



Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE VI

SECTEURS A PLAN MASSE

SECTEURS A PLAN MASSE

Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R 123.12 4^{ème} 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. Terrain situé 21/27, Rue Jean Jaurès

Pour ne pas maintenir une friche industrielle rue Jean Jaurès, un secteur de "plan masse" est porté sur cette parcelle bien identifiée. Il s'agit de réaliser, sans bouleversement pour l'ensemble de la zone UE, une petite opération de maisons de ville groupées d'un gabarit n'excédant pas R+2+combles sur la rue Jean Jaurès et R+1+combles sur la rue Fabre d'Eglantine, s'inscrivant ainsi dans les enveloppes bâties mitoyennes. Les places de stationnements existantes en sous-sol étant conservées dans l'opération.

Justifications sur les adaptations au règlement d'urbanisme

Si les hauteurs maximales des constructions situées sur la rue Fabre d'Eglantine, correspondent au règlement du PLU, elles ont été adaptées pour ce qui concerne les constructions donnant sur la rue Jean Jaurès. En effet, les constructions prévues s'accrochent sur un bâtiment existant. Afin de respecter une continuité architecturale et respecter une harmonie de hauteurs, la hauteur des bâtiments sur la rue Jean Jaurès s'élève au maximum à 12 mètres.

Cette adaptation est prévue en article UE 10 du règlement du PLU, paragraphe « dispositions particulières », qui prévoit que des dispositions différentes peuvent être admises lorsqu'une construction est prévue en continuité d'une construction existante, afin de permettre une harmonie urbaine.

L'implantation à l'alignement est due notamment à la nécessité de créer un accès véhicules le long du pignon voisin.

2. Terrain situé 1, Avenue Foch

Dans ce secteur UCb, a été bâtie, avenue Foch, fin des années 50, une annexe du lycée Ravel à destination de dortoirs, réfectoire et logements de fonction.

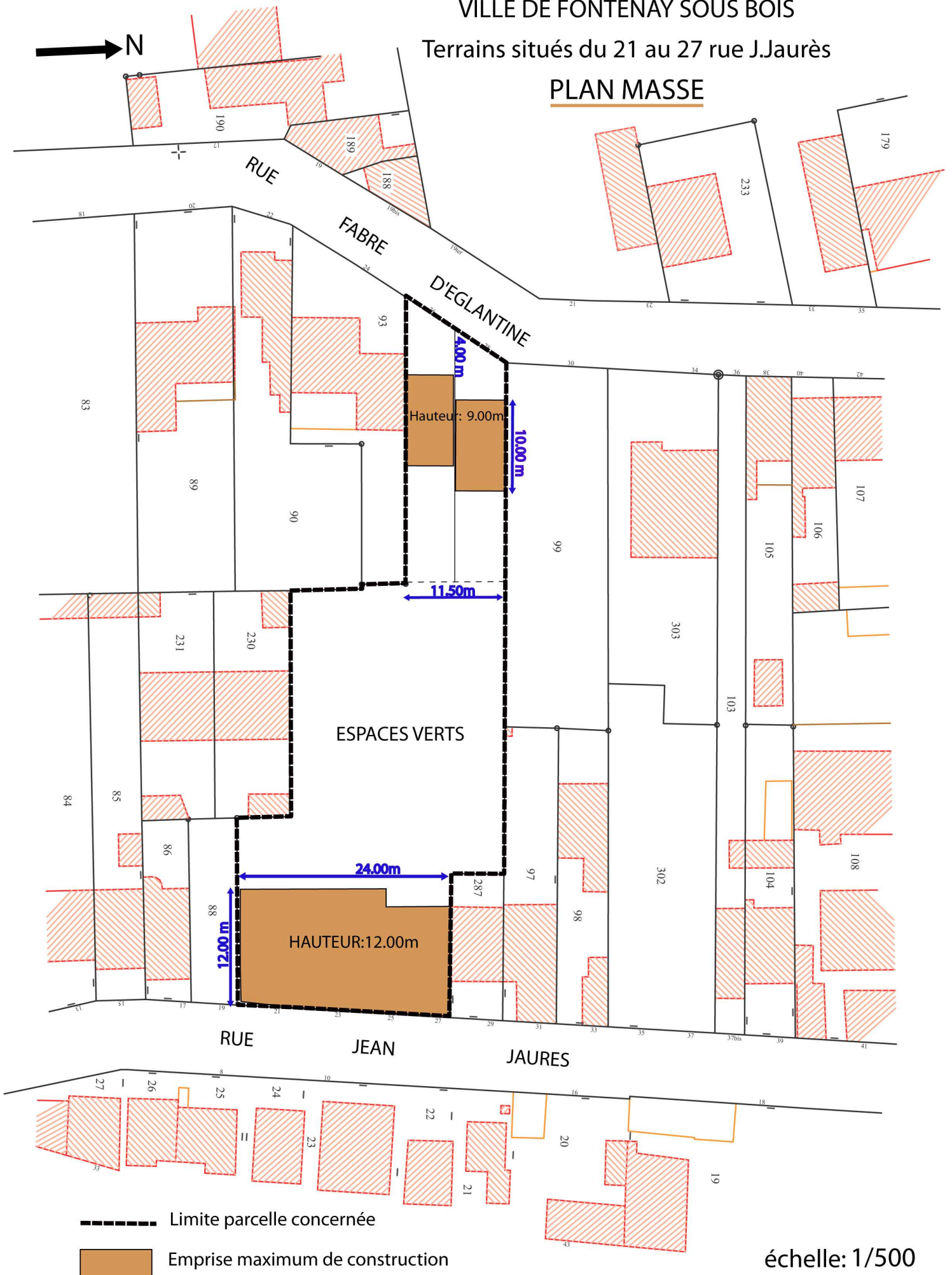
Ce bâtiment, aujourd'hui désaffecté, est propriété de l'Etat.

La volonté partagée est de faire disparaître les constructions édifiées sans aucun respect de la demeure voisine et de l'environnement, pour permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux en direction des jeunes enseignants et des personnes les plus défavorisées.

Le principe de plan masse est apparu le mieux adapté pour intégrer ces nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.

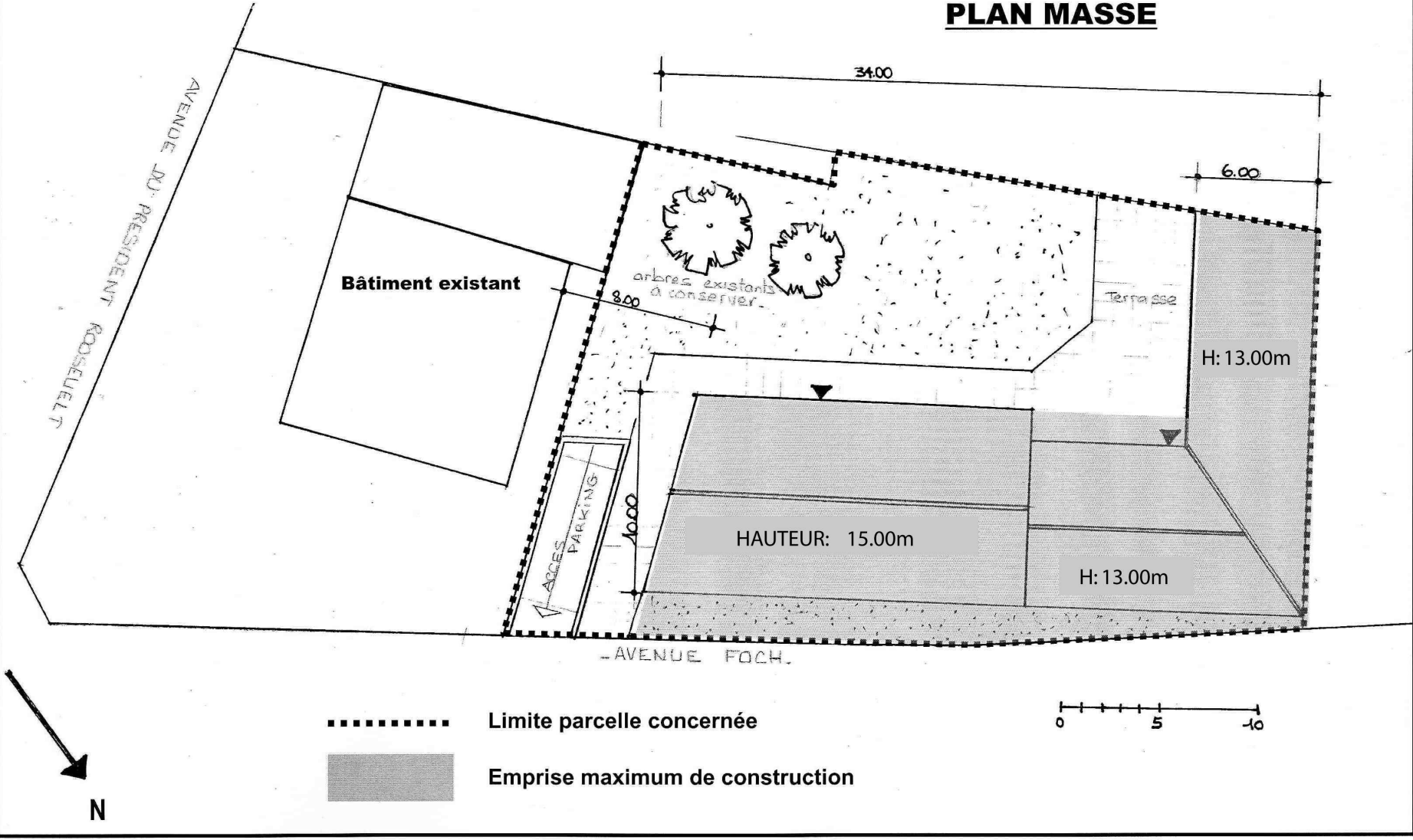
VILLE DE FONTENAY SOUS BOIS
Terrains situés du 21 au 27 rue J.Jaurès

PLAN MASSE



ANNEXE DU LYCEE MAURICE RAVEL
1 avenue Foch - Fontenay-sous-bois

PLAN MASSE



- Limite parcelle concernée
- Emprise maximum de construction