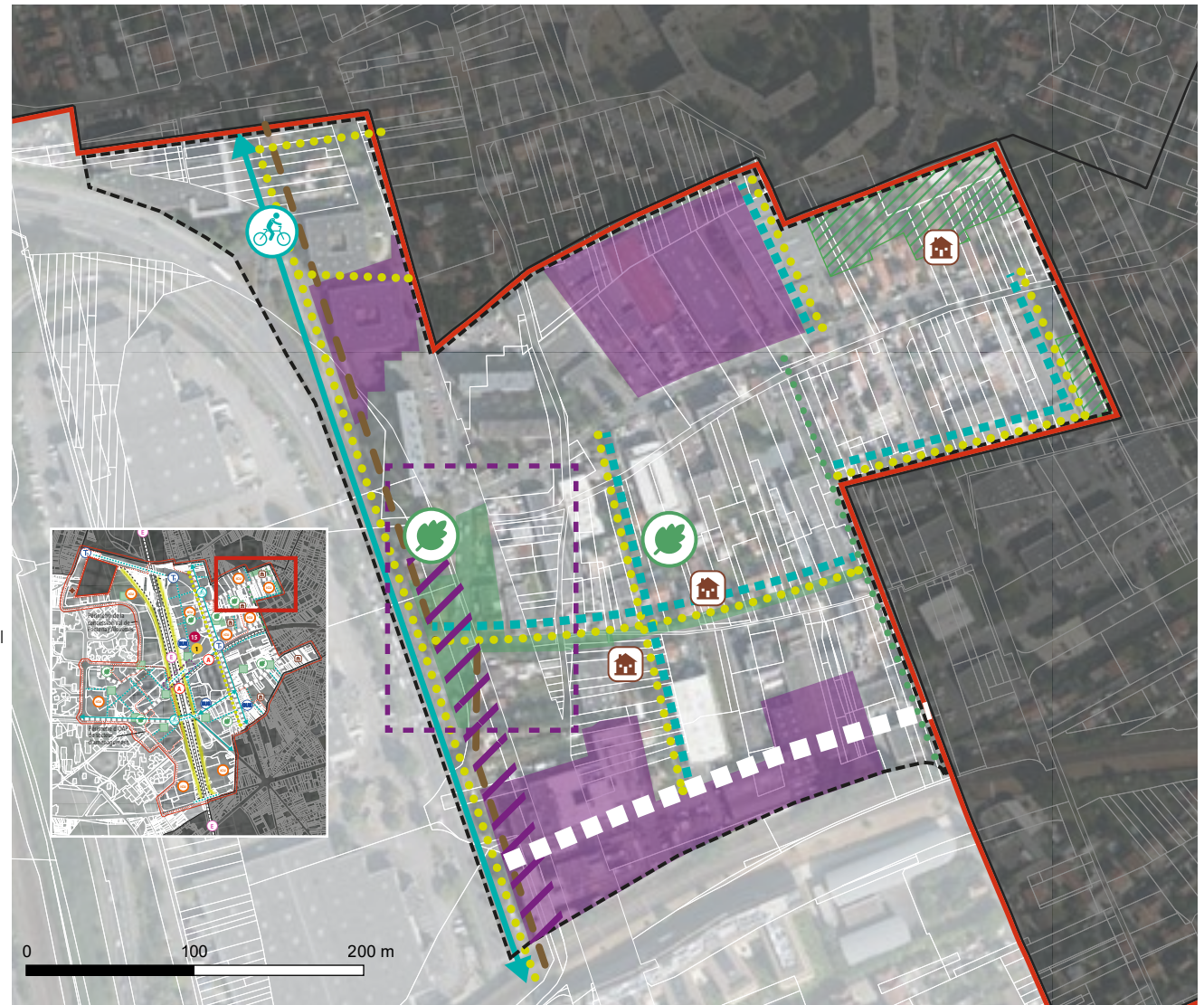
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services 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



OAP - FONTENAY EST : ZOOM ALOUETTES-EST

ALOUETTES-EST

En cas de réalisation d'un nouvel accès au niveau du square Saint-Just, les arbres comportant un intérêt patrimonial et/ou contribuant à la biodiversité devront faire l'objet d'une conservation et être intégrés au projet.

OAP RÉGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

L'OAP présentée ci-après est élaborée au titre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Cette OAP « de secteur d'aménagement » remplace les dispositions du règlement écrit. Elle traite de l'ensemble des thématiques listées à l'article R.151-8 et comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Attention, les prescriptions graphiques matérialisées sur le plan de zonage (emplacements réservés) restent applicables au sein du secteur de l'OAP.

FONTENAY-SOUS-BOIS



LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur est situé au centre de la concession Val de Fontenay Alouettes. Il s'étend de l'avenue des Olympiades et de l'ensemble de constructions dessiné par Oscar Niemeyer aux bâtiments érigés entre les années 1950 et 1970 qui bordent la rue Roger Salengro, au sud du secteur de projet. Le secteur est délimité par les voies suivantes :

- L'avenue des Olympiades au nord ;
- L'A86 à l'est ;
- La rue Roger Salengro à l'ouest ;
- La limite sud de l'ensemble Salengro.

Il est composé de plusieurs ensembles architecturaux et urbains :

- L'ensemble Oscar Niemeyer, du nom de l'architecte qui a dessiné les trois immeubles ;
- Les ensembles Péripolis/Xylo et Périval, pensés selon le même plan (îlot fermé implanté sur une dalle composé de traverses) et dessinant un axe vers l'A86 ;
- Les ensembles immobiliers « Copropiscine » et « Triangle-Gare » construits en 1985 et en 1981. Ces bâtiments-plot accueillent en rez-de-chaussée des locaux commerciaux et comprennent respectivement 7 et 8 étages de bureaux ;
- L'hôtel Mercure construit dans les années 1990 ;
- La gare de Val de Fontenay, surmontée du « Carrousel », bâtiment d'accueil et d'entrée du pôle-gare ;
- L'ensemble Salengro, aujourd'hui composé de bureaux, construit entre les années 1970 et 1980 selon une trame à 45 degrés.

Au centre du secteur, se trouve la gare du Val de Fontenay, station qui accueille aujourd'hui les RER

A et E et qui a vocation à accueillir la ligne 15 du Grand Paris Express, ainsi que potentiellement, à terme, le prolongement de la ligne 1 du métro. A proximité, mais en dehors du secteur d'OAP, se trouve également l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny qui accueillera à terme le passage du tramway T1, ainsi que le passage du Bus Bords de Marne.

Ce secteur se caractérise par son unité architecturale et urbaine. Il s'agit d'un témoignage du patrimoine moderniste fontenaysien qui comprend entre autres des réalisations d'architectes tels qu'Oscar Niemeyer et qui se situe dans la continuité géographique de la ZUP (quartier des Larris, Bois Cadet et Jean Zay). Néanmoins, le secteur est en rupture avec la « ville-parc » environnante : la majorité des constructions se déploient sur des dalles assurant la desserte des immeubles et surplombant des espaces de stationnement, témoignant d'une ville et d'un quartier de bureaux pensés pour la circulation automobile, en bordure de l'A86.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Aujourd'hui, le secteur se compose en majorité de bureaux accueillant des activités tertiaires (principalement des activités bancaires et

OAP RÈGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

d'assurance). Néanmoins, l'évolution des pratiques de travail, la vacance des bureaux et l'obsolescence des immeubles du secteur ainsi que le renforcement programmé du pôle-gare de Val-de-Fontenay nécessitent de reconsidérer la vocation de ce quartier et ses usages.

Ce secteur a vocation à accueillir une mixité de fonctions, incluant notamment un renforcement de l'offre de logements et des équipements, des commerces et des autres activités répondant aux besoins des habitants et usagers du territoire.

Le secteur d'OAP constitue le « cœur battant » de la concession Val de Fontenay Alouettes, à l'interface entre les quartiers d'habitation du sud de la ZUP et l'est de la concession.

L'enjeu principal de l'OAP est d'y favoriser la réhabilitation de l'ensemble architectural et urbain remarquable tout en permettant des constructions nouvelles ponctuelles permettant d'assurer la pérennité de ces constructions et de créer de nouveaux usages. Il s'agit également de repenser le rapport à l'espace public et de végétaliser le quartier, aujourd'hui très artificialisé, tout en composant avec l'urbanisme de dalle et en réemployant les espaces de stationnement souterrain existants.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur se compose majoritairement d'ensembles de bureaux construits dans la seconde moitié du 20^e siècle sur des dalles de parkings. Le projet vise à permettre la réhabilitation et la transformation des constructions existantes et accueillir ponctuellement des constructions neuves. En tirant parti de l'urbanisme « proliférant » des dalles et en tenant compte des contraintes qu'il génère, il s'agit également de prolonger et d'étirer au sein du futur quartier la ville-parc mise en œuvre dans la ZUP.

Insertion architecturale et urbaine, aspect des constructions

Le principe dominant de l'aménagement de ce secteur d'OAP est la réhabilitation, la restructuration et la transformation des constructions existantes.

Pour les constructions existantes, la réhabilitation, la restructuration et la transformation des ensembles bâtis est privilégiée afin d'adapter ces ensembles aux usages projetés. La démolition complète de constructions existantes est proscrite.

Plusieurs constructions à caractère patrimonial sont identifiées sur le schéma d'aménagement et ont vocation à être conservées et mises en valeur.

Des constructions nouvelles et annexes peuvent néanmoins être envisagées dès lors que l'opération reste à dominante de réhabilitation

et qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans l'environnement paysager urbain.

Dans tous les cas, les projets de réhabilitation comme de construction neuve sont conçus pour permettre une intégration harmonieuse au sein du secteur au regard des caractéristiques architecturales et urbaines des ensembles existants.

La conception des projets s'inscrira en particulier dans la continuité des principes fondateurs de la « ville-parc », modèle qui a présidé à l'aménagement de la ZUP de Fontenay-sous-Bois. Il s'agira donc pour les porteurs de projet de chercher des déclinaisons formelles de ce qui peut constituer des façons d'habiter la ville-parc à l'échelle du secteur de projet et des différentes opérations. En particulier :

- Dans la préservation et la mise en valeur des spécificités urbaines des secteurs tels que les cœurs d'îlots aménagés sur dalle et la trame viaire quadrillée entre les îlots ;
- Dans la réflexion sur les limites et la suppression des clôtures pour favoriser les porosités à l'échelle du secteur ;
- Dans la conception des circulations à l'échelle des opérations et l'aménagement de percées et de continuités piétonnes afin d'éviter la fermeture des îlots ;
- Dans l'aménagement et le traitement paysager des espaces libres, en offrant de multiples strates végétales et en recréant un

OAP RÉGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

véritable socle paysager.

L'implantation des constructions réhabilitées comme des constructions neuves par rapport aux espaces publics comme aux limites séparatives visera à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble bâti, en tenant compte des retraits des constructions environnantes et des enjeux de végétalisation des espaces publics comme privés.

Sur une même unité foncière, des retraits adaptés aux usages projetés seront recherchés entre les constructions neuves et les constructions existantes au regard des hauteurs et des vis-à-vis créés (environ 8 mètres minimum lorsqu'une ou les deux façades comportent des baies).

Principes de volumétrie des constructions

Pour les constructions existantes, les projets de surélévation s'inscriront dans les hauteurs moyennes des constructions existantes environnantes en limitant la surélévation à 1 ou 2 niveaux supplémentaires.

Des agrandissements des constructions existantes pourront également être envisagés dans la limite de la hauteur de la construction existante après surélévation.

La hauteur des constructions neuves visera en premier lieu à favoriser leur intégration harmonieuse dans l'environnement et ne dépassera pas une hauteur d'environ 35 mètres.

Diversité de l'habitat et des usages

Le quartier a vocation à accueillir une mixité de fonctions importante, adaptée à la proximité du pôle-gare et aux besoins des habitants et usagers actuels et futurs du site.

La mixité fonctionnelle et l'animation du quartier

Dans le secteur de la gare du Val de Fontenay, l'objectif est de renforcer la mixité fonctionnelle par :

- Le renforcement de l'offre de logements ;
- Le développement de l'offre d'équipements ;
- Le maintien des activités économiques ;
- Le renouvellement de l'offre commerciale et de services à destination des habitants et usagers.

Ces orientations se traduisent par :

- Plusieurs linéaires commerciaux et de services destinés à la population matérialisés sur le schéma d'aménagement (dans l'ensemble Oscar Niemeyer, le long de l'Avenue du Val de Fontenay ...) ;
- des orientations portant sur la diversité de l'habitat.

En outre, toutes les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat, entraînant des nuisances ou des risques pour la santé humaine sont à proscrire, tels que les ICPE qui ne sont pas nécessaires au

fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou qui sont incompatibles avec le voisinage. Les affouillements et exhaussements de sols sont à limiter aux cas où ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Pour rappel, les dispositions dites «d'ordre public» du règlement national d'urbanisme restent applicables au sein du périmètre d'OAP (articles R.111-2 ; 4, 26 et 27 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs pour l'habitat

En matière de mixité sociale, les programmes comprenant des logements familiaux tendront vers les objectifs suivants :

- Un seuil minimum d'environ 10 logements familiaux locatifs sociaux ou accession sociale maîtrisée ;
- Environ 33% minimum des logements familiaux affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux ou en accession sociale maîtrisée ;

Enfin, on recherchera dans chaque programme comportant du logement familial des typologies de logements diversifiées.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale des espaces libres et gestion des risques

OAP RÈGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

Le secteur est composé de constructions dont la majorité sont implantées sur des dalles recouvrant de vastes espaces de stationnement. L'objectif du projet d'aménagement de ce secteur est de limiter les émissions carbone induites par les projets de démolition-reconstruction en favorisant la réhabilitation, la réutilisation et la transformation des constructions existantes, y compris les dalles et espaces de stationnement souterrains.

Toutefois, les projets d'aménagement porteront une attention particulière au maintien et au développement d'espaces de pleine terre, indispensables au rafraîchissement du quartier, pour l'heure en majeure partie artificialisé, en particulier dans les cas où les dalles et les espaces de stationnement souterrains sont supprimés.

Les projets d'aménagement viseront au maintien et à la création d'espaces végétalisés ou de pleine terre d'un seul tenant, en continuité d'espaces végétalisés situés dans d'autres opérations. Dès que possible, les surfaces seront désartificialisées et/ou végétalisées avec un traitement de qualité comprenant plusieurs strates de végétation, en particulier des arbres de haute tige.

Compte-tenu des enjeux de rafraîchissement et de rétention des eaux pluviales du secteur, les projets comprendront une réflexion pour l'implantation d'arbres de haute tige associés à des fosses permettant de garantir leur pérennité. Ces fosses pourront notamment être créées en supprimant

des espaces de stationnement dans les parkings souterrains.

Dans les opérations d'aménagement, on cherchera donc à atteindre une augmentation de 10% minimum de la superficie existante des espaces végétalisés rapportée à la superficie du terrain.

En outre, les espaces publics du secteur seront également garants de la végétalisation et du rafraîchissement du futur quartier. Ils ont vocation à constituer plusieurs trames végétales au sein du quartier, permettant de relier le Parc des Olympiades (au Nord) et la Place du Général de Gaulle aux espaces végétalisés de la ZUP (au sud) en passant par le talus autoroutier de l'A86. Ces espaces publics végétalisés sont de plusieurs types :

- Les surfaces du talus de l'A86. Ces espaces végétalisés constituent la lisière paysagère du projet. Cet « ourlet forestier » permettra d'atténuer les nuisances sonores et paysagères liées aux infrastructures de transport et contribuer au rafraîchissement du quartier. Ces espaces ont également vocation à accueillir des réserves, interdites d'accès, favorables à la biodiversité et une diversité de milieux (dont milieux en eau). D'autres usages (loisirs, sports, cheminements) pourraient y être implantés ;
- Avenues Jardins (Avenue du Maréchal Joffre). Ces avenues intègrent, dans des

espaces dédiés, des aménagements favorables aux modes actifs et des infrastructures de transports en commun. Elles font l'objet d'un traitement paysager qui favorisent une végétalisation dense et accueillent des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

- Les « continuités végétales » ou allées arborées : elles intègrent en priorité des aménagements favorables aux modes actifs, des plantations et du mobilier. Elles ont vocation à diffuser le paysage de la lisière forestière et des parcs vers les quartiers. Elles font l'objet d'un traitement végétal et accueillent des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Qualité environnementale des constructions

Les projets de réhabilitation, comme les projets comprenant des constructions neuves viseront à renforcer la qualité environnementale des constructions. En matière de qualité environnementale des constructions, les projets chercheront à atteindre les objectifs suivants :

- Proposer des logements qui bénéficient, dans la mesure du possible, d'orientations multiples afin de favoriser les vues dégagées et d'assurer la ventilation naturelle des logements.
- Proposer des logements conçus en

OAP RÈGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY



Principes d'aménagement des allées arborées, source : TVK

s'appuyant sur des principes de conception Bioclimatique ;

- Mettre en œuvre des solutions et matériaux pérennes, garantissant la santé des futurs habitants : qualité de l'air intérieur, essences végétales non allergènes, dispositif d'occultation et de protection solaire, dispositifs de rafraîchissement de type brasseurs d'air ;
- Recourir à des énergies naturelles et renouvelables ;
- Les toitures-terrasses pourront être végétalisées et/ou accueillir des dispositifs de production d'énergie ainsi que d'autres types d'usages lorsqu'elles sont accessibles.

En matière de performance environnementale des constructions, pour les constructions soumises à la Réglementation environnementale 2020 (RE2020), les projets tendront vers les objectifs suivants :

- Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique des constructions (Ic, construction maximum moyen) par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du permis de construire ;
- Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique de l'énergie (Ic, énergie maximum moyen) par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année du dépôt du permis de construire.

Pour les constructions nouvelles non encore

OAP RÉGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

soumises à la RE2020, tant que cette dernière ne s'applique pas, l'objectif de la labellisation BBCA V3.2 sera visé.

Pour les constructions existantes dont le projet de réhabilitation répond aux critères de l'article 1 de l'arrêté du 13 juin 2008, les projets tendront vers les objectifs de la labellisation BBCA Rénovation V1.1.

Gestion des risques et prise en compte des nuisances

Le secteur de réhabilitation du Val de Fontenay est situé à proximité d'infrastructures de transport sources de nuisances sonores et de pollution atmosphérique.

Les projets veilleront donc à mettre en œuvre les mesures suivantes, destinées à mitiger l'impact des pollutions et nuisances sur la santé humaine :

- Adapter l'isolement acoustique des constructions réhabilitées comme des constructions neuves ;
- Moduler les hauteurs des constructions afin de favoriser l'effet écran ;
- Porter une attention particulière à la conception intérieure des constructions : dispositions des pièces de vie éloignées par rapport aux sources de bruit, ventilation des bâtiments en fixant des apports d'air extérieur à l'opposé des sources de pollution, choix de matériaux de construction permettant d'assurer une qualité optimale de

l'air intérieur.

L'implantation de logements familiaux et d'équipements accueillant des publics sensibles dans les secteurs affectés par des dépassements des valeurs seuils de l'OMS concernant les nuisances sonores et les polluants atmosphériques sont à proscrire.

Les mobilités et les espaces publics

Aujourd'hui, le quartier est marqué par la juxtaposition de différents ensembles urbains reliés les uns aux autres par des circulations difficilement lisibles et aménagées en premier lieu pour la circulation automobile.

Il bénéficie néanmoins d'une excellente desserte en transports en commun puisque la gare du Val de Fontenay est aujourd'hui desservie par les RER A et E et, à terme, par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express ainsi que potentiellement, le prolongement de la ligne 1 du métro.

La desserte en transports en commun va également être renforcée par l'arrivée du Tramway T1 (Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) et le Bus des Bords de Marne.

L'objectif de l'OAP est donc de créer des continuités accessibles pour les piétons et les modes actifs permettant de rejoindre le pôle-gare. Les espaces

publics ont également vocation à être végétalisés, afin de contribuer à la désimperméabilisation et au rafraîchissement du quartier.

Principes d'aménagement des espaces publics et de structuration viaire

Dans le secteur d'OAP, les trames viaires sont hiérarchisées selon deux catégories :

- Les « avenues jardins », soit l'Avenue du Maréchal Joffre, grande traversante et voie principale de desserte du secteur ;
- Les « allées arborées », soit la rue de la Mare à Guillaume, le sentier du Bois de l'Aulnay ou encore l'Avenue du Val de Fontenay.

L'aménagement des voies tiendra compte du niveau de desserte attendue et des enjeux de cohabitation entre les différents modes de transports. Ainsi, sur les avenues jardins, il sera prévu des espaces dédiés à la circulation des transports en commun et des modes actifs.

Les projets veilleront à ce que les accès créés ou utilisés dans le cadre de l'opération soient adaptés à leur nature, aux usages envisagés et aux normes de sécurité applicables, de telle sorte à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Concernant les voies nouvelles aménagées, celles-ci seront réalisées de telle sorte à s'intégrer dans le maillage viaire environnant, assurer une bonne desserte du quartier et à permettre la circulation et

OAP RÈGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

si besoin le retournement des véhicules de services publics.

Les futures voies seront ponctuées par des espaces publics végétalisés structurants, dont certains sont partiellement ou entièrement compris dans le périmètre de la présente OAP :

- Le Parc Augmenté ;
- La Place du Général de Gaulle
- Le Parvis de l'ensemble Péripolis / Xylo
- Le parvis de la Gare du Val de Fontenay.

Les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés

Le quartier dispose d'un nombre de places de stationnement existantes très important, principalement localisées en sous-sol, dans des espaces privés. L'objectif principal de cette OAP est de favoriser prioritairement le réemploi de ces espaces afin de répondre aux besoins de stationnement futurs et de ne pas créer de nouveaux espaces de stationnement.

L'offre de stationnement sera déterminée selon les besoins des opérations et en prenant en compte la destination, le type d'affectation et la fréquentation attendue.

Dans les projets, il s'agira de répondre aux besoins de stationnement en s'appuyant sur l'offre existante sur l'emprise du terrain ou à défaut dans un

terrain à proximité immédiate, en recourant à des solutions de mutualisation, de foisonnement ou de banalisation et en visant un objectif minimal de 0,5 place de stationnement par logement (y compris logements familiaux et logements sociaux).

Pour les autres destinations, il s'agira de tendre vers les objectifs suivants :

- Constructions à destination d'hébergement : 1 place pour 10 unités ;
- Bureaux : pas plus d'1 place pour 300 m² ;
- Commerces et artisanat : au delà de 200 m² de surface de vente ou d'activités : 1 place par tranche de 150 m² ;
- Hébergements hôteliers : 1 place pour 20 unités
- EICSP : selon les besoins du projet.

Dans la mesure du possible, des espaces de stationnement seront maintenus sur l'emprise de chaque opération afin de répondre à des besoins ponctuels (visiteurs, usagers quotidiens, personnes en situation de handicap) en conformité avec les normes applicables en la matière. Les activités prévoient des aires de livraison internes.

Les besoins en stationnement pour les véhicules non motorisés

Afin de favoriser l'usage du vélo au quotidien, l'OAP comporte des orientations favorisant l'aménagement des espaces publics comme la prise en compte des

contraintes dans les projets privés. Outre le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'habitation, les objectifs suivants seront à prendre en compte dans la conception des projets :

- Les locaux de stationnement pour les vélos seront sécurisés et intégrés au bâti, positionnés dès que possible au rez-de-chaussée, si besoin en sous-sol ou en étage ;
- Les locaux de stationnement pour les vélos comprendront également des espaces de stationnement pour les vélos spéciaux (de type vélo-cargo).

Équipements et réseaux

Afin que l'ensemble des constructions nouvelles ou réhabilitées soient desservies par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement) les projets comprendront le raccordement aux réseaux publics existants ou à créer. Les règlements territoriaux et départementaux de gestion des eaux et des autres réseaux s'appliquent à l'ensemble des projets.

Les projets inclus dans le périmètre de l'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau devront intégrer les mesures prévues à ce titre.

De même, les projets veilleront, dans la mesure du possible, à préserver et à développer les capacités

OAP RÈGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant les rejets au réseau et en recherchant une déconnexion des pluies courantes. La désimperméabilisation des sites devra permettre de rechercher une neutralité hydraulique pour les pluies fortes jusqu'à la trentennale.

Dans le respect des législations applicables en la matière, les projets pourront notamment comporter une réflexion sur la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.

Le raccordement des constructions neuves comme des constructions existantes implantées au droit du Réseau de Chaleur Urbain sera anticipé dès la conception du projet comme un objectif à atteindre (chauffage collectif hydraulique, local dédié à la sous-station...).

OAP RÉGLEMENTAIRE SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

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'urgence
- 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

