

Commune de Fontenay-sous-Bois

Plan Local d'Urbanisme

4.5 / Annexe du règlement – Secteurs de plan masse

Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre



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 :
18 février 2019

Modification n°3 du PLU :
08 décembre 2020

ville
ouverte



TRAME
Urbanisme Patrimoine
Paysage



aikos

ECOSYSTEMES

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20201210-DEL20-159-DE
Date de télétransmission : 10/12/2020
Date de réception préfecture : 10/12/2020

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... Erreur ! Signet non défini.	
3.1.	Rappel législatif	Erreur ! Signet non défini.
3.2.	Description du projet.....	Erreur ! Signet non défini.
3.3.	Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme	Erreur ! Signet non défini.
4	Secteur Plan Masse Secteur Rabelais.....	9
4.1.	Rappel législatif	9
4.2.	Description du projet.....	9
4.3.	Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme	9

1 SECTEUR DE PLAN MASSE AMENAGEMENT 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



Légende

-  Périmètre de secteur
-  270m² Marges constructibles
-  9m Hauteur maximale des constructions
-  Espaces libres

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

0

50

100 m

2 SECTEUR DE PLAN MASSE LOGEMENTS SOCIAUX RUE DE TRUCY/E.D'ORVES

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



Légende

-  Périmètre de secteur
-  530m² Marges constructibles
-  15 m Hauteur maximale des constructions
-  Espaces libres

commercial) sur l'ouverture à l'angle du boulevard Gallieni ;

3 SECTEUR PLAN MASSE SECTEUR RABELAIS

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.

3.2. 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

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 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

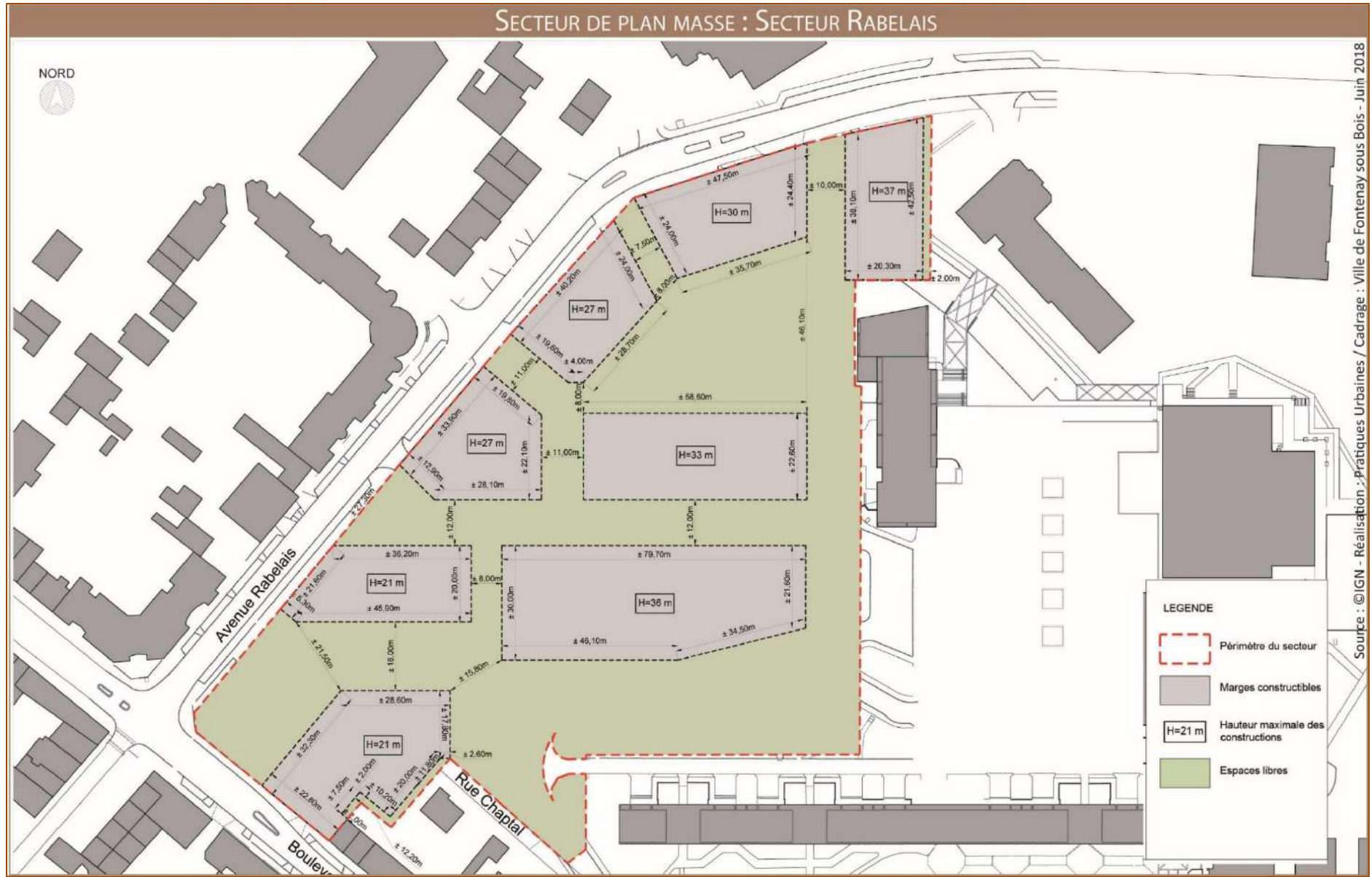
surcroît lorsque le secteur de plan masse couvre plusieurs parcelles, appartenant à plusieurs propriétaires. Il est tout de même prévu un parc végétalisé et des toitures plantées.

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



Source : © IGN - Réalisation : Pratiques Urbaines / Cadrage : Ville de Fontenay-sous-Bois - Juin 2018

4 SECTEUR PLAN MASSE SECTEUR AVENUE VAL DE FONTENAY

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 quatre parcelles d'une superficie totale de 6518m², en secteur UFc.

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 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.

Afin d'amorcer dès à présent la vision urbaine d'ensemble sur une partie significative du secteur gare, le bâtiment dit Hellena Gaya va être démoli et laisser place à un programme mixte de bureaux et de logements associé à des commerces en rez-de-chaussée.

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 pâti de parcours doux peu lisibles.

Le plan d'aménagement permet également l'introduction d'espaces végétalisés et de pleine terre, faisant aujourd'hui défaut dans le quartier très minéral du pôle gare de Val de Fontenay.

Le parking existant en sous-sol sera maintenu dans le projet et optimisé pour répondre aux besoins de constitution d'espaces de pleine terre.

4.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet respecte l'ensemble des règles dictées par le PLU, à l'exception de l'article 12 des règles générales et les articles 7, 8 et 10 de la zone UF :

➔ En effet, la hauteur maximale proposée par l'article UF10 pour le logement dans ce secteur (soit 22m) ne permet pas une bonne intégration du plot de logement, situé au cœur de programmes de bureaux s'élevant pour la plupart à 35m.

Dans l'objectif de proposer les logements les plus qualitatifs possibles, avec un volume bâti permettant de dialoguer notamment avec celui du nouveau programme de bureaux situé à l'ouest, le projet dérogera ainsi à la règle et développera un bâtiment de logement pouvant aller jusqu'à 35m. Cette hauteur reste cohérente avec les épannelages de ce secteur situé en bordure de la gare Val de Fontenay.

➔ En effet, les distances imposées dans l'article UF7 rendent impossible le projet dans son ensemble s'il y avait un retrait. De ce fait, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, le projet pourra déroger à la règle et la façade (avec ou sans baie) devra être au minimum de 2 mètres.

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

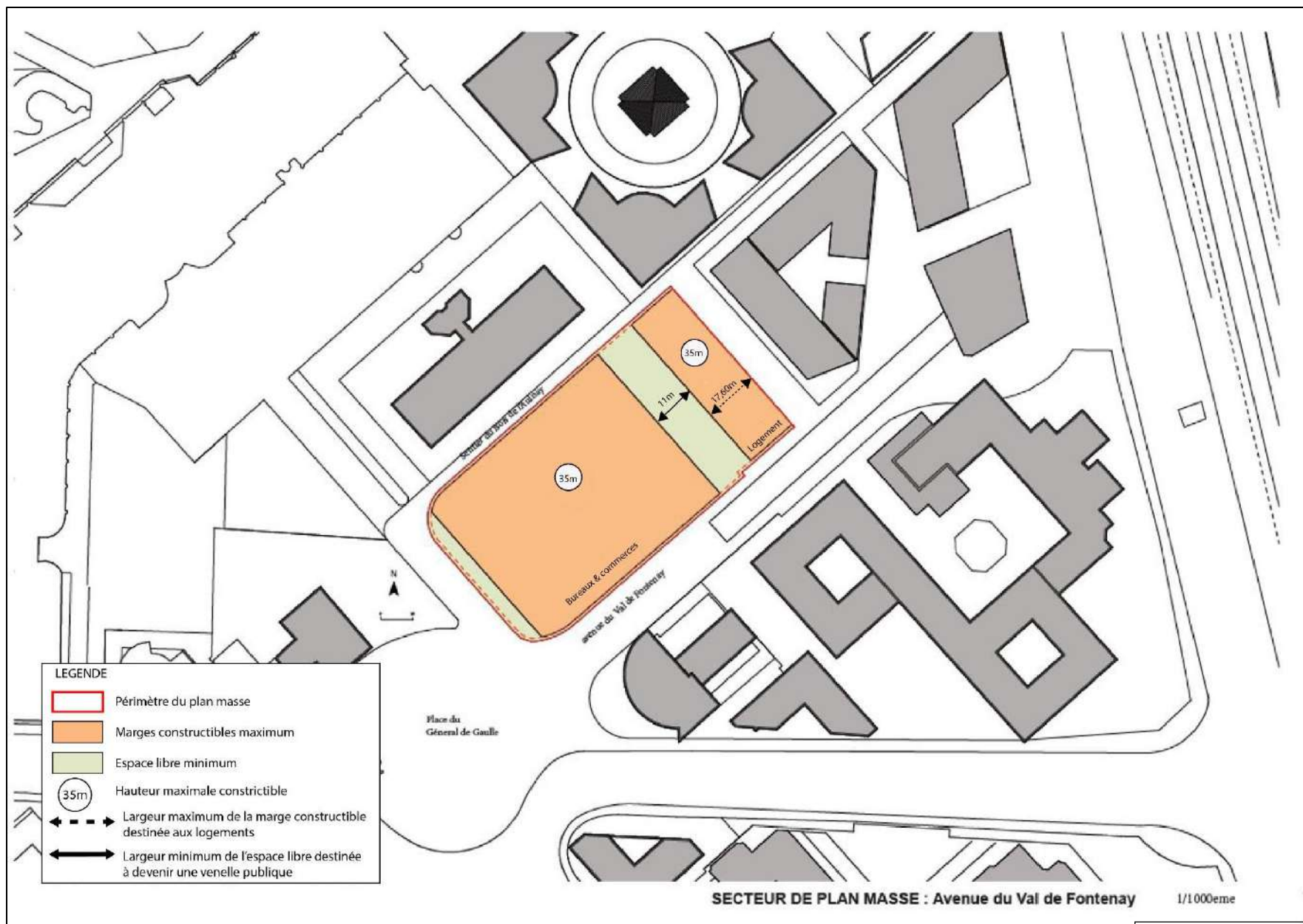
D'autre part, la volonté du projet est de créer une nouvelle voie douce avec l'ambition d'une venelle la plus large possible. De ce fait, l'article UF8 pourra être dérogé tout en respectant une largeur minimale de 11mètres.

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

- Par ailleurs, 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 en conséquence un rez-de-chaussée complexe à organiser.

Afin de s'adapter à cette contrainte spécifique, il est proposé de déroger à l'article sur le stationnement des cycles proposés par la modification n°3 en restant sur un minimum de 0.75m² de stationnement cycle par logement pour ce projet. Il s'agit d'atteindre un objectif satisfaisant en termes d'usage, une optimisation de la capacité de stockage du local avec des aménagements spécifiques sera recherchée.

Dans un même contexte et pour rendre efficient la structuration commerciale, il ne sera pas exigé d'aire de livraison pour les constructions à destination de commerce en interne.



5 SECTEUR PLAN MASSE SECTEUR LA HALTE FONTENAYSIENNE

5.1. 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.

5.2. Description du projet

Un secteur plan masse est défini sur une parcelle d'une superficie totale de 1251m², en zone UG.

Les besoins en Accueil de Jour pour les personnes du territoire en grande précarité augmentent chaque année de façon drastique, et l'opération de réhabilitation faite en 2016-2017 pour le compte de l'Association La Halte Fontenaysienne montre après 3 ans de fonctionnement un besoin important et urgent d'agrandissement.

A ce titre, un bâtiment R+1 en fond de parcelle doit venir compléter les besoins de la Halte Fontenaysienne avec un ERP 5ème catégorie et des bureaux.

Pour cela, le projet doit être inscrit en secteur de plan masse, afin de déroger à certains articles du règlement.

5.3. Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

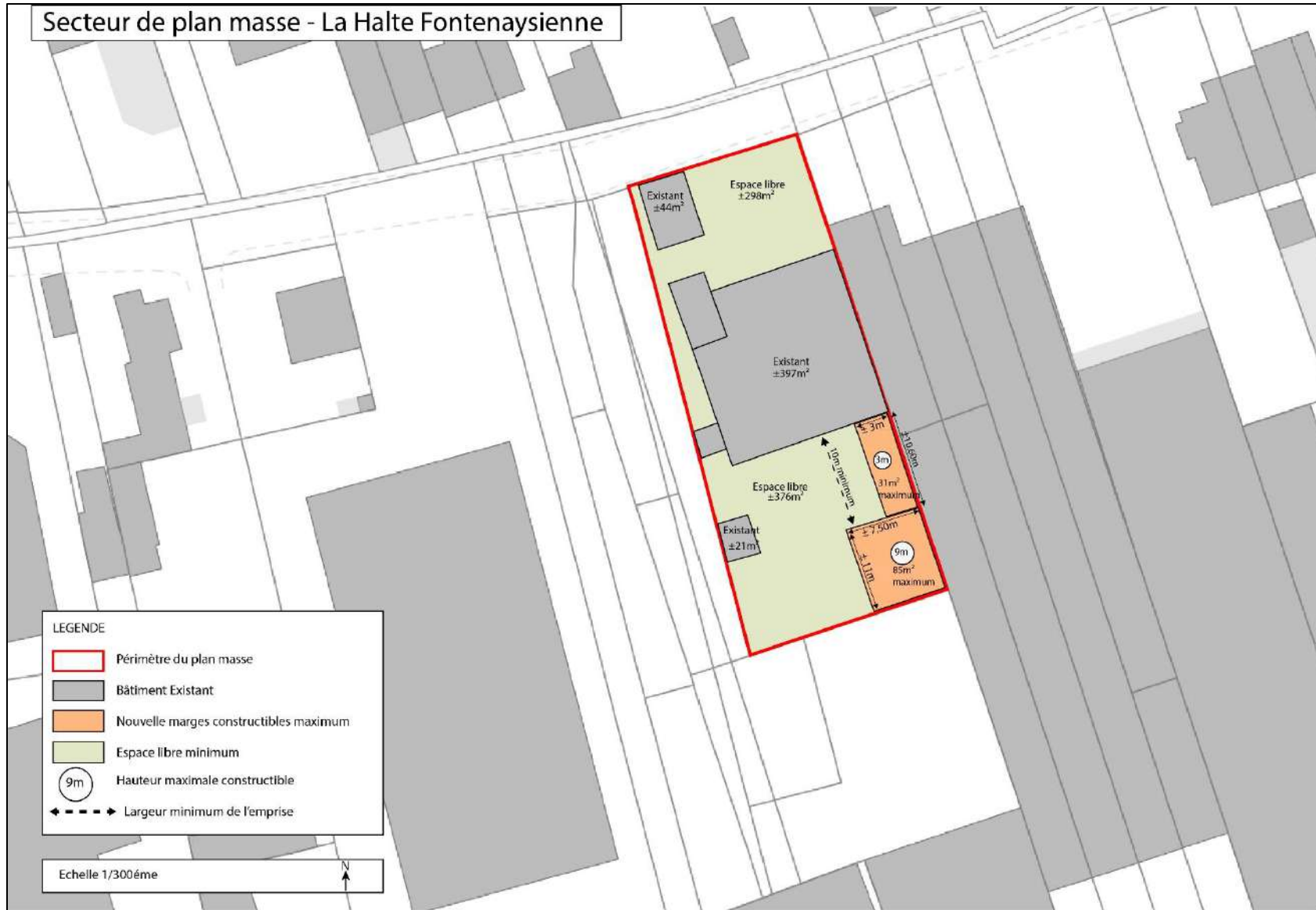
Le projet respecte l'ensemble des règles dictées par le PLU, à l'exception des articles UG7, UG8, UG9, UG12 et UG13.

- En effet, le projet doit tout d'abord déroger à l'article UG7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives. Dans le cas où un

retrait serait effectué à l'intérieur des marges constructibles autorisées, le recul pourra être différent de celui autorisé.

- Puis, le projet doit déroger à l'article UG8 sur la distance entre deux constructions sur une même parcelle. En effet, au regard de la configuration de la parcelle, le retrait entre les constructions doivent être de 10m minimum.
- Le projet doit également déroger à l'article UG9 et UG13 sur l'emprise des constructions et les espaces végétalisés. En effet, du fait des emprises des constructions existantes pour les habitations, le projet doit déroger à l'emprise maximale fixée à 25% du règlement. Pour les autres destinations, l'emprise devra rester à 75%. Il en est de même pour les espaces végétalisés : pour voir les emprises à respecter, se reporter à la cartographie du plan masse ci-dessous.
- Enfin, le projet devra déroger à l'article UG12 sur le stationnement. En effet, au regard des contraintes de la parcelle pour la circulation des voitures, le projet ne pourra accueillir que 7 places maximum de stationnement. Le projet pourra également déroger à l'article 12 sur la nécessité de réaliser la totalité du stationnement de manière abritée.

Secteur de plan masse - La Halte Fontenaysienne



LEGENDE

- Périmètre du plan masse
- Bâtiment Existant
- Nouvelle marges constructibles maximum
- Espace libre minimum
- 9m Hauteur maximale constructible
- Largeur minimum de l'emprise

Echelle 1/300ème N
↑

