

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE (RAZ) DE
LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA HAUTE MAISON A CHAMPS-
SUR-MARNE POUR LOT V1 – EXPOSE DES MOTIFS**



SOMMAIRE

1. CONTEXTE	P.3
2. LE PROJET	P.4
2.1. Programmation	P.4
2.2. Intérêt du programme	P.5
3. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU RAZ	P.6
3.1. Rédaction actuelle de l'article 5.10.	P.6
3.2. Rédaction modifiée de l'article 5.10.	P.7
3.3. Modalités de mise à disposition du public	P.7

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE (RAZ) DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DE LA HAUTE MAISON A CHAMPS-SUR-MARNE POUR LOT V1 - NOTICE TECHNIQUE SIMPLIFIEE

1. CONTEXTE

Le lot V1 s'inscrit dans le secteur d'aménagement du «Cluster Descartes ville durable», haut lieu d'innovation et de développement urbain du Grand Paris. Les réalisations effectuées et les projets à venir contribuent à faire de ce secteur une vitrine importante du **concept du Cluster ville durable** qui s'articule autour de plusieurs composantes :

- La dimension campus universitaire de niveau international (18 grandes écoles, 18 000 étudiants et 3 000 enseignants et chercheurs) constituant ainsi le premier pôle français de recherche et développement sur l'innovation urbaine et la ville durable ;
- La dimension économique en structurant un « quartier des affaires de la ville durable » comme l'illustrent l'implantation récente d'importants immeubles tertiaires ;
- Etre l'incubateur pour la mise en œuvre d'une vitrine physique en grandeur réelle de démonstrateurs industriels sur le territoire de Marne-la-Vallée ;
- Porter l'ambition de réaliser un quartier de ville du XXI^{ème} siècle au service de ses habitants.

Le lot V1, constitué d'un ensemble de terrains cadastré n° AM 306 est situé sur la Commune de Champs S/Marne, ZAC de la Haute Maison.



2. LE PROJET

2.1. Programmation

C'est dans ce contexte stratégique du Cluster Ville Durable et à la volonté des collectivités locales de développer des démonstrateurs urbains sur le Territoire que VINCI CONSTRUCTION France a été retenu pour développer un **ilot démonstrateur multifonctionnel** sur une emprise au sol de 11 211m² environ, ce lot a vocation d'accueillir un programme mixte constitué de bureaux, de logements jeunes, et d'un socle en rez-de-chaussée de commerces, services et ou activité.

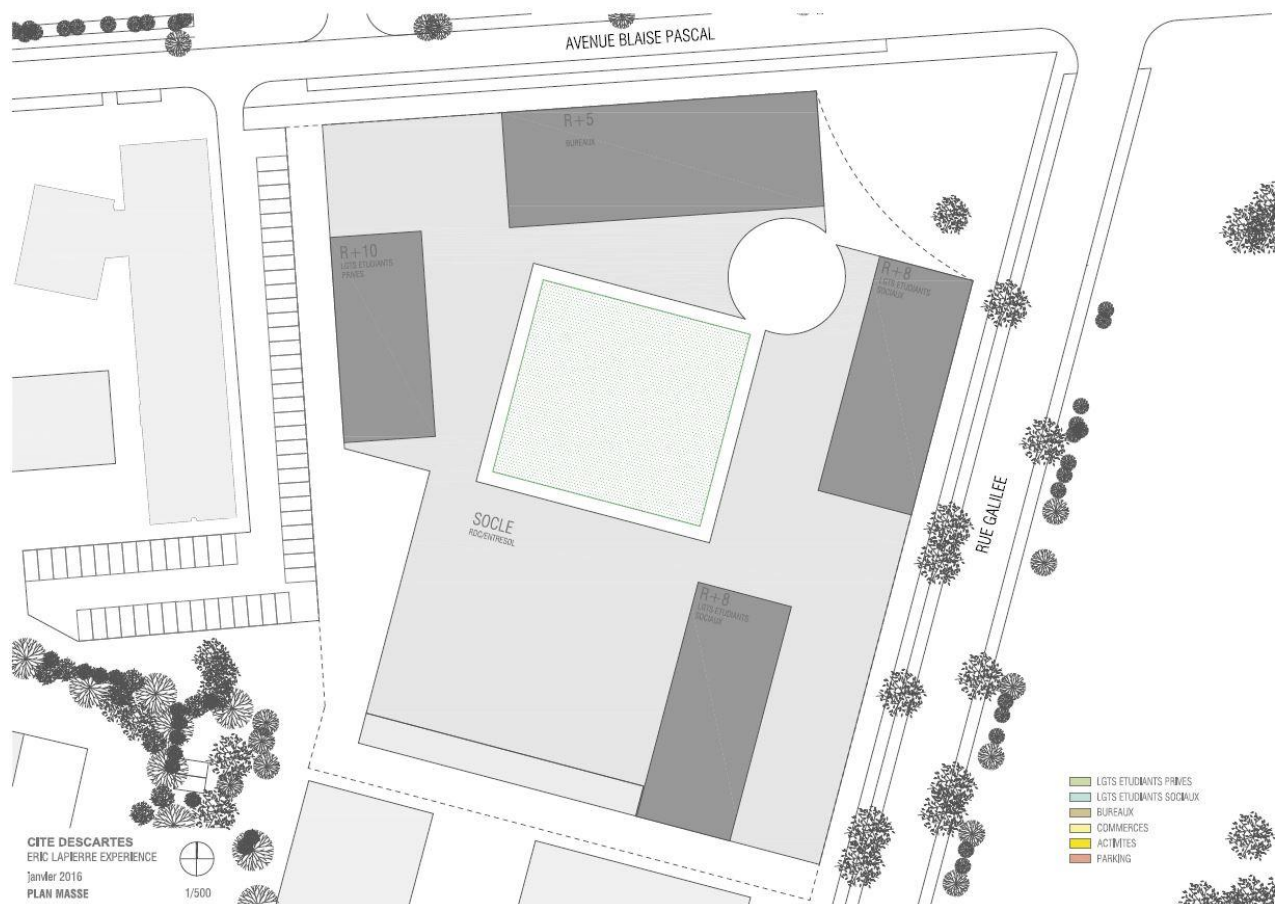
Programmation résidentielle se décomposant comme suit :

- 9 000 m² SPC de résidences sociales pour étudiants, apprentis, jeunes actifs,
- 4 500 m² SPC de résidence libre pour étudiants, apprentis, jeunes actifs.

Programmation économique se décomposant comme suit :

- 4 000 m² SPC de surfaces tertiaires à usage de bureaux,
- 4 000 m² SPC de surfaces destinées aux activités, à la restauration et aux commerces.

Par ailleurs, cette opération s'inscrit dans une **réflexion d'aménagement de l'entrée de la Cité Descartes** en s'associant aux îlots implantés à l'est de l'école d'architecture et du boulevard Newton.





2.2. Intérêt du programme

Il est ici rappelé le caractère innovant de l'opération « démonstrateur » projetée et les fortes ambitions en matière de développement urbain écoresponsable partagées entre les parties. Cette opération, de par son exemplarité, illustre **la recherche à l'échelle de l'îlot d'innovations urbaines répliquables** et contribue à donner **un signal bois fort** à la Cité Descartes.

Les principes volumétriques du lot V1, s'inscrivent dans un registre de cohérence régit par un plan d'aménagement d'ensemble. Celui-ci cherche à respecter le contexte bâti ainsi que les **conditions environnementales du site**, notamment l'ensoleillement et les vents dominants. Des réflexions environnementales, urbaines et architecturales ont été menées simultanément au profit d'une insertion adaptée de ce lot aux spécificités du site.

Pour rappel, le projet «Cité Descartes, cœur de Cluster» consiste à atteindre à terme l'objectif d'un quartier exemplaire en matière de **réduction énergétique** tout en prenant en compte les constructions préexistantes.

Le projet du lot V1 s'inscrit dans les éléments fondamentaux que sont :

- l'application de la réglementation thermique ad hoc ;
- l'obtention d'une certification environnementale en Haute Qualité Environnementale ;
- la prise en compte des spécificités climatiques et environnementales in situ ;
- le développement de conceptions bioclimatiques ;
- la mise en œuvre d'espaces extérieurs confortables et accessibles aux personnes handicapées.

Ainsi, les spécificités de cette opération sont les suivantes :

- Réalisation d'un îlot mixte multifonctionnel **Bepos Effinergie 2013** ;
- Réalisation à partir de ce projet d'une première boucle d'un réseau de chaleur (dans le cadre du **projet thermique et électrique SmartGrid Descartes**) basée notamment sur la mobilisation d'énergie(s) renouvelable(s) et de récupération ;
- Réalisation d'une partie de l'opération en **construction bois**, à savoir à minima un immeuble de moyenne hauteur (R+10). Il est ici précisé que le bois sera utilisé a minima en structure porteuse verticale et horizontale, pour l'enveloppe des bâtiments, et éventuellement pour les parements intérieurs et extérieurs ainsi que les menuiseries ;

- Réalisation d'un projet architectural utilisant la **maquette numérique** de projet dès le stade Avant-Projet Sommaire (APS) ;
- Processus de conception et de réalisation prenant en compte la question des futurs usages et des « usagers » et des futurs usages de cet îlot en mixité fonctionnelle et préparant la mise en place d'une **Garantie de Performance Energétique Intrinsèque**.

Est également rappelé que durant la phase d'étude, des workshops ont été réalisés sur les thématiques suivantes :

- Energie ;
- Système constructif et méthode de conception du projet ;
- Usages, usagers et aménagements intérieurs des logements.

Ces phases d'études et ces différents workshops ont permis de confirmer la viabilité de l'opération dont il est ici question.

Compte tenu de la mixité du programme de recherche, l'objectif est de définir la meilleure articulation entre mixité fonctionnelle et mixité sociale dans le but de garantir une autonomie énergétique au niveau d'îlots urbains et plus particulièrement du lot V1 et de sa programmation.

3. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU RAZ

Aujourd'hui, les programmes à venir et la dynamique attendue sur ce secteur amènent à revoir certains articles du règlement comme les règles de hauteur qui ont peu évolué depuis le règlement initial. Le lot V1 sur lequel est prévu de construire un immeuble de moyenne hauteur R+10 en structure bois dépasse la hauteur limite de 31 m par rapport au terrain naturel.

Le projet de la modification simplifiée du RAZ de la ZAC de la Haute Maison porte sur la hauteur des constructions du secteur 5 « Le triangle ».

3.1. Rédaction actuelle de l'article 5.10.

La hauteur des constructions sera conforme au plan. R.2-3 du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et ne pourra pas dépasser par îlot les valeurs suivantes mesurées à l'acrotère ou au point supérieur des façades

ILOTS	HAUTEUR (en mètres par rapport au terrain naturel)
V	18 mètres
V1	31 mètres
Y	60 mètres

Les éléments de superstructure technique (cheminées, garde-corps ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de

la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètre à l'exception des éléments techniques liés à la maîtrise de l'énergie.

3.2. Rédaction modifiée de l'article 5.10.

La hauteur des constructions sera conforme au plan. R.2-3 du PAZ et ne pourra pas dépasser par îlot les valeurs suivantes mesurées à l'acrotère ou au point supérieur des façades

ILOTS	HAUTEUR (en mètres par rapport au terrain naturel)
V	18 mètres
V1	37 mètres
Y	60 mètres

Les éléments de superstructure technique (cheminées, garde-corps ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètre à l'exception des éléments techniques liés à la maîtrise de l'énergie.

3.3. Modalités de mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire du 30 Juin 2016 a délibéré sur les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du RAZ.

Celles-ci doivent être publiées dans la presse au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et un affichage doit être prévu au moins 8 jours avant à la CAPVM et à la mairie pendant un mois.

Modalités de mise à disposition du public :

- Insertion sur le site internet de la Ville de Champs S/Marne et, si possible en fonction des dates de parutions, dans le bulletin municipal de Champs S/Marne d'une information relative à la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée du RAZ de la ZAC de la Haute Maison ;
- Insertion sur le site internet de la CAPVM et, si possible en fonction des dates de parutions, dans le bulletin intercommunal d'informations, d'une information relative à la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée du RAZ de la ZAC de la Haute Maison ;
- Diffusion aux habitants, aux associations locales et aux personnes concernées d'un document synthétique explicitant la modification simplifiée du RAZ envisagée, accompagné de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées ;

- Mise à disposition du public le projet de modification simplifiée du RAZ, accompagné de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre d'observations. Ces documents seront déposés à la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne, pendant un mois, **du 22 août au 23 septembre 2016**, et seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place et consigner éventuellement ses observations sur le registre.