

Département du Val-de-Marne
Commune de CHARENTON-LE-PONT



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

PROJET DE MODIFICATION MARS 2015

Etude paysagère, urbaine et environnementale relative à
la création du secteur de plan de masse UM2



QUARTIER DE L'ÎLOT DE LA RUE DU PONT

1 - Diagnostic Urbain : état initial

- a) Environnement immédiat du site
- b) Etat initial du site
- c) Environnement plus large du site d'étude
 - Typologie des hauteurs
 - Typologie des flux de logements en cours ou récents,
 - Contexte paysager
 - Coupe des dénivelés avenue du Maréchal Delattre de Tassigny

2 - Evolutions attendues

- a) Programme prévisionnel
- b) Insertion dans l'environnement
- c) Orientations architecturales

3 – Dispositions modificatives

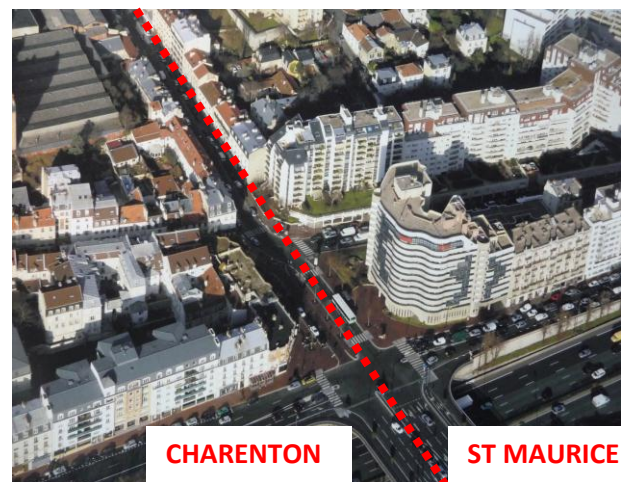
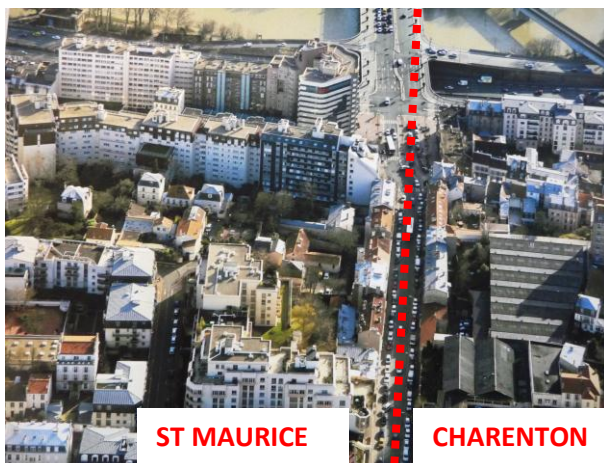
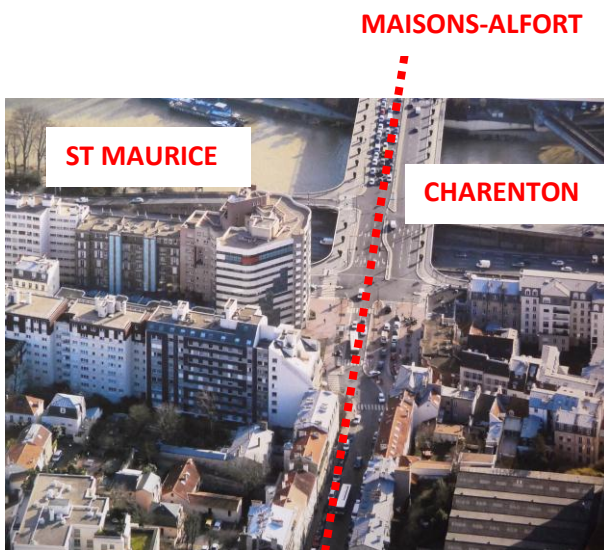
- a) Modification du plan de zonage avec la création d'un secteur de plan masse UM2
- b) Création d'un règlement spécifique à la zone UM2

1 – Diagnostic Urbain : état initial

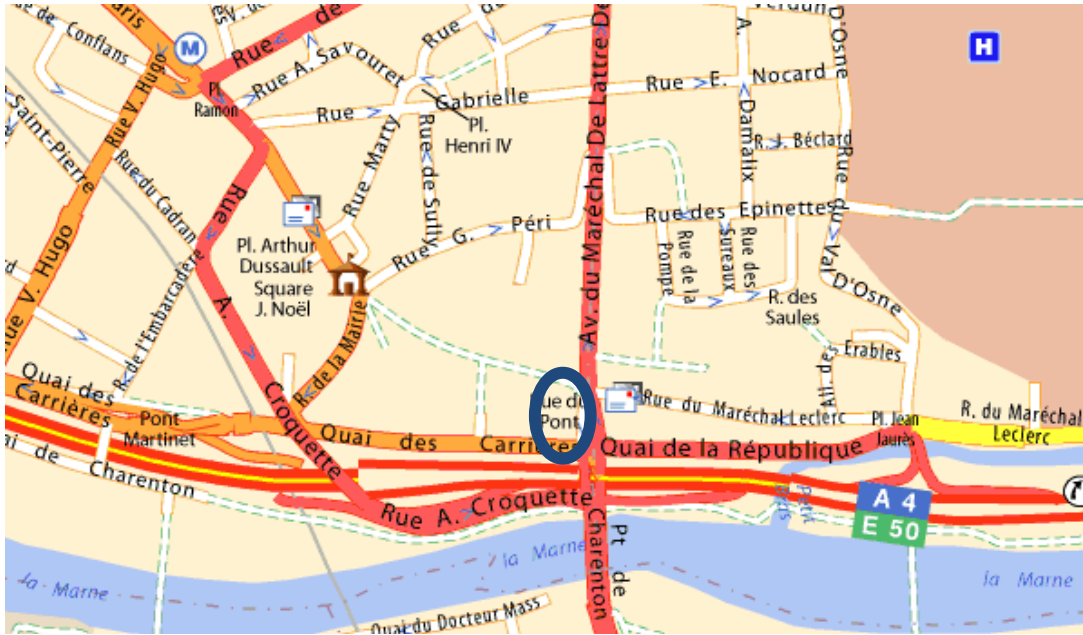
a) Environnement immédiat du site

Le terrain d'assiette de l'opération est situé à l'extrémité sud est de la ville de Charenton-le-Pont, en limite avec la ville de Saint-Maurice et à l'entrée du pont qui relie Charenton à Maisons-Alfort.

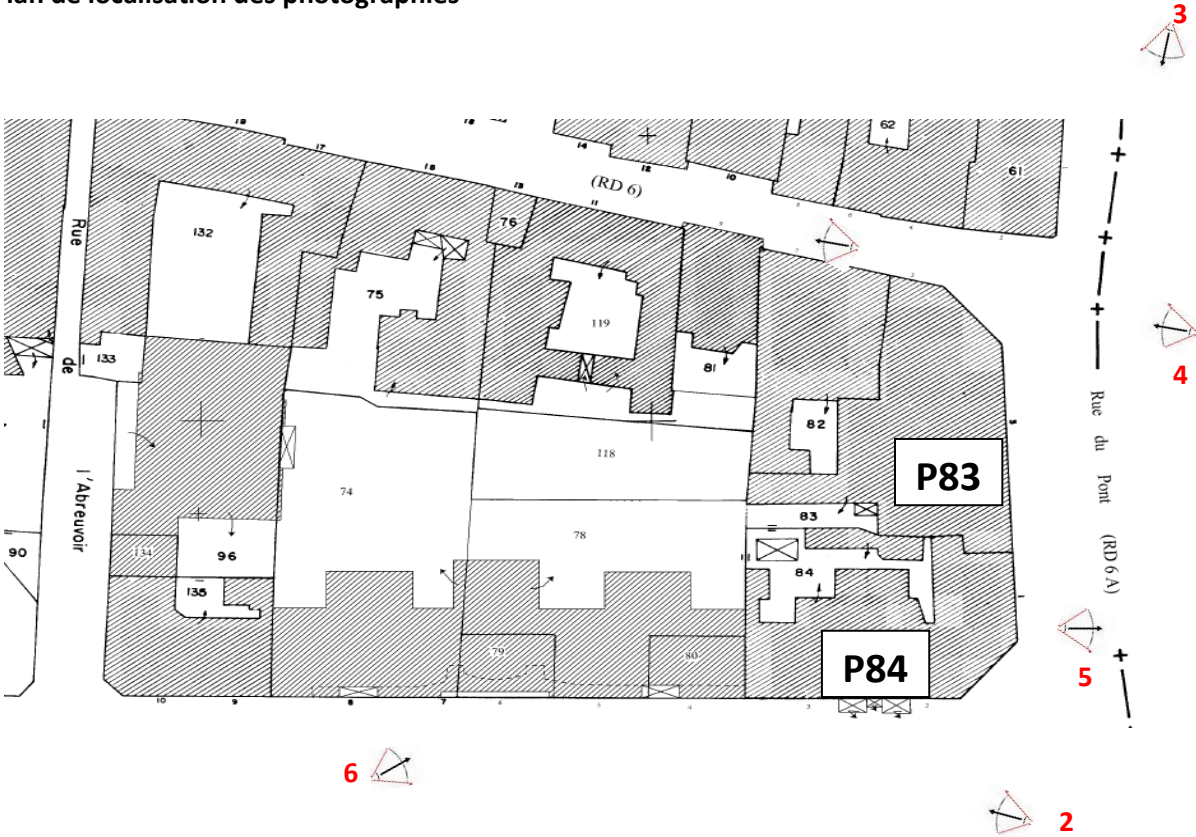
Cette zone se caractérise par un tissu bâti continu dont la densité et l'épannelage se différencient de part et d'autre de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny.



Plan de situation



Plan de localisation des photographies



- la limite nord de l'îlot de la Rue du Pont



Photo 1 : Vue depuis la rue de Paris semi-piétonne

Le site est bordé au nord par la rue de Paris dans sa partie semi-piétonne, représentant le centre ancien de la ville. La rue de Paris, sur ce tronçon, est située en site inscrit par arrêté préfectoral pris le 10 décembre 1975, elle est localisée dans le périmètre de la zone UD du PLU.

Pour information, la zone UD représente la rue de Paris semi-piétonne sur ses deux côtés ; dans son article 1 interdit la « *démolition des façades situées sur la rue de Paris à l'exception de l'immeuble situé au numéro 3* ».

Le projet de l'îlot de la Rue du Pont, situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et en co-visibilité de l'Eglise Saint-Agnès à Maisons-Alfort, sera soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lors du dépôt des autorisations de démolir et de construire.

Il est précisé qu'une l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) Vieux Bourg a débuté en 2008 et qu'elle est actuellement en cours de finalisation. Il s'agit d'un dispositif qui prévoit la réhabilitation des immeubles dégradés ou insalubres essentiellement situés sur la rue de Paris dans sa partie semi-piétonne et sur des immeubles diffus tels qu'au 9 et 22 quai des Carrières, 23 rue Victor Hugo et 59 rue de Paris.

L'OPAH Vieux Bourg est totalement indépendante de l'opération de l'îlot de la Rue du Pont, objet du secteur UM2.

D'autre part, la rue de Paris dans sa partie semi-piétonne est constituée d'immeubles d'habitation avec des rez-de-chaussées commerciaux et artisanaux, que la ville s'efforce de préserver à travers plusieurs mesures : instauration du droit de préemption commercial, réaménagement de la voirie, création d'un cheminement historique, régulation du stationnement automobile, deux-roues motorisés et livraisons, aménagement de jardinières en bac et de suspensions.

Un dénivelé important existe entre le haut de la rue de Paris dans sa partie semi-piétonne et la rue du Pont.

- **la limite sud de l'îlot de la Rue du Pont**



Photo 2 : Vue du quai des Carrières depuis le pont de Charenton

Le terrain d'assiette est délimité au sud par 3 voies parallèles : le quai des Carrières (voie départementale), l'autoroute A4 (axe structurant) et la Marne qui constitue la frontière administrative avec Maisons Alfort. Le long des bords de Marne ont été aménagés un chemin de halage, un espace paysager dédié à la promenade pour les piétons ainsi qu'une voie cyclable qui permet de relier de manière douce les bords de Marne et le centre de Paris.

- **La limite Est de l'îlot de la Rue du Pont**



Photo 3 : Vue depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny



Photo 4 : Vue depuis la rue du Maréchal Leclerc à Saint-Maurice

Le site est délimité par la rue du Pont et l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, axe structurant, qui permet de relier le Bois de Vincennes depuis le pont de Charenton, ces deux voies constituent la limite séparative entre Charenton le Pont et Saint-Maurice.

Un dénivelé important existe le long de l'axe ainsi formé par ces 2 voies, correspondant à une pente de 4,42 % entre le quai des Carrières et la rue Gabriel Péri.

A titre d'information, deux parcs de stationnement sont ouverts au public à proximité du terrain d'assiette de l'opération : le parking rue de la Mairie (250 mètres) d'une capacité de 70 places et le parking De Lattre (180 mètres) d'une capacité de 36 places.

Le site fait face à un immeuble des années 1970, « la résidence Mozart » construit sur rez de chaussée double hauteur et 13 niveaux d'habitation de matériau de type faïence murale.



Photo 5 : Immeuble Mozart

- La limite Ouest de l'Ilot de la Rue du Pont



Photo 6 Vue des avoisinants gauche depuis le quai des Carrières

A l'ouest, le terrain d'assiette est bordé par l'ancienne ZAC « Ilot du Pont » constituée de deux immeubles d'habitation construits en 2004-2005, l'un à caractère social au 4-5 quai des Carrières, l'autre au 6 rue de l'Abreuvoir, opération entièrement réalisée à ce jour.

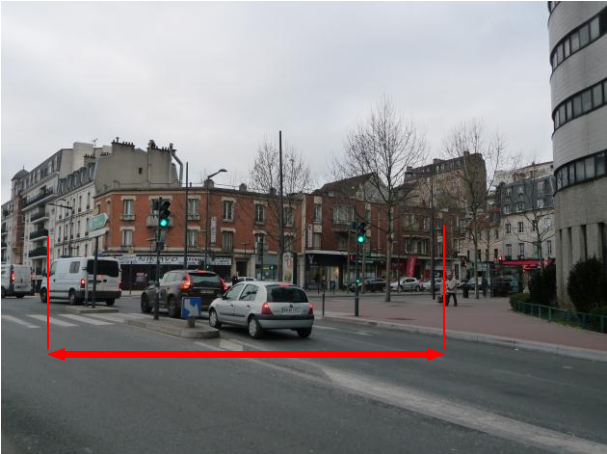
b) Etat initial du site

Photo panoramique existant depuis le Pont de Charenton



Le terrain d'assiette existant de l'Ilot de la Rue du Pont est constitué des deux immeubles à l'angle du quai des Carrières, de la rue du Pont et de la rue de Paris. Le projet de requalification de l'Ilot de la Rue du Pont porte sur les parcelles P83 et P84, qui présentent un bâti et une occupation similaire.

Photos du site (existant)





Le projet a pour objectif principal de requalifier l'entrée de ville, au droit des axes structurants constitués par le quai des Carrières, la rue du Pont et en accroche avec la rue de Paris semi-piétonne.

Le fait générateur de cette opération est la décision de préemption de l'une des 2 parcelles de l'ilot par la Ville en 2012 pour réaliser une opération favorisant la mixité des occupations.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Une **requalification de l'entrée de ville**
- La réalisation d'au moins **40 % de logements sociaux** et la construction de logements **intermédiaires** (logements à prix maîtrisés)
- Le **renouvellement urbain et lutte contre l'insalubrité** : les bâtiments actuels n'ont fait l'objet d'aucune rénovation ou réhabilitation majeure, tant extérieure qu'intérieure, durant les cinquante dernières années. Par ailleurs, des risques physiques sont liés à ces bâtiments (défauts dans les fondations, stabilité des murs porteurs non assurée, non-conformité aux règles de l'art des murs, fuite des réseaux, éléments de façade tombés sur la voie publique...). Il est précisé que la Ville de Charenton est une ville dense (13 400 hab/km² contre 5351 hab/km² pour le département du Val-de-Marne et 976 hab/km² pour la région Ile-de-France) qui par conséquent ne peut évoluer qu'au travers d'opérations de renouvellement urbain.
- La **préservation et la redynamisation** du développement économique du quartier de l'ilot de la Rue du Pont dans le prolongement de la rue semi-piétonne, permettant ainsi le renforcement de ce secteur comme lieu de centralité avec commerce de proximité en pied d'immeuble.

Beaucoup de ces objectifs figurent dans les actions **Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Charenton-Saint Maurice 2014-2020** arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 15 octobre 2014.

Extrait des actions du PLH 2014-2020 arrêté par délibération du Conseil communautaire du 15/10/14

ORIENTATION C: Développer le parc locatif social pour mieux répondre aux besoins des ménages

Action n°1: Accroître le nombre de logements sociaux dans les programmes neufs

Action n°2: Conventionnement des logements existants avec ou sans travaux

Action n°3: Soutenir les opérations par des garanties d'emprunt et subventions aux bailleurs

Action n°4: Renforcer la gamme de l'offre très sociale

Action n°5: Soutenir la rénovation énergétique des immeubles sociaux

ORIENTATION C: Développer le parc locatif social pour mieux répondre aux besoins des ménages	
ACTION n°1: Accroître le nombre de logements sociaux dans les programmes neufs	
Niveau de priorité:	
Nature de l'action:	
<input type="radio"/> Ingénierie/études <input checked="" type="radio"/> Dispositif opérationnel/ outil	
<input type="radio"/> Subventions / aides financières <input checked="" type="radio"/> Partenariats	
Constat	<p>Le taux de logements sociaux est de 23,81 % sur le territoire de la Communauté de Communes (1er janvier 2013). Bien qu'il soit en augmentation par rapport à l'année 2012 (23,32 %), il est inférieur au seuil réglementaire de la loi Dufflot (25 %).</p> <p>Charenton: 3423 LLS sur 14 175 résidences principales = 24,15 % Saint-Maurice: 1473 LLS sur 6392 résidences principales = 23,04 %</p>
Détail de l'action	<ul style="list-style-type: none"> - Atteindre le seuil réglementaire de 25 % de logements sociaux à l'échelle de chaque commune par la création de nouveaux logements sociaux - Intervenir sur les parcelles stratégiques (1/3 rue du Pont à Charenton), piloter le montage opérationnel (rétrocession à un opérateur ou à EPFIF) - Négocier avec les opérateurs un taux de logements sociaux minimum de 30 % en utilisant les possibilités de mixage la constructibilité des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (loi Dufflot)

Extrait des orientations du PLH 2014-2020 arrêté par délibération du Conseil communautaire du 15 octobre 2014

Constats	Enjeux ou objectifs
<i>Un marché défavorable aux plus modestes et une demande de logements sociaux difficile à satisfaire dans un contexte immobilier tendu</i>	Garantir une offre de logements et d'hébergement adaptée à tous les publics (familles modestes, étudiants, personnes âgées, ou en situation de handicap ...)
<i>Un taux de logements supérieur à 20%, dans un cadre législatif en mutation (25 %)</i>	Augmenter le taux de logements sociaux
<i>Apparition de nouvelles demandes locatives sociales de la part de ménages hors plafonds</i>	Travailler sur le parc locatif intermédiaire
<i>Des niveaux de loyers et de prix à la vente élevés</i>	Accompagner la réhabilitation des logements vétustes et/ou dégradés
<i>Des besoins de réhabilitation du parc privé et social</i>	Améliorer la connaissance du parc privé
<i>Les publics spécifiques ont encore plus de difficultés à se loger par faute de logements manquants ou inadaptés</i>	Adapter et produire davantage de logements à destination des personnes âgées ou en situation de handicap, des étudiants, des chercheurs

c) Environnement plus large du site d'étude

Annexe 1 : Typologie des hauteurs

Annexe 2 : Flux de logements en cours ou récents,

Annexe 3 : Contexte paysager

Annexe 4 : Coupe des dénivelés avenue du Maréchal Delattre de Tassigny

2- Evolutions attendues

a) Programme prévisionnel

Le programme prévisionnel comporte :

- la construction d'environ **5 500 m² de surface de plancher de logements sociaux et intermédiaires**,
- La réalisation de **locaux commerciaux** autour de 250 m² de surface de plancher répartis sur l'ensemble de l'îlot en pied d'immeuble,
- la création de parkings en sous-sol pour répondre aux besoins en **stationnements privés** déterminés par le PLU.

En effet, la Ville de Charenton-le-Pont n'atteint pas à ce jour le taux réglementaire de 25 % de logements sociaux (23,96 % au 1^{er} janvier 2014), elle doit donc **poursuivre ses efforts** en dépit de réserves foncières en raréfaction. Pour ce faire, les opérations de renouvellement et requalification du tissu urbain sont privilégiées, à l'image de l'opération de l'îlot de la Rue du Pont, objet du secteur UM2.

b) Insertion dans l'environnement

La volumétrie générale du projet vise à requalifier ces parcelles en les reliant aux parcellaires voisins.

Il présente un **cœur d'îlot végétalisé** en partie centrale, dans le prolongement des espaces verts privatifs limitrophes.

Côté rue de Paris, le nouveau bâtiment sera implanté de manière à **préserver l'alignement en accroche avec l'immeuble existant**.

Côté quai des Carrières, le projet viendra s'adosser au bâtiment existant pour recréer **un front bâti harmonieux et cohérent** et redonner une **identité à l'entrée de ville** à travers un signal architectural. Cette nouvelle façade annoncera l'entrée de ville de Charenton, à travers notamment un **linéaire commercial** en pied d'immeuble qui permettra une accroche visuelle et commerciale avec la rue semi-piétonne.

Les gabarits sont organisés dans le but d'avoir une continuité et un **épanelage équilibré** avec les immeubles existants de part et d'autre de ce projet d'urbanisme.

Proposition d'insertion depuis le pont de Charenton (image non contractuelle)

Existant



Proposition



c) Orientations architecturales

De par le linéaire de façade créé, les constructions nouvelles devront être séquencées tant verticalement qu'horizontalement.

Il est ainsi proposé :

- Un soubassement sur un ou deux niveaux à vocation essentiellement **commerciale** venant se raccrocher avec la rue de Paris semi-piétonne
- Un corps de bâtiment principalement dédié à **l'habitation**
- Un couronnement **en attique** en toiture

Les soubassements auront un revêtement pérenne de qualité. Les étages courants pourront être agrémentés d'un jeu de balcons, de loggias et de jeux d'ombre plus prononcés afin de rompre la monotonie du linéaire de façade.

Un soin particulier sera apporté aux encadrements de fenêtres qui pourront avoir des volets battants ou coulissants pour diversifier les styles.

Il est rappelé que ce secteur étant situé dans le périmètre de consultation des Architectes des Bâtiments de France, tous les matériaux de façade seront soumis à validation par ces derniers, en collaboration avec les services de la ville.

L'objectif de ce nouvel ensemble immobilier est de créer une entrée de ville aux perspectives et à **l'environnement de qualité**, sans dénaturer le **contexte environnemental et paysager** existant.



A titre d'exemple, l'entrée de ville avec Paris depuis l'avenue de la Porte de Charenton

3 - Dispositions modificatives

a) Modification du plan de zonage avec la création d'un secteur de plan masse UM2

L'article R 123-12 du Code de l'Urbanisme prévoit l'élaboration de secteurs de plan masse cotés en 3 dimensions.

Les règles d'implantation des constructions sont mentionnées par les indications graphiques du secteur de plan masse. Il s'agit d'un document permettant de réglementer la volumétrie des constructions, en complément du règlement écrit, et non d'un document présentant un projet et moins encore d'une intention architecturale. Il s'agit d'un document de planification, de réglementation et non d'un document opérationnel.

Le recours au secteur de plan de masse a été justifié par le fait de créer un gabarit à l'échelle du projet, en raccord harmonieux avec les constructions existantes situées de part et d'autre, dans le respect d'une équation économique propre à cette opération immobilière située en secteur contraint (proximité de l'autoroute, carrières, zone urbaine...).

L'enveloppe constructible indiquée sur le secteur de plan de masse représente les règles d'urbanisme maximales en termes d'implantation et de hauteur que le maître d'œuvre devra respecter.

b) Création d'un règlement spécifique à la zone UM2

Voir règlement UM2.