

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

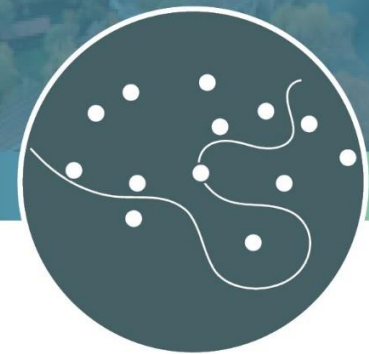
5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.12.3. SECTEURS DE PLAN-MASSE

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



SOMMAIRE

a. Commune de Fontenay-sous-Bois	3
1. Secteur de plan masse : Secteur Rabelais	3
2. Secteur de plan masse : Avenue Val de Fontenay	6
3. Secteur de plan masse : Secteur Périastre	10
b. Commune de Joinville-le-Pont	13
1. Site Pathé : secteur de plan masse du secteur UZ1.....	13
2. Secteur de plan masse du Quai de la Marne	14

a. Commune de Fontenay-sous-Bois

1. Secteur de plan masse : Secteur Rabelais

1.1. Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R.151-40 du code de l'urbanisme ».

Définition : enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

1.2. Description du projet

Un secteur plan masse est défini sur une superficie totale de 21250m², en secteur UBb, en zone UE et en zone N.

Dans le cadre de la requalification du quartier de la Redoute, et notamment du secteur dit « Rabelais », l'ouverture du quartier sur la Ville nécessite un déplacement de la médiathèque.

Pour cela, la ville a engagé un projet visant à démolir cette dernière et à la reconstruire plus à l'Est de son emplacement actuel. Le Centre Médico-Social (CMS) serait également intégré à cette nouvelle médiathèque afin de mutualiser ces équipements.

Ainsi, ces équipements réhabilités seraient au cœur d'un nouveau quartier urbain qui aurait comme principales caractéristiques :

- La mise en œuvre la phase n°2 du désenclavement du quartier de la redoute ;
- La création d'un parc ;
- La création de parkings souterrains ;
- La création de commerces en rez-de-chaussée (devant le linéaire commercial) sur l'ouverture à l'angle du boulevard Gallieni.

1.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet actuel respecte l'ensemble des règles dictées par le PLUi, à l'exception des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14 du secteur UBb.

En effet, les articles 6,7,8 et 9 qui concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées, par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis de l'implantation des constructions des unes par rapport aux autres sur une même propriété et vis-à-vis de l'emprise au sol ne peuvent s'appliquer à la lettre ici du fait de la particularité du parcellaire, du relief et des tours voisines. Le projet nécessite donc de réduire très ponctuellement certaines distances fixées dans ces articles.

- Pour voir les distances minimales et les emprises maximales à respecter, se reporter à la cartographie du secteur plan masse ci-dessous.

En effet, l'article 10 du PLUi impose une hauteur maximale de 12m en secteur UBb. Or le projet est en l'état incompatible puisqu'il propose des hauteurs maximales plus importantes et différentes en fonction du relief du terrain : les hauteurs les plus basses se localisent sur la crête tandis que les hauteurs les plus hautes sur le début du versant. De plus, le projet reste cohérent avec les hauteurs des avoisinants, dont la tour la plus proche (cf Albert Camus) mesure approximativement 75m.

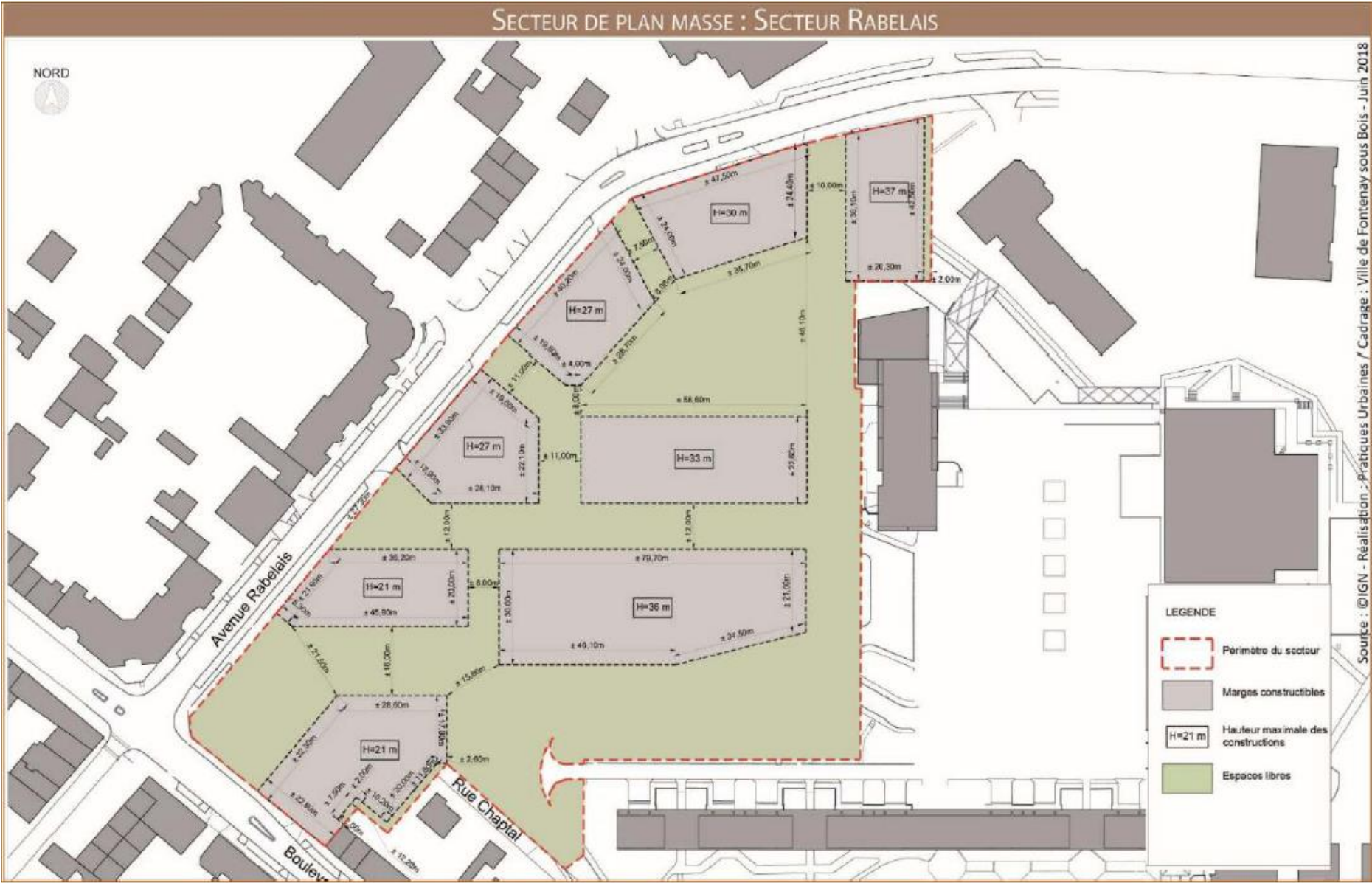
- Pour voir les hauteurs maximales autorisées, se reporter à la cartographie du secteur plan masse ci-dessous.

Et enfin, l'article 14 du PLUi impose 35 % d'espaces végétalisés minimum. Or, même si le projet en l'état se rapproche de cet objectif, il reste incompatible sur l'exigence d'espaces végétalisés et de la pleine terre au regard notamment d'une place minérale à créer, de la pente des terrains et de la nécessité de réaliser des aménagements en sous-sol type places de parking, de surcroît lorsque le secteur de plan masse couvre plusieurs parcelles, appartenant à plusieurs propriétaires. Il est tout de même prévu un parc végétalisé et des toitures plantées.

Pour l'ensemble des articles dérogés :

Au regard du projet global, ces dispositions s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan masse, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer, et non à la parcelle ou à l'unité foncière.

Si le projet est réalisé en différentes phases, les mesures et /ou pourcentages devront être calculés en fonction du projet finalisé et non en fonction de chaque phase.



2. Secteur de plan masse : Avenue Val de Fontenay

2.1. Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R.151-40 du code de l'urbanisme ».

Définition : enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.**4.2.**

2.2. Description du projet

Un secteur plan masse est défini sur quatre parcelles d'une superficie totale de 6518 m², en secteur UZa.

Ce dernier s'applique uniquement aux opérations de démolition-reconstruction de l'ensemble immobilier actuel dans son intégralité. En effet, conformément à l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme, il est prévu des règles alternatives, en cas d'opération de démolition totale puis de reconstruction au sein du présent périmètre de secteur de plan masse, afin de permettre la réalisation d'un nouveau projet contribuant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du secteur de la gare de Val de Fontenay, tout en tenant compte des contraintes spécifiques du site notamment la présence d'un parking en sous-sol et une unité foncière de taille limitée.

Dans le cadre du projet d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, une première phase de mutation du quartier gare s'engage sur la base des invariants du projet urbain (lequel avait été initié, à l'époque par la commune, par l'institution d'un PAPAG – Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global – aujourd'hui concrétisé par un plan d'aménagement global) que sont la mixité programmatique, l'interface qualitative entre rez-de-chaussée animés et espaces publics, la lisibilité et la structuration des parcours et la re-végétalisation de ce secteur très minéral de Fontenay-sous-Bois, avec une volonté forte de mobilité douce et de cheminements piétons.

Le projet permet la réalisation d'une nouvelle voie douce située à l'interface du futur programme de bureaux et des futurs logements. Celle-ci permet d'améliorer le maillage sur ce secteur qui pâtit de parcours doux peu lisibles avec un poids aujourd'hui prépondérant donné aux véhicules motorisés. Le plan d'aménagement permet également l'introduction d'espaces végétalisées et de pleine terre, faisant aujourd'hui défaut dans le quartier très minéral du pôle gare de Val de Fontenay.

Les espaces publics et des voiries sont réaménagés. Le parking existant en sous-sol sera maintenu et optimisé pour répondre aux besoins de constitution d'espaces de pleine terre.

2.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Dans l'objectif de développer un projet économique attractif à proximité immédiate de la polarité de la gare Val de Fontenay, il est dérogé – au sein du présent périmètre de secteur de plan masse – aux règles de l'article UZ.3. De ce fait, en cas de réalisation d'un programme de logements, les tailles minimales de logements ne sont pas applicables au projet.

La volonté du projet est de créer une nouvelle voie publique « douce » avec l'ambition d'une venelle la plus large possible permettant le développement d'une voie douce de circulation et de redonner une place plus importante aux piétons. De ce fait, et pour tenir compte du réaménagement des espaces publics, il est dérogé aux règles d'implantation des constructions (articles UZ.6, UZ.7 et UZ.8) afin d'assurer un linéaire et front bâti uniforme le long du Sentier du Bois de l'Aulnay, de l'Avenue du Val de Fontenay et le long de la future venelle publique.

D'une part, en cas d'implantation en retrait par rapport à l'alignement, actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, aucune distance minimale n'est fixée si l'implantation des bâtiments présente un front bâti continu le long de la voie concernée.

D'autre part, pour l'implantation de constructions situées de part et d'autre de la future venelle publique, une distance minimale de 11 mètres doit être respectée (largeur minimale de la venelle).

- Pour voir les distances minimales et maximales à respecter, se reporter à la cartographie du secteur plan masse ci-dessous.

Le projet repose sur l'ambition de conjuguer l'objectif de végétalisation du secteur, qui se veut actuellement très minéral, et celui de proposer une mixité programmatique. Toutefois, la quasi-totalité de la surface du terrain est occupée en infrastructure par l'emprise du parking souterrain, faisant obstacle à la présence d'espaces libres de pleine terre tels que définis par le PLUI.

Afin de s'adapter à cette contrainte spécifique et à l'impossibilité de réaliser des espaces de pleine terre, il est dérogé – au sein du présent périmètre de secteur de plan masse – aux articles UZ.14 et UZ.15 applicables pour la commune de Fontenay-sous-Bois.

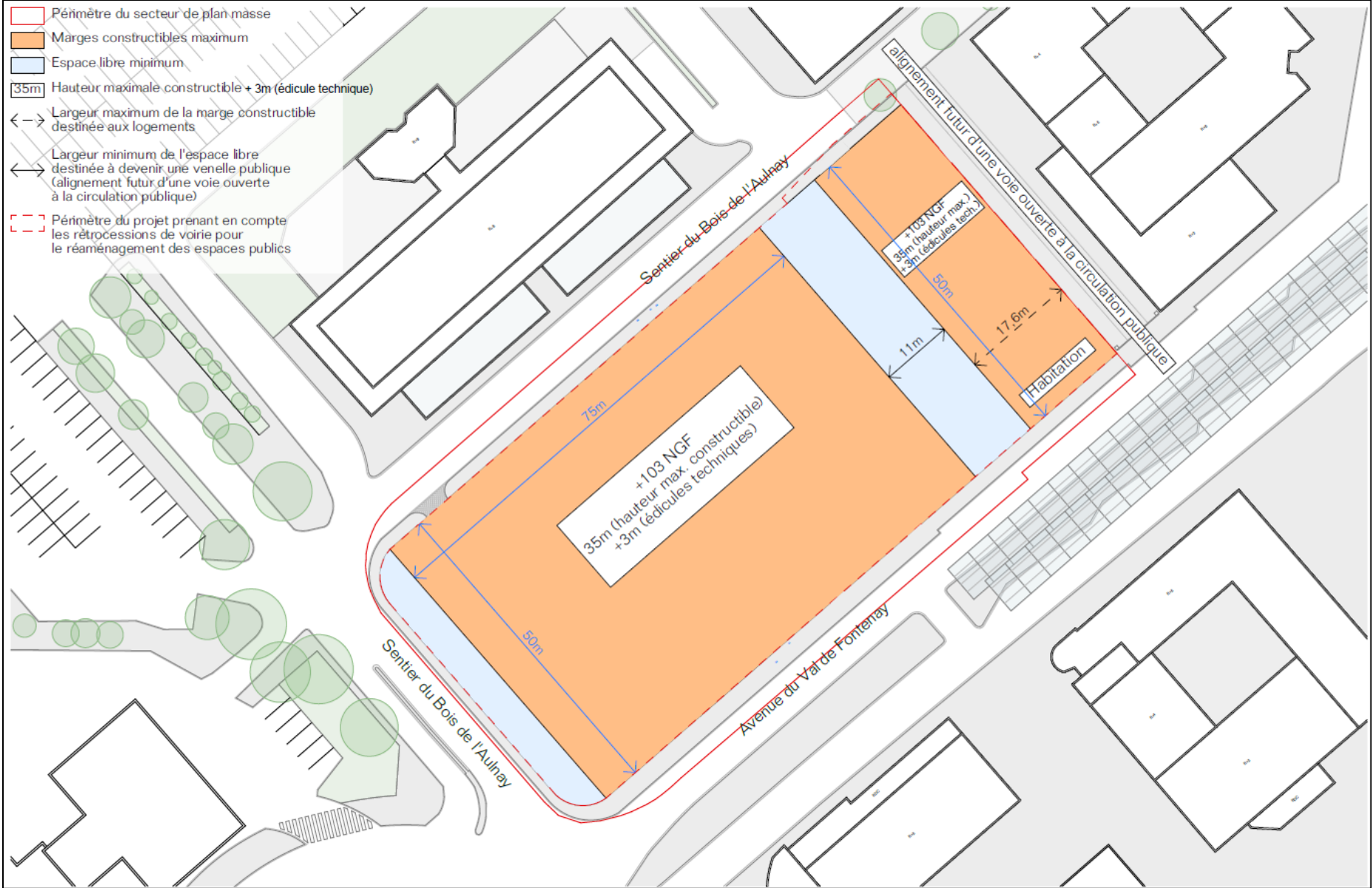
En effet, le projet – résolument inscrit dans une démarche environnementale – est composé essentiellement de bâtiments comprenant des toitures végétalisées, permettant de prendre en compte l'exigence de végétalisation du bâti.

Dans ce cadre, le projet est soumis à la règle suivante : « 20 % minimum de la surface totale de l'unité foncière actuelle ou future devra être traitée en espaces végétalisés et 20 % de cette surface devra être aménagée en espace de pleine terre ».

Le projet a pour objectif de proposer des bureaux et des logements les plus qualitatifs possibles, avec un volume bâti permettant de dialoguer entre les deux bâtiments devant être édifiés. Ces bâtiments respecteront la règle de hauteur de 35 mètres.

Afin de permettre une meilleure insertion architecturale du bâti et de limiter l'impact visuel des installations techniques en toiture, ces dernières sont autorisées dans la limite de 3 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée, à condition qu'elles soient reculées des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

L'association des différentes ambitions du projet que sont la création de la nouvelle venelle publique, l'introduction d'une mixité programmatique et la structuration d'un linéaire commercial, implique de concevoir un bâtiment de logements étroit présentant un rez-de-chaussée complexe à organiser. Pour rendre efficient la structuration commerciale, il ne sera pas exigé, sur le terrain, d'aire de livraison pour les constructions à destination de commerce.



3. Secteur de plan masse : Secteur Périastre

3.1. Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R.151-40 du code de l'urbanisme ».

Définition : enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis et la superficie des espaces libres et végétalisés.

3.2. Description du projet

Un secteur plan masse est défini sur la parcelle AO 387 d'une superficie de 2 708 m², en secteur UZr

Ce projet constitue une opération de réhabilitation, situé dans la zone UZr qui est consacrée à la transformation d'un patrimoine existant en programme mixte de coliving, logements étudiants et partiellement de commerce à rez-de-chaussée favorisant la démarche de réhabilitation. La composition actuelle des bâtiments et les contraintes du site, en particulier la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures routières, nécessitent une réglementation sur-mesure. Les dispositions réglementaires générales de la zone UZr ne permettaient donc pas d'encadrer et rendre possible la réalisation de ce projet déjà bien avancé. La mobilisation d'un outil de plan masse constitue donc l'outil réglementaire le plus adapté pour permettre la réalisation de ce projet élaboré en étroite collaboration entre les différents acteurs du territoire.

Un secteur de plan masse est défini sur une parcelle située en zone UZr, au 40, rue Roger Salengro.

3.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

À cet effet, le projet devra être conforme au règlement du PLUi, excepté pour les articles suivants :

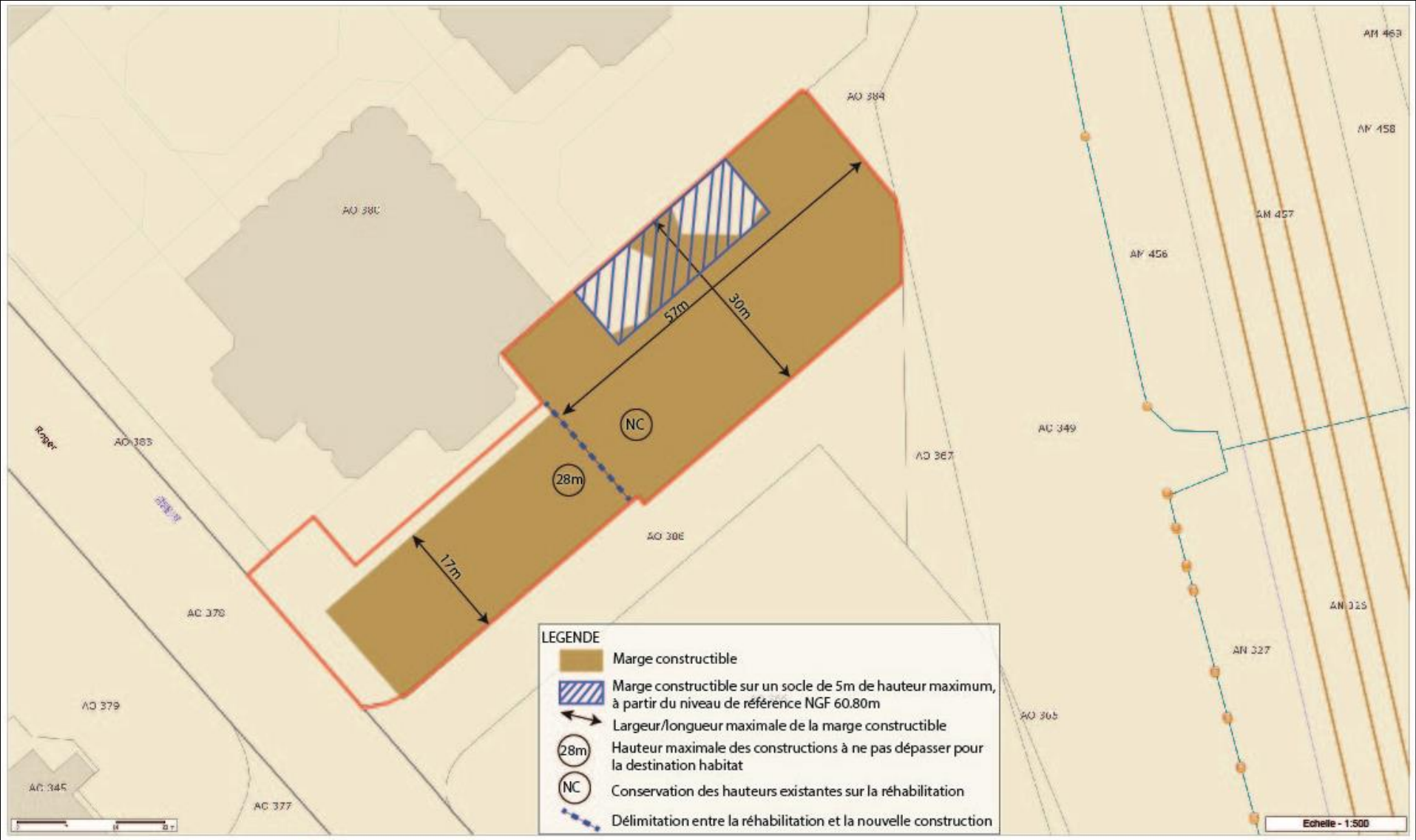
- Article UZ1 : Compte tenu du bâtiment existant et du projet, l'édification d'un nouveau bâtiment considéré comme constructions nouvelles, en lieu et place du CMS, est autorisée.
- Article UZ3 et UZ4 : Dans l'objectif de développer un projet économique attractif à proximité immédiate de la polarité de la gare Val de Fontenay, il est nécessaire d'ajouter la disposition particulière selon laquelle les articles UZ3 et UZ4 ne s'appliquent pas au secteur de plan masse Périastre.

- Article UZ7 : L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des marges constructibles inscrites sur le plan ci-dessous. Pour la nouvelle construction et pour les façades comportant des vues directes, la distance entre la façade et la limite de propriété devra être de 2 mètres minimum sans notion de prospect lié à la hauteur.
- Article UZ8 : La distance entre les 2 façades devra être de 8 mètres minimum, sans notion de prospect lié à la hauteur. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de passerelles, coursives,
- Article UZ10 : La hauteur maximale du bâtiment réhabilité restera inchangée. Néanmoins l'entrée principale du bâtiment pourra être améliorée, dans une marge et une hauteur maximale délimitées sur le plan ci-dessous. La hauteur maximale de la nouvelle édification à destination d'habitat pourra être de 28 mètres maximum.
- Article UZ14 et UZ15 : Le projet repose sur l'ambition de conjuguer l'objectif de végétalisation du secteur, qui se veut actuellement très minéral, et celui de proposer une mixité programmatique. Toutefois, la quasi-totalité de la surface du terrain est occupée en infrastructure par l'emprise du parking souterrain, faisant obstacle à la présence d'espaces libres de pleine terre tels que définis par le PLUi.

Afin de s'adapter à cette contrainte spécifique et à l'impossibilité de réaliser des espaces de pleine terre, il est dérogé - au sein du présent périmètre de secteur de plan masse - aux articles UZ14 et UZ15 applicables pour la commune de Fontenay-sous-Bois.

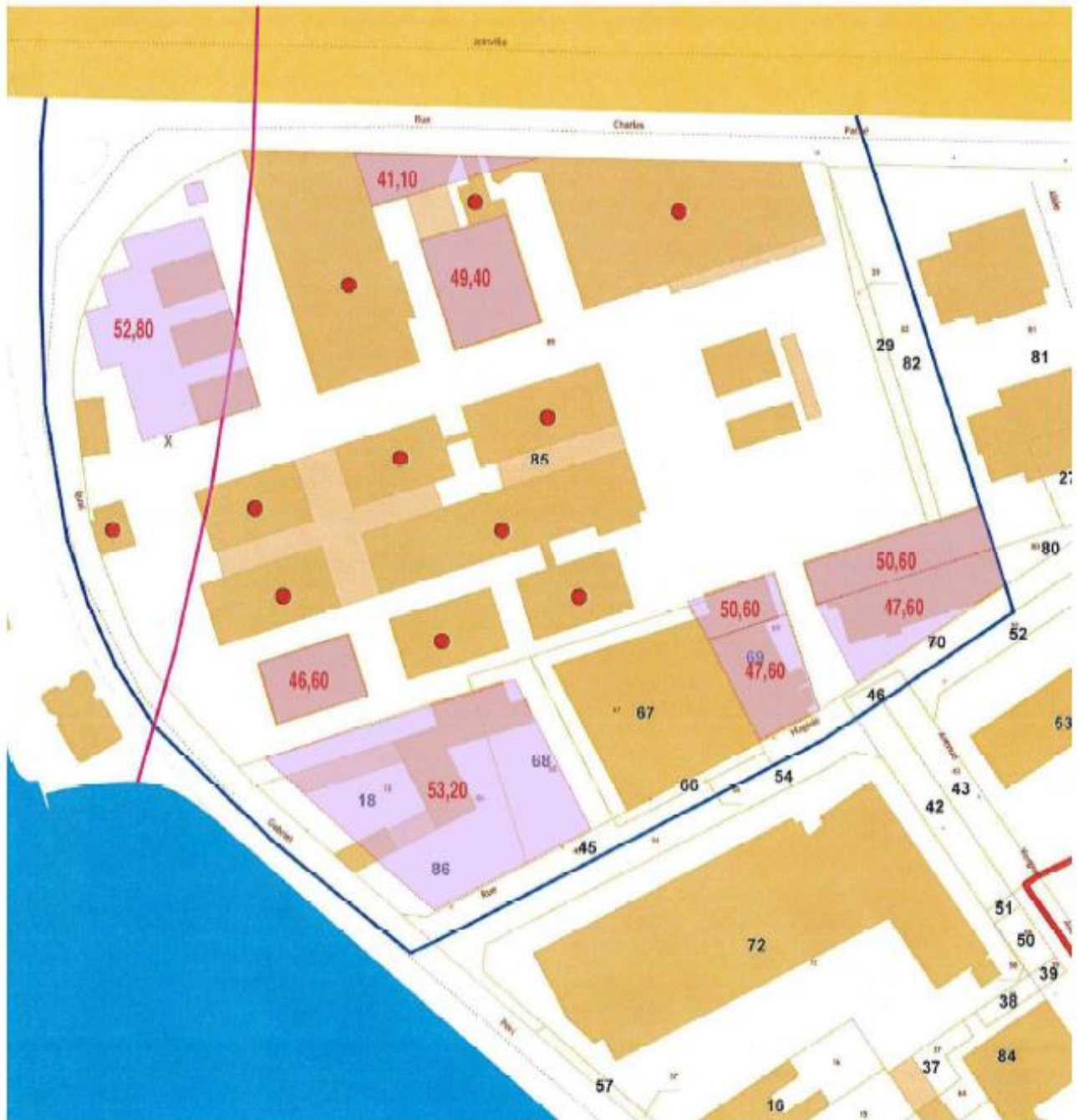
Dans ce cadre, le projet est soumis à la règle suivante : « la proportion d'espaces verts existante sera a minima maintenue »

- Article UZ17 : Il n'y a pas d'obligation de création ni de maintien de place de stationnement automobile.



b. Commune de Joinville-le-Pont

1. Site Pathé : secteur de plan masse du secteur UZ1



-  Constructions existantes
-  Emprise maximum autorisée pour les constructions nouvelles
-  41,10 Hauteur maximale autorisée
(exprimée par rapport au Nivellement Général de la France N.G.F.)



Secteur de plan masse au titre de l'article R.151-40 du code de l'urbanisme (échelle 1/1000)

2.Secteur de plan masse du Quai de la Marne

