PLU inter communal

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

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 approuvée le 15 octobre 2026



SOMMAIRE

a. Commune de Fontenay-sous-Bois 3
1. Secteur de plan masse : Secteur Rabelais 3
3.Secteur de plan masse : Secteur Périastre 6
b. Commune de Joinville-le-Pont 9
1. Site Pathé : secteur de plan masse du secteur UZ1 9
2.Secteur de plan masse du Quai de la Marne 10

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.

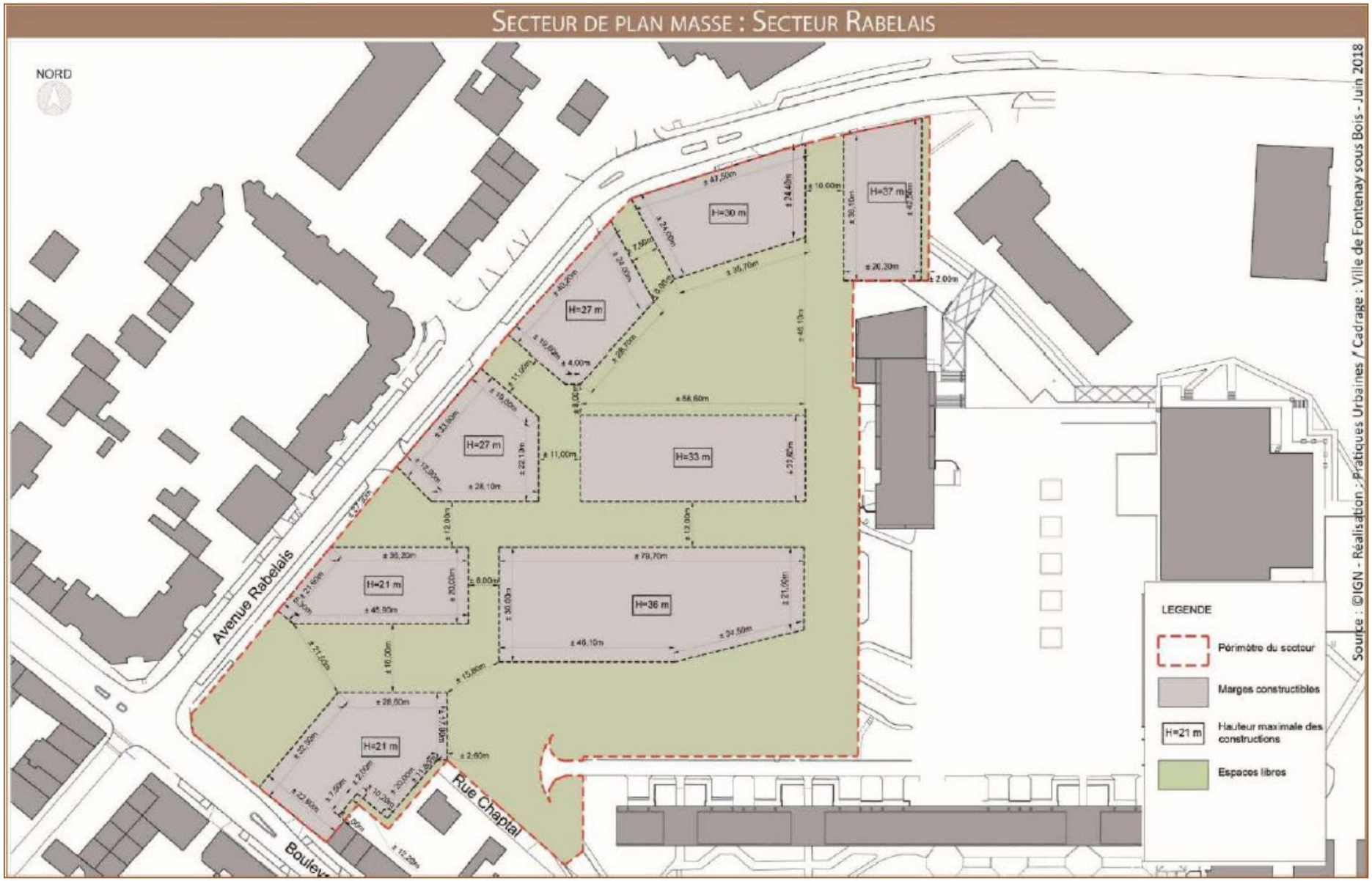
- Pour voir les hauteurs maximales autorisées, se reporter à la cartographie du secteur plan masse ci-dessous.

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.


SECTEUR DE PLAN MASSE : SECTEUR RABELAIS
NORD
Avenue Rabelais
Rue Chaptal
H=37 m
H=30 m
H=27 m
H=27 m
H=33 m
H=21 m
H=36 m
H=21 m
LEGENDE
Périmètre du secteur
Marges constructibles
H=21 m
Hauteur maximale des constructions
Espaces libres
Source : ©IGN - Réalisation : Pratiques Urbaines / Cadrage : Ville de Fontenay sous Bois - Juin 2018

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 m^2, 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 :

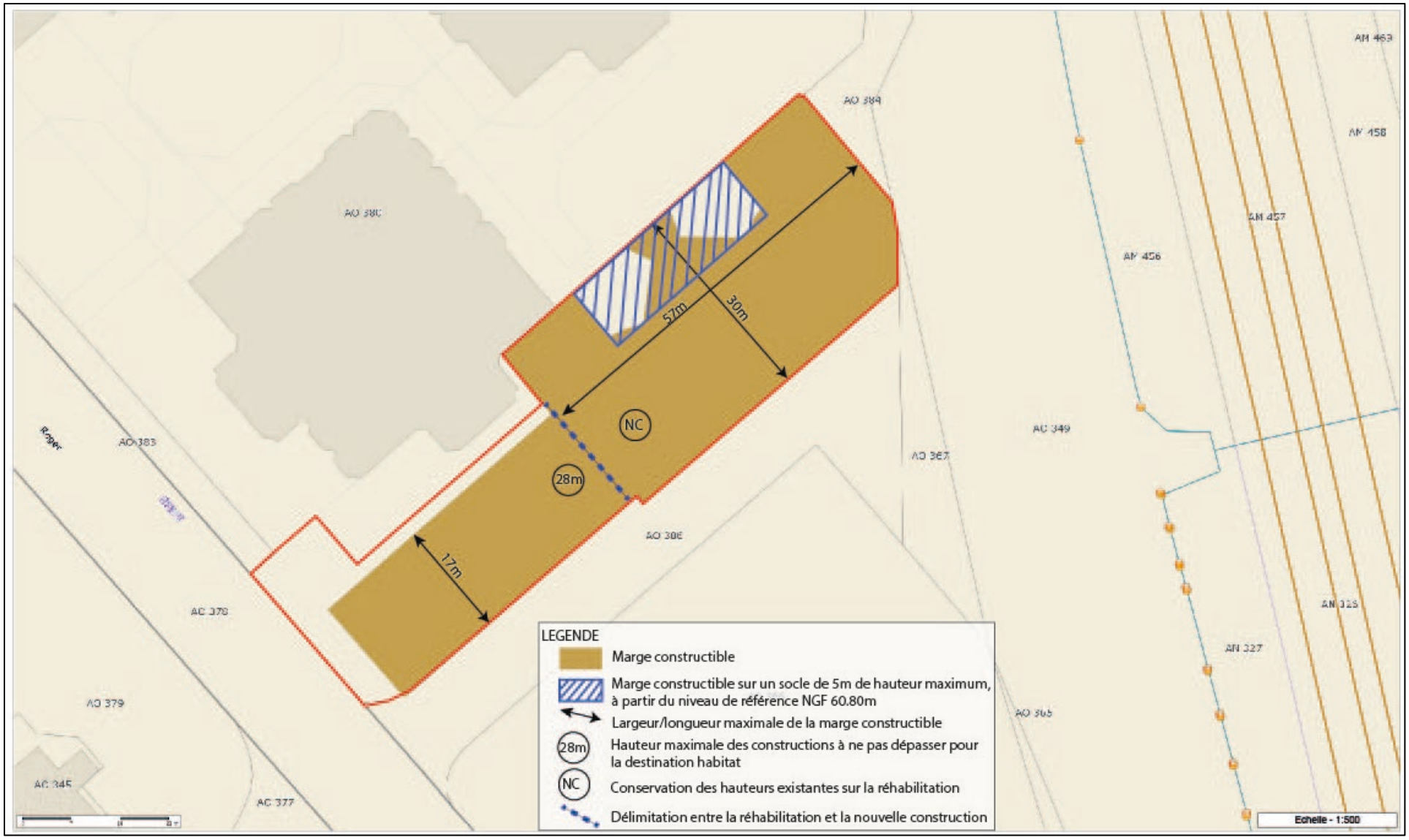
- Article UZ1 : Compte tenu du bâtiment existant et du projet, l'édification d'un nouveau bâtiment considéré comme constructions nouvelles, en lieu et place du CMS, est autorisée.
- Article UZ3 et UZ4 : Dans l'objectif de développer un projet économique attractif à proximité immédiate de la polarité 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.


AM 463
AM 458
AM 457
AM 456
AO 389
AO 380
AO 383
AO 367
AC 349
AO 386
AC 378
AO 379
AC 345
AC 377
AN 325
AN 327
AO 365
57m
30m
17m
NC
28m
LEGENDE
Marge constructible
Marge constructible sur un socle de 5m de hauteur maximum, à partir du niveau de référence NGF 60.80m
Largeur/longueur maximale de la marge constructible
28m
Hauteur maximale des constructions à ne pas dépasser pour la destination habitat
NC
Conservation des hauteurs existantes sur la réhabilitation
Délimitation entre la réhabilitation et la nouvelle construction
Echelle - 1:500

b. Commune de Joinville-le-Pont

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



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

