Commune de Fontenay-sous-Bois

Plan Local d'Urbanisme

4.5 / Annexe du règlement – Secteurs de plan masse

Dossier arrêté en Conseil municipal le : 18 juin 2015	Mise à l'Enquête publique : Du 26 septembre 2015 au 26 octobre 2015	Dossier approuvé en Conseil municipal le : 17 décembre 2015	Modification n°1 du PLU : 14 février 2018 **Modification n°2 du PLU :** Le 18 février 2019

Sommaire

1 SECTEUR DE PLAN MASSE Îlot Michelet 5

1.1. Rappel législatif 5

1.2. Description du projet..... 5

1.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme 5

2 SECTEUR DE PLAN MASSE Rue de Trucy 7

2.1. Rappel législatif 7

2.2. Description du projet..... 7

2.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme 7

3 SECTEUR DE PLAN MASSE Rue du Commandant Jean Duhail..... 9

3.1. Rappel législatif 9

3.2. Description du projet..... 9

3.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme 9

4 Secteur Plan Masse Secteur Rabelais..... 11

4.1. Rappel législatif 11

4.2. Description du projet..... 11

4.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme 11

1 SECTEUR DE PLAN MASSE ÎLOT MICHELET

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 de « plan masse » est porté sur un terrain en friche de 5870 m² en zone UBb, constituée d'anciens vergers, située dans une zone pavillonnaire où la Ville de Fontenay souhaite engager une réflexion sur l'aménagement à proximité d'établissements scolaires importants. Le programme de l'opération comporte la construction de logements mixtes, ainsi que des locaux pour l'accueil de services publics, associatifs et/ou privés ainsi que des espaces verts associés à une démarche environnementale affirmée. Cette opération est composée de multiples bâtiments d'un gabarit n'excédant pas R+4, exclusivement sur la rue Lesage face au groupe scolaire. A l'arrière de l'îlot, à proximité du tissu plus pavillonnaire du secteur, les hauteurs varient du RdC au R+2.

Outre les bâtiments présents sur la parcelle, l'opération d'aménagement comporte de multiples espaces collectifs, tel qu'un jardin, ou encore des cheminements exclusivement piéton.

L'ensemble des stationnements se traite en sous-sol. Cette volonté de libérer l'îlot de la présence de la voiture implique la diminution d'espace vert de pleine terre, qui se concentre au niveau du jardin collectif de l'opération.

L'îlot Michelet est entièrement traversant. Les accès piétons aux différentes programmations du projet se font via la Rue Michelet, la rue Paul Bert ou la rue Lesage, réaménagée en mail planté.

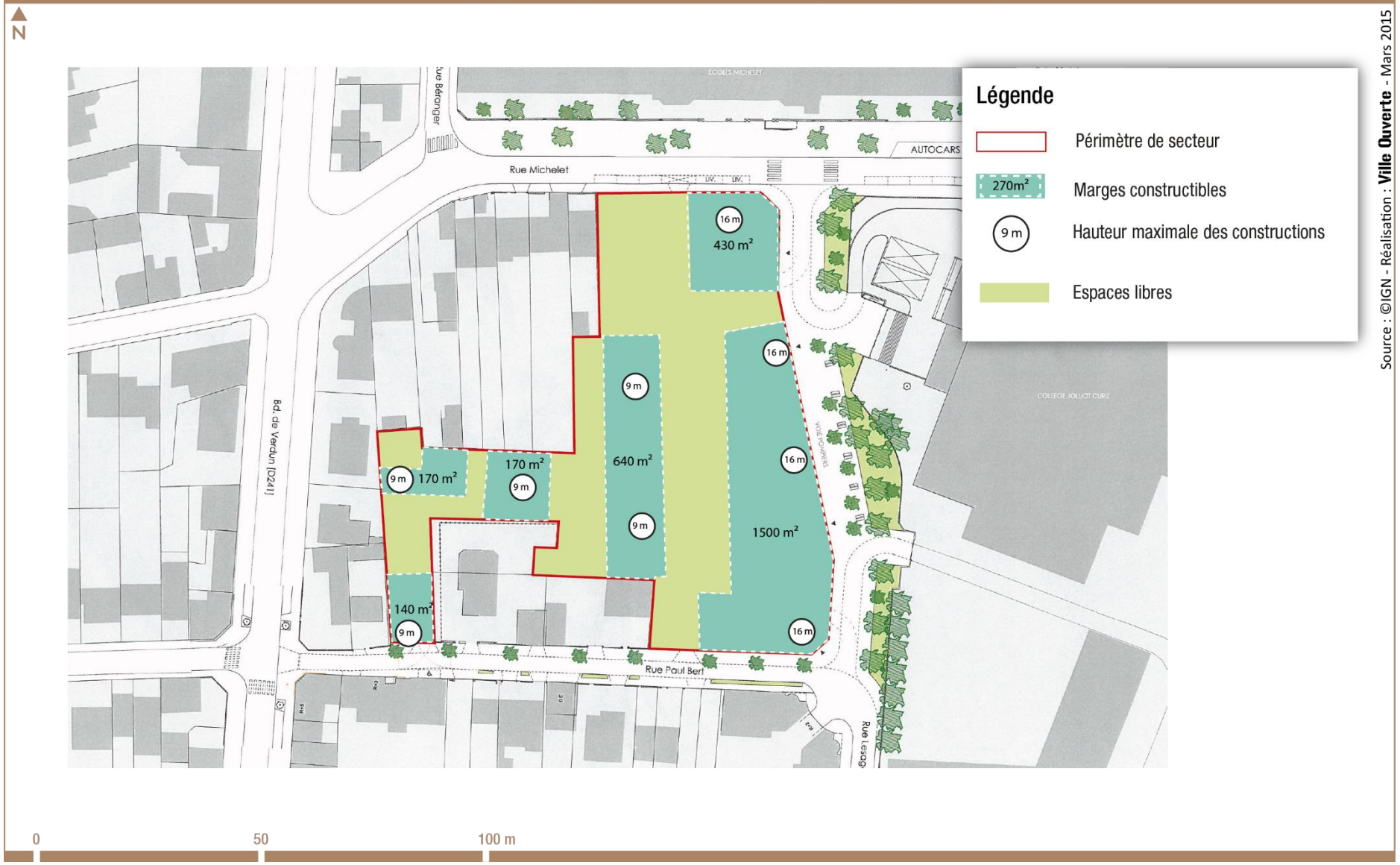
1.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet actuel respecte l'ensemble des règles dictées par le PLU, à l'exception de l'article 13.

La règle du PLU impose une végétalisation de 30% de la superficie de parcelle, règle avec laquelle le projet est en l'état compatible. Le règlement impose également un pourcentage de 50 % de pleine terre. Or, le projet ne possède actuellement que 24% d'espaces libres de pleine terre, du fait de l'aménagement des places de stationnement souterrain.

Cette règle est cependant ajustable en fonction du coefficient de Biotope. En effet, ce projet résolument inscrit dans une démarche environnementale est composé essentiellement de bâtiments comprenant des toitures végétalisées, permettant de prendre en compte ce coefficient de biotope. Ce coefficient permet de diminuer le pourcentage de pleine terre qu'impose le PLU dans la mesure où le projet profiterait de toitures ou murs végétalisés.

SECTEUR DE PLAN MASSE : L' ILOT MICHELET



Source : ©IGN - Réalisation : **Ville Ouverte** - Mars 2015

2 SECTEUR DE PLAN MASSE RUE DE TRUCY

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.

2.2. Description du projet

Un secteur de « plan masse » est porté sur un terrain occupé de 2 216m² en zone UBb, constituée d'immeubles de bureaux, située dans une zone pavillonnaire. Le programme de l'opération est la construction de logements allant du studio au T5 et d'une crèche. Cette opération est composée de deux bâtiments d'un gabarit n'excédant pas R+4, soit une hauteur de 15 mètres, tant sur la rue de Trucy que la

rue d'Estienne d'Orves.

Outre les bâtiments présents sur la parcelle, l'opération d'aménagement comporte un espace vert collectif central.

L'ensemble des stationnements se traite en sous-sol. Cette volonté de libérer l'îlot de la présence de la voiture implique la diminution d'espace vert de pleine terre, qui se concentre au niveau du jardin collectif de l'opération.

L'îlot est entièrement traversant. Les accès piétons se font depuis la Rue d'Estienne d'Orves pour le bâtiment A et depuis la Rue de Trucy pour le bâtiment B. L'espace collectif central n'est accessible que depuis les arrières de chacun des bâtiments. Les accès véhicules se font par l'intermédiaire de rampes depuis la rue d'Estienne d'Orves.

2.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet actuel respecte l'ensemble des règles dictées par le PLU, à l'exception de l'article 13.

La règle du PLU impose une végétalisation de 40 % de la superficie de parcelle, règle avec laquelle le projet est en l'état compatible, notamment par la réalisation de toitures végétalisées. Le règlement impose également que 50% de ces espaces végétalisés soient traités en espaces verts de pleine terre. Or, le projet ne traite que 18% des espaces libres en espaces verts de pleine terre, du fait de l'aménagement des places de stationnement souterrain.

Secteur de plan masse : Rue de Trucy

3 SECTEUR DE PLAN MASSE RUE DU COMMANDANT JEAN DUHAIL

3.1. Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R.151-40 4ème du code de l'urbanisme ».

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

3.2. Description du projet

Un secteur de « plan masse » est défini sur deux parcelles portant sur une superficie totale de 2161 m², située en zone UAb. Ce secteur de centre ancien est actuellement occupé par un immeuble insalubre posant d'importants problèmes de salubrité et de sécurité publique. Pour cette raison, la ville a engagé un projet visant à démolir le bâtiment, et à construire une résidence à destination des séniors sur le site.

Le projet vise ainsi à réaliser un groupement fonctionnel de studios, 2 pièces et 3 pièces. L'aménagement de l'îlot se fera en suivant les grands principes suivants :

- Conservation et mise en valeur de la façade sur rue, ainsi que l'ancien atelier sur cour ;
- Mise en valeur de la cour pavée et décaissé de la terrasse à l'angle des rues Couderchet et Jean Duhail ;
- Création d'une nouvelle façade sur cour, servant d'accès principal et d'identité de la résidence avec un noyau vertical ;
- Habillage du pignon par une façade ;
- Unification de l'ensemble par la mise en place de toitures terrasses végétalisées mettant en valeur les bâtiments anciens.

3.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet actuel respecte l'ensemble des règles dictées par le PLU, à l'exception des articles 8 et 13.

En effet, les contraintes fortes du parcellaire (centre ancien de Fontenay) entraînent nécessairement des choix urbains et architecturaux contraints en matière d'organisation du bâti sur la parcelle, qui nécessitent de réduire très ponctuellement certaines distances fixées à l'article 8.

La règle du PLU impose une végétalisation de 15 % de la superficie de parcelle, règle avec laquelle le projet est en l'état compatible, notamment par la réalisation de toitures végétalisées. Le règlement impose également que 50% de ces espaces végétalisés soient traités en espaces verts de pleine terre. Or, le caractère contraint du parcellaire, et la nécessité de réaliser des aménagements en sous-sol, ne permettent pas de répondre à cette exigence.

Secteur de plan masse : Rue du Commandant Jean Duhail

4 SECTEUR PLAN MASSE SECTEUR RABELAIS

4.1. 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. Description du projet

Un secteur plan masse est défini sur 28 parcelles d'une superficie totale de 21250m², en secteur UBb.

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 ;

4.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet actuel respecte l'ensemble des règles dictées par le PLU, à l'exception des articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 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.

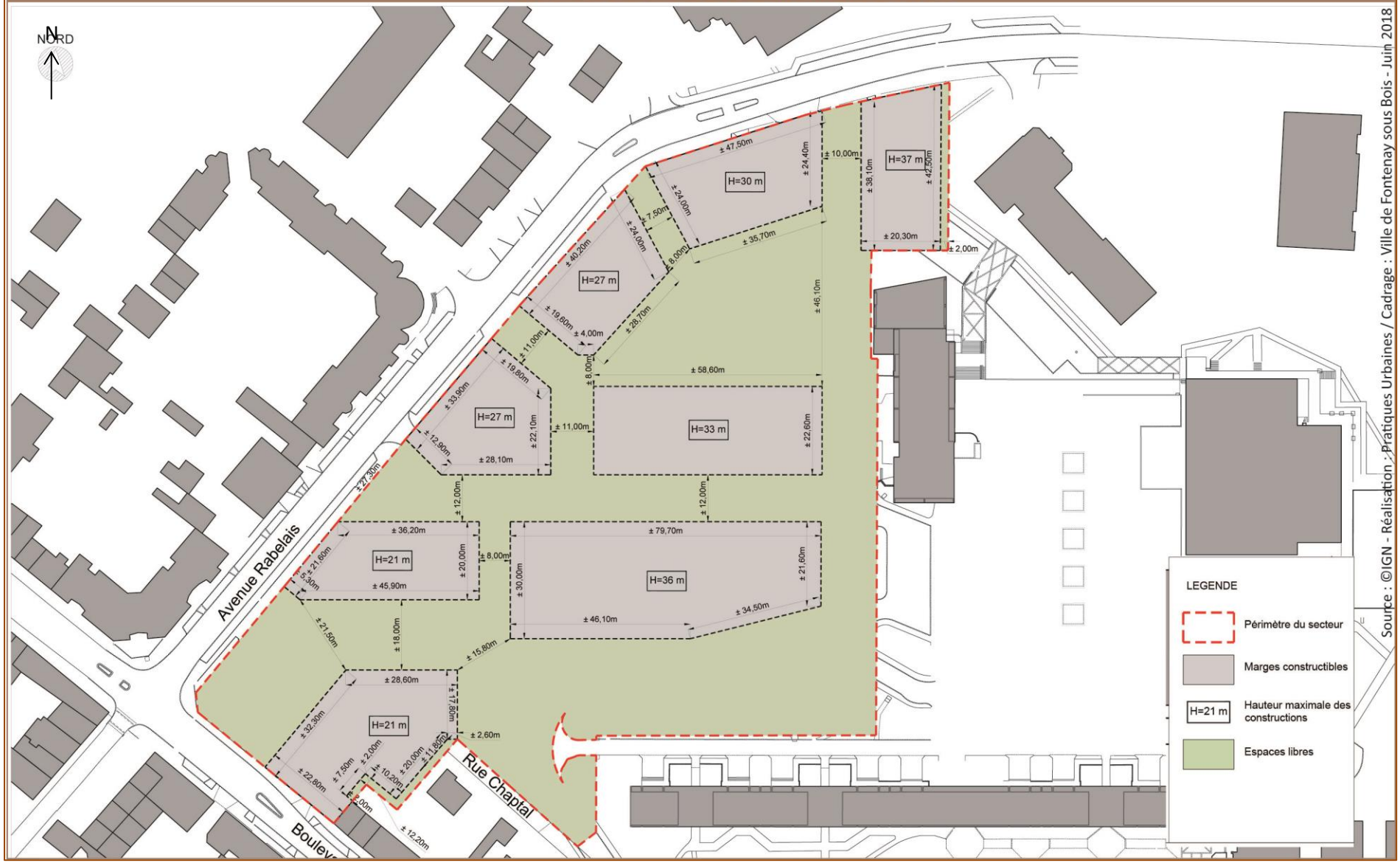
En effet, l'article 10 du PLU impose une hauteur maximale de 16m. Or le projet est en l'état incompatible puisqu'il propose des hauteurs maximales plus importantes et différentes en fonction du relief du terrain : les hauteurs les plus basses se localisent sur la crête tandis que les hauteurs les plus hautes sur le début du versant. De plus, le projet reste cohérent avec les hauteurs du secteur UD voisin, 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 13 du PLU impose 40 % d'espaces végétalisés minimum (dont 50% de pleine terre). 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, 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