



**Concertation préalable
Octobre / Novembre 2021**

**Projet de
Mise en compatibilité du document d'urbanisme**

- Plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois -



Introduction

Le secteur Val-de-Fontenay-Alouettes tient un positionnement stratégique dans le développement urbain de la commune. C'est un pôle tertiaire majeur de l'EST Francilien avec sa desserte actuelle et à venir.

Le secteur est néanmoins source de nuisances et de dysfonctionnements urbains. En effet, la prédominance du tertiaire et l'absence d'une mixité fonctionnelle et sociale depuis les années 1970 est toujours palpable de nos jours. La spéculation autour de l'arrivée des grands projets de transport a également donné naissance à des projets privés au coup par coup, avec un foncier en constante augmentation, laissant peu de place aux espaces publics et à la mixité.

La maîtrise du secteur Val-de-Fontenay-Alouettes est donc capitale pour le développement à venir de la commune, tant sur le plan des mobilités, de l'économie et d'un quartier à vivre.

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2015 et en concertation avec les habitants, la ville de Fontenay-sous-Bois a formalisé deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs « Alouettes » et « Grand Ensemble », permettant d'encadrer le développement urbain induit par l'arrivée des grandes lignes de transports, notamment la ligne 15 EST de la Société du Grand Paris.

En octobre 2017, la ville de Fontenay-sous-Bois a approuvé le traité de concession d'aménagement sur un périmètre de 75 ha environ et désigné la SPL Marne au Bois comme concessionnaire avec notamment pour objectifs : le désenclavement du quartier des alouettes et le développement d'opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements ; le développement économique du site via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur tout en maintenant la diversité du tissu économique ; la prise en compte des enjeux environnementaux ainsi que l'aménagement et la requalification des espaces publics afin de pacifier les flux et ou les circulations douces prendront toute leur place.

Afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement, il est nécessaire que MAB SPL maîtrise une partie du foncier inclus dans le périmètre de la concession. Les acquisitions à l'amiable sont privilégiées. Cependant, pour certains fonciers, la pression foncière est telle que la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPT ne disposeront pas d'autre choix, que de recourir, via le concessionnaire, MAB SPL, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans ce cadre, les enjeux liés au site Val-de-Fontenay-Alouettes nécessitent que le projet soit déclaré d'utilité publique (DUP) et que certaines parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un projet n'est pas compatible avec le PLU applicable, la DUP doit emporter mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU de Fontenay-sous-Bois, il est néanmoins préférable d'adapter à la marge les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le projet et notamment :

- Le PADD
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le zonage
- Le règlement écrit
- L'annexe 4.4 concernant les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun
- L'annexe 4.6 concernant l'ensemble des annexes au règlement et notamment la liste des emplacements réservés
- L'annexe 4.11 concernant les périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Après examen au cas par cas de cette MECDU, la mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France a décidé par décision n° MRAe IDF-20 21-6341 en date du 25/06/2021 (cf.en annexe) de soumettre à évaluation environnementale, et donc à concertation, la mise en compatibilité du PLU par DUP.

L'évaluation environnementale en réponse à l'avis MRAe IDF-20 21-6341 vise notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transport et risques liés à la pollution de l'air) des évolutions proposées du document d'urbanisme.

Par ailleurs, le projet VDFa fera également l'objet d'une étude d'impact.

Le dossier de DUP fera l'objet d'une enquête publique et comprendra donc :

- Le dossier de DUP comprenant l'étude d'impact dédiée au projet VDFA
- La Mecdu et son évaluation environnementale dédiée.

INTRODUCTION	2
1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT VDFA INSCRIT DANS LA CONCESSION	5
2 LES PREMIERES MODIFICATIONS DU PLU	6
3 LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	7
3.1 LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	7
3.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION	10
3.2.1 <i>L'OAP Grand Ensemble</i>	10
3.2.2 <i>L'OAP Alouettes (Nord)</i>	12
3.2.3 <i>L'OAP Alouettes (Sud)</i>	13
3.3 LE ZONAGE ET LE REGLEMENT ECRIT	15
3.3.1 <i>Le linéaire commercial</i>	15
3.3.2 <i>Le zonage sur le secteur « Coubertin » situé rue la Fontaine</i>	16
3.3.3 <i>La mise en place d'un emplacement réservé sur le secteur « La pointe » : modification du plan de zonage et de l'annexe 4.6</i>	17
3.3.4 <i>Le Papag n°7 : modification du plan de zonage et de l'annexe 4.11</i>	19
3.3.5 <i>Le stationnement</i>	20
3.4 ANNEXES 4.4 DU PLU.....	21
4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	23

1 Les objectifs du projet d'aménagement VDFA inscrit dans la concession

Les principaux objectifs définis dans le cadre de la concession approuvé au conseil municipal du 5 octobre 2017 sont :

Continuité urbaine / liaison :

L'aménagement global visera au désenclavement du quartier des Alouettes vis-à-vis des autres quartiers de la ville, d'une part, et à construire ou fortifier des liens physiques et visuels entre chaque secteur, d'autre part.

Les actions à mener porteront en particulier sur la création, pour la nouvelle gare de Val-de-Fontenay, d'une traversée par un cheminement public réalisé hors contrôle des titres de transports.

Mixité fonctionnelle des programmes :

Dans chaque secteur du périmètre de la concession, seront développées des opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements.

Développement économique :

Le projet global accompagnera le développement économique via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur.

Une approche globale permet de veiller à l'équilibre général, via, notamment, la diversité du tissu économique.

Développement durable / Ecologie urbaine :

La prise en compte des enjeux environnementaux est une dimension intrinsèque du projet global. L'intégration de cette réflexion en amont des conceptions des projets dans chaque secteur, devra conduire à des propositions adaptées mais résolument ambitieuses.

En cohérence avec la démarche de la Commune et son plan d'action de l'Agenda 21, l'opération d'aménagement visera la mise en place d'une charte de développement durable. Celle-ci fixera le cadre général en matière de conception du projet urbain. Cette charte déclinera les grandes politiques en matière de développement durable : plan climat, énergie, mobilités, biodiversité, gestion de l'eau, des déchets, pollution des sols, etc.

Pour chaque secteur, l'ensemble des thématiques liées au développement durable devra être traité et accompagné de préconisations permettant de faire des projets urbains développés, des opérations exemplaires.

Aménagement et requalification des espaces publics :

Le secteur Val de Fontenay - Alouettes se caractérise historiquement par un réseau de voies pensé pour la circulation dense et rapide. Au moment de l'arrivée de projets de grandes infrastructures de transports en commun, les voies et les réseaux sont à repenser avec un objectif de pacification des flux et pour une mixité des usages dans lesquels les modes doux prendront toute leur place.

L'objectif est de penser des espaces publics vivants, conviviaux, accessibles à tous.

2 Les premières modifications du PLU

La révision du PLU a été approuvée le 17 décembre 2015. Elle n'a pas été soumise à une évaluation environnementale (décision 94-003-2015 du 23 mars 2015).

La modification n°1 approuvée le 14 février 2018 porte notamment sur le renforcement de la préservation de l'environnement et du cadre de vie par l'ajustement des coefficients de biotope, la mise en cohérence de l'AVAP et la transition en SPR, la modification du périmètre du PAPAG « la Pointe », la création d'un autre Papag sur le secteur « Rigollots », la création d'emplacements réservés (notamment pour un jardin ouvrier et la réécriture de prescriptions réglementaires à la marge.

La modification n°2 approuvée le 18 février 2019 porte sur l'ajout d'un plan masse Rabelais qui permettra la désimperméabilisation d'un ancien site d'activité et la création d'un parc public et la correction d'erreurs matérielles du règlement.

La modification n° 3 approuvée le 8 décembre 2020 a pour objectif de réaffirmer la trame verte et de permettre une meilleure insertion urbaine. Elle a également permis de mettre à jour des périmètres de zonage ou des prescriptions (PAPAG, ER) et de corriger des erreurs matérielles.

3 Le projet de mise en compatibilité du PLU

Dans le cadre de la MECDU, six pièces du PLU pourraient être modifiées.

Les objectifs des modifications du PADD sont :

- Mettre en cohérence les "secteurs stratégiques d'aménagement" avec la concession d'aménagement en cours.
- Permettre la mixité fonctionnelle sur l'ensemble du site tout en préservant les objectifs de végétalisation.

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront d'affirmer la mixité fonctionnelle des différents secteurs, la mise en place d'une trame viaire fine favorisant les déplacements actifs (piétons et vélo) et la création d'espaces publics végétalisés notamment en pleine-terre.

Les modifications apportées au Zonage permettront de favoriser:

- la reconfiguration de la place du général de Gaulle en supprimant les linéaires commerciaux définis en fonction du rond-point départemental ;
- la diversification des fonctionnalités urbaines en laissant la possibilité de réaliser des opérations mixtes au nord-ouest de VDFA, sur le secteur Coubertin (rue la Fontaine) ;
- la création d'un parvis public sur le secteur *La Pointe*, à l'angle de l'avenue Bobet, et de la rue Carnot ;
- la modification du périmètre P.A.P.A.G. n°7 pour permettre le changement de destination partiel d'un immeuble de bureau pour y intégrer du résidentiel spécifique au sud du secteur Salengro.

Les annexes faisant référence au plan de zonage seront également modifiées en conséquence.

Les modifications du règlement écrit doivent permettre la mutualisation des ouvrages et le foisonnement des places de stationnements afin de répondre au mieux au besoin des usagers tout en limitant l'excavation des terres. Ceci favorisera l'infiltration des eaux pluviales dans les espaces verts de pleine terre.

Enfin les modifications de l'annexe 4 ont pour objectif de réduire les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun.

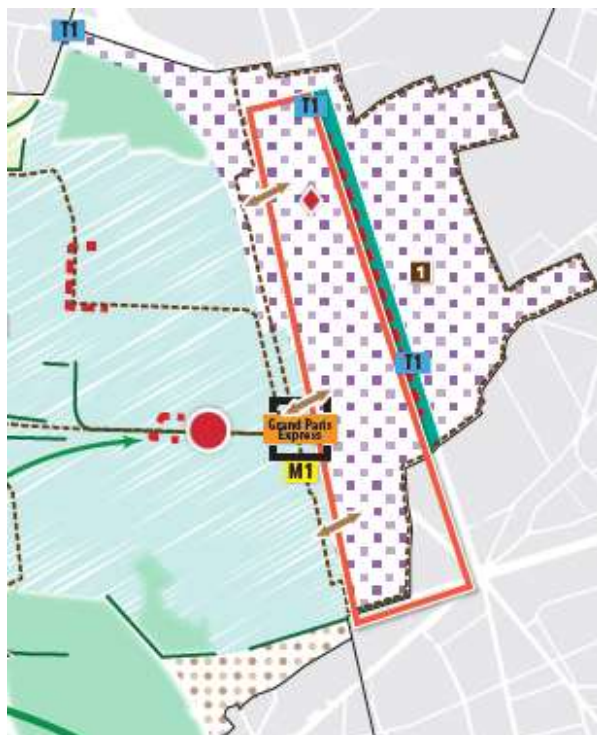
3.1 Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

L'ensemble des secteurs situés à l'ouest de l'A86 sont inclus dans le PADD dans l'orientation « *préserver le grand ensemble et maintenir et encadrer la gestion des espaces verts publics* ». Ils sont décrits comme concernant un « *contexte très urbain à dominante résidentielle et d'espaces verts publics* ». Le rapport de présentation permet uniquement d'identifier que sur ce secteur les espaces verts doivent être protégés.

S'agissant plus spécifiquement du secteur Auchan-Gare, le PADD prévoit autour de celui-ci de maintenir et développer les pôles commerciaux existants sur cette zone, et l'inclus, dans l'orientation « *préserver le grand ensemble et maintenir et encadrer la gestion des espaces verts publics* ».

Le périmètre de secteurs stratégiques d'aménagement du territoire ne correspond pas à au périmètre de la concession VDFA à l'ouest.

Le liseré rouge dynamisme économique notamment tertiaire n'est plus adapté.



OFFRIR LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, POUR TOUS

- Affirmer le dynamisme économique, notamment tertiaire
- Maintenir et développer les pôles commerciaux existants
- Maintenir et développer les linéaires commerciaux, complémentaires des pôles commerciaux existants
- Équilibrer l'offre commerciale entre l'est et l'ouest de Fontenay-sous-bois
- Favoriser le développement d'espaces de travail mutualisés

AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DE FONTENAY PAR UN ACCOMPAGNEMENT ET UN ENCADREMENT DES GRANDS PROJETS

Accompagner l'intensification urbaine autour des futures gares de transports en commun

- Grand Paris Express Ligne 15 du Grand Paris Express
- M1 T1 Prolongements de la ligne 1 du métro et du tramway T1
- Définir des secteurs stratégiques d'aménagement du territoire

Secteur de développement

- 1 Les Alouettes
- Aménager des liaisons franchissant les infrastructures de transports

Secteur de restructuration

- 2 Le quartier des Larris, étendu jusqu'au centre commercial Auchan
- 3 La ligne de crête, comprenant notamment le quartier de La Redoute et l'îlot Michelet

Secteur d'évolution sur le long terme

- 4 Le secteur Pasteur
- 5 La place Moreau David

AMÉLIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE PAR UNE AMBITION ÉLEVÉE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE, DE RÉDUCTION DES NUISANCES, DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

- Protéger les parcs et jardins
- Réaffirmer l'importance de la grande liaison verte, continuité écologique majeure du territoire
- Affirmer l'importance de la continuité écologique reliant le Bois de Vincennes à Val de Fontenay, support de la biodiversité et des mobilités douces, ainsi que la liaison écologique entre le Bois de Vincennes et le parc des Beaumonts
- Maintenir et développer les alignements plantés sur les grands axes
- Affirmer un projet patrimonial d'ensemble, en réalisant notamment un Périmètre de protection modifié autour de l'église Saint-Germain l'Auxerrois

Proposer une évolution du territoire respectant les ambiances et la morphologie urbaine des différents quartiers :

- Affirmer un développement économique et résidentiel fort
- Préserver les quartiers pavillonnaires et valoriser les espaces verts privés
- Permettre une densification maîtrisée et diversifiée
- Préserver le Grand ensemble et maintenir et encadrer la gestion des espaces verts publics
- Favoriser les liaisons entre les parties Ouest et Est de la ville, le long de la ligne de crête
- Améliorer la qualité urbaine d'espaces publics-clés

MAINTENIR ET AFFIRMER UNE QUALITÉ DE VIE QUOTIDIENNE

- Favoriser l'équilibre de l'offre d'équipements et services à l'échelle de l'ensemble du territoire
- Adapter le schéma de circulation du centre-ville ancien
- Affirmer le rôle structurant des entrées de ville, notamment au niveau des gares RER

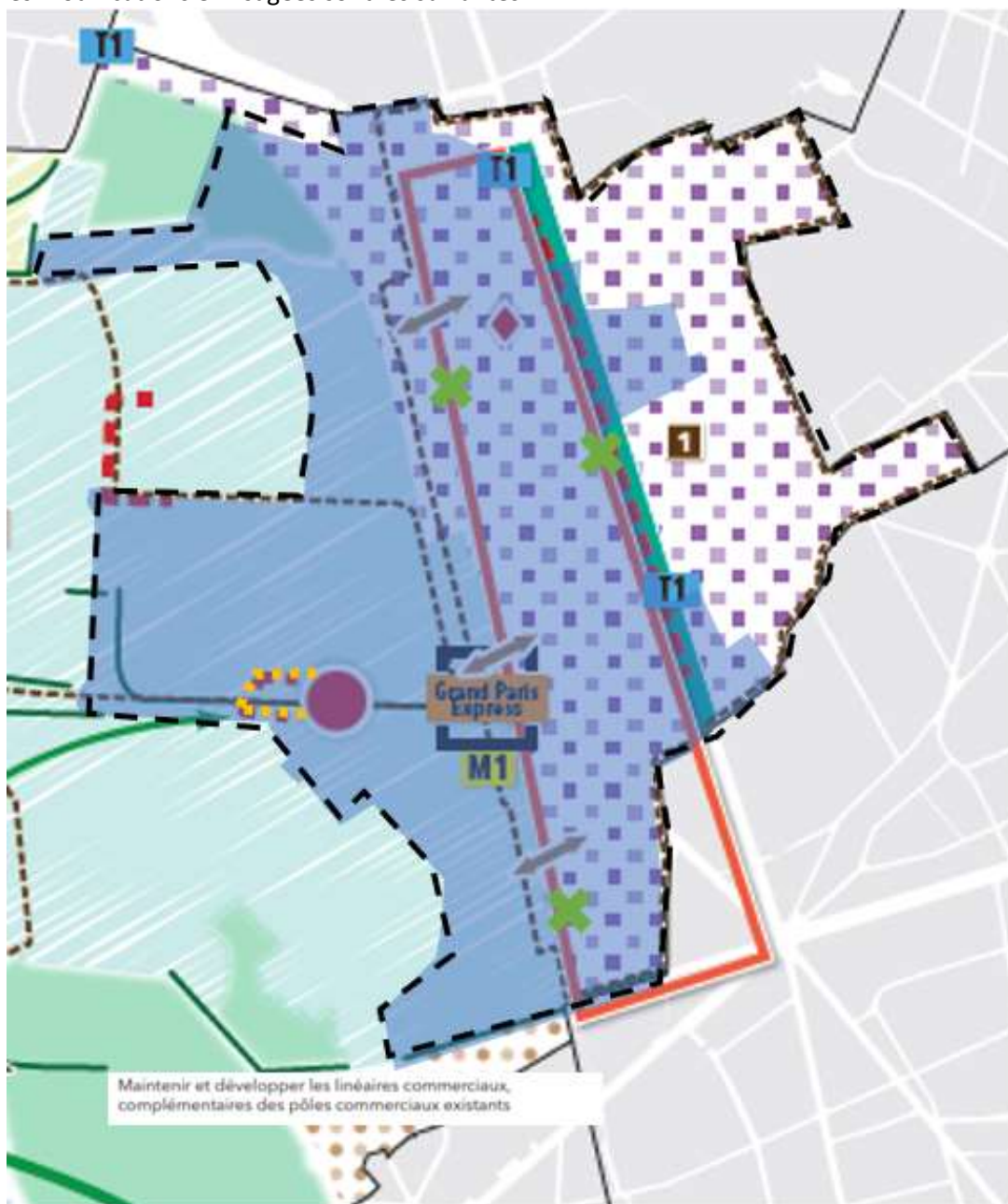
Figure 1 : Extrait du PADD actuel, PLU de Fontenay-sous-Bois

Le PADD insiste davantage sur la préservation des espaces verts et le renforcement de la polarité commerciale que sur l'émergence d'un projet urbain mixte.

En effet, le projet consacre une grande place aux espaces verts mais il prévoit également une diversification des fonctions urbaines (logements, bureaux, commerces) qui induit la construction de bâtiments supplémentaires notamment sur les parkings situés actuellement à l'ouest de la gare VdFA.

Par ailleurs les obligations concernant le linéaire commerciale au niveau du PADD ne correspondent plus au projet du secteur Auchan pour lequel des réflexions plus précises ont été menées.

Les modifications envisagées sont les suivantes :



Modification du PADD:

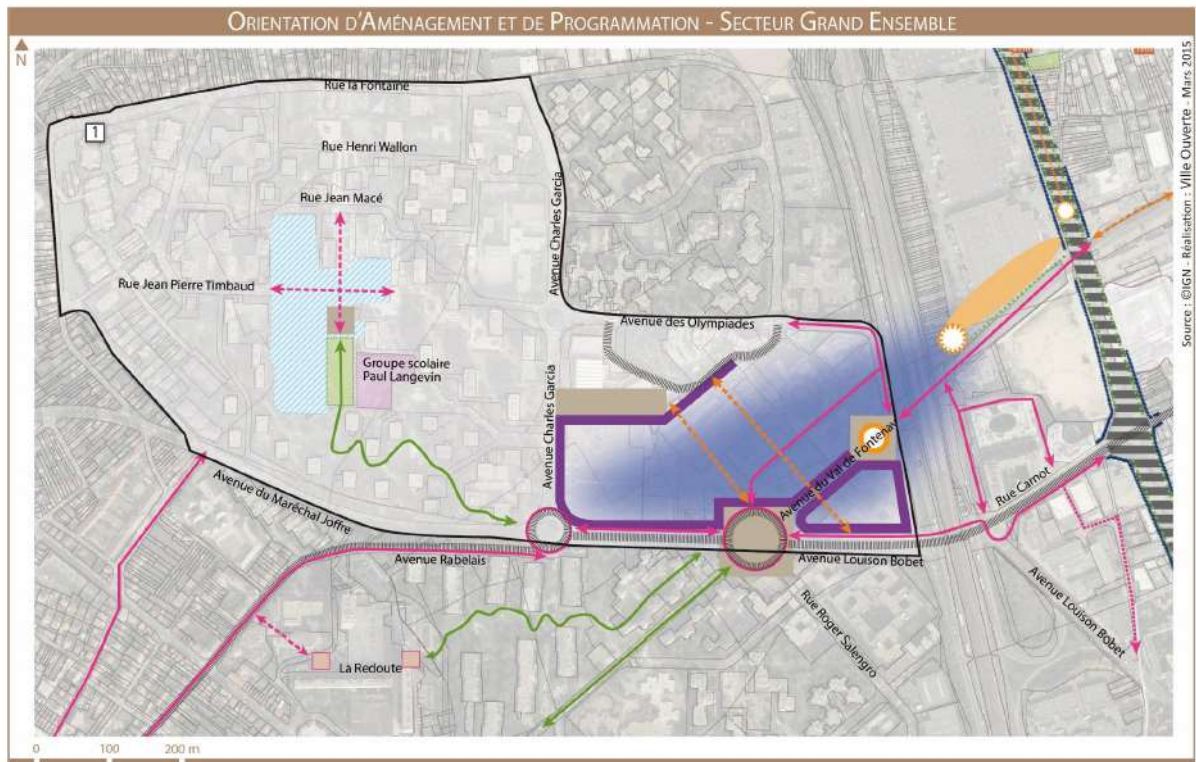
- - Nouvel aplat « Affirmer un développement économique et résidentiel fort tout en protégeant et développant les espaces verts »
- Remplacer la légende :
- « maintenir et développer les linéaires commerciaux complémentaires des pôles commerciaux existants » par
- « développer ou maintenir l'animation des rez-de-chaussée donnant sur l'espace public ».
- Elargissement du périmètre « définir les secteurs stratégiques d'aménagement du territoire »
- Suppression du quadrilatère « affirmer le dynamisme économique » notamment tertiaire X

Figure 2 : Proposition de modifications du PADD

3.2 Les orientations d'aménagements et de programmation










3.2.1 L'OAP Grand Ensemble

L'OAP prévoit principalement de renforcer la polarité commerciale et de services.



Secteur d'OAP


Travailler l'inscription du quartier dans son environnement

-  Structurer le développement de la ville autour de la Gare de RER de Val de Fontenay
-  Accompagner l'arrivée des futures gares de Transports en Commun en projet (M15, M1, T1)
-  Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de transports en commun
-  Renforcer les liaisons douces existantes
-  Créer de nouvelles liaisons douces reliant les quartiers entre eux
-  Proposer des itinéraires de chemins de randonnées
-  Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement
-  Faciliter les accès au site de La Redoute
-  Pacifier certains axes routiers

Restructurer le secteur à proximité du centre commercial Val de Fontenay

-  Connecter entre eux les quartiers grâce à une nouvelle liaison publique structurante et carrossable (pompiers, livraison...)
-  Renforcer la polarité commerciale et de services, en l'adaptant au rôle futur du pôle urbain et de transport de Val de Fontenay

-  Requalifier les fronts urbains pour mieux les intégrer dans les quartiers environnants

-  Qualifier les espaces publics et les articuler avec les aménités urbaines (commerces, services, restaurations, pôle gare VDF)

Restructurer le quartier des Larris




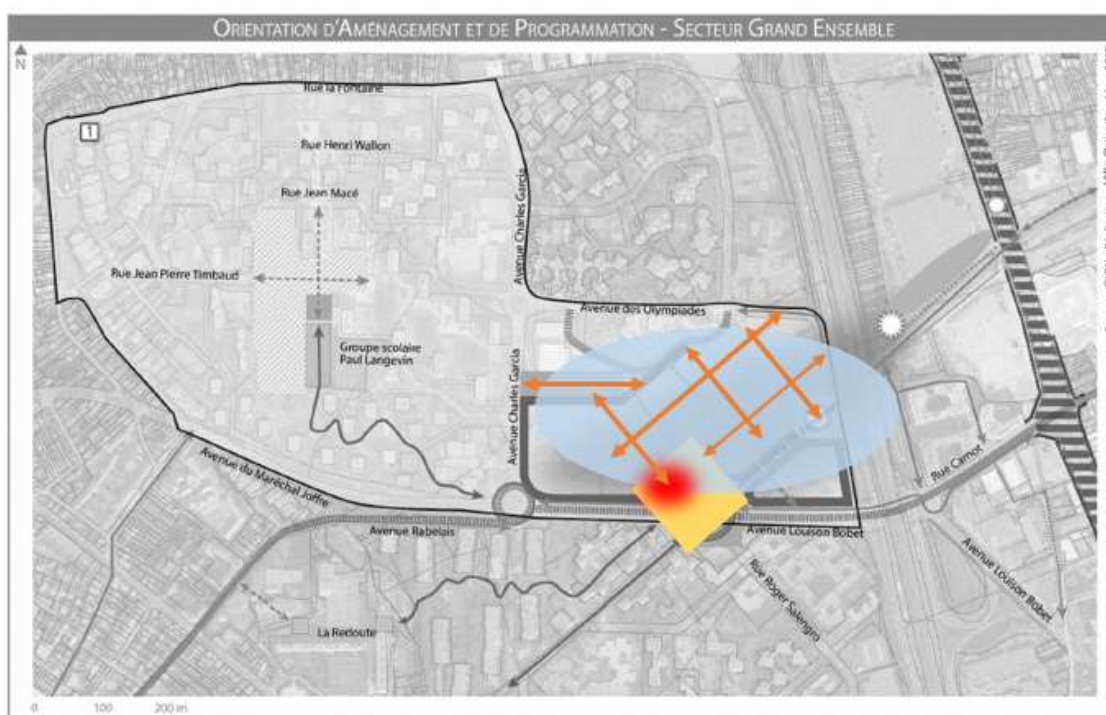
-  Proposer une programmation mixte (logements / commerces / équipements)
-  Valoriser les espaces verts du quartier
-  Adapter et restructurer les écoles aux besoins des habitants du quartier

Figure 3 : OAP Grand Ensemble actuelle, PLU de Fontenay-sous-Bois

Les principes d'aménagement de la concession VDFA portent notamment sur :

- Un quartier mixte avec des bureaux, équipements, loisirs et commerces et de nouveaux habitants pour en faire un quartier de gare « à vivre », au-delà du renforcement de la polarité commerciale et de services
- Une grande place consacrée aux espaces verts de pleine terre
- Une restructuration de la gare RER

Les modifications envisagées sont les suivantes :



- Remplacer les légendes :

- Connecter entre eux les quartiers grâce à une nouvelle liaison publique structurante et carrossable (pompiers, livraison...)
- Renforcer la polarité commerciale et de services, en l'adaptant au rôle futur du pôle urbain et de transport de Val de Fontenay

- Par les légendes:

- Connecter entre eux les quartiers grâce à de nouvelles liaisons publiques
- Permettre le développement d'un quartier mixte (bureaux, commerces, loisirs comprenant également du logement) comprenant 30% d'espaces verts de pleine terre

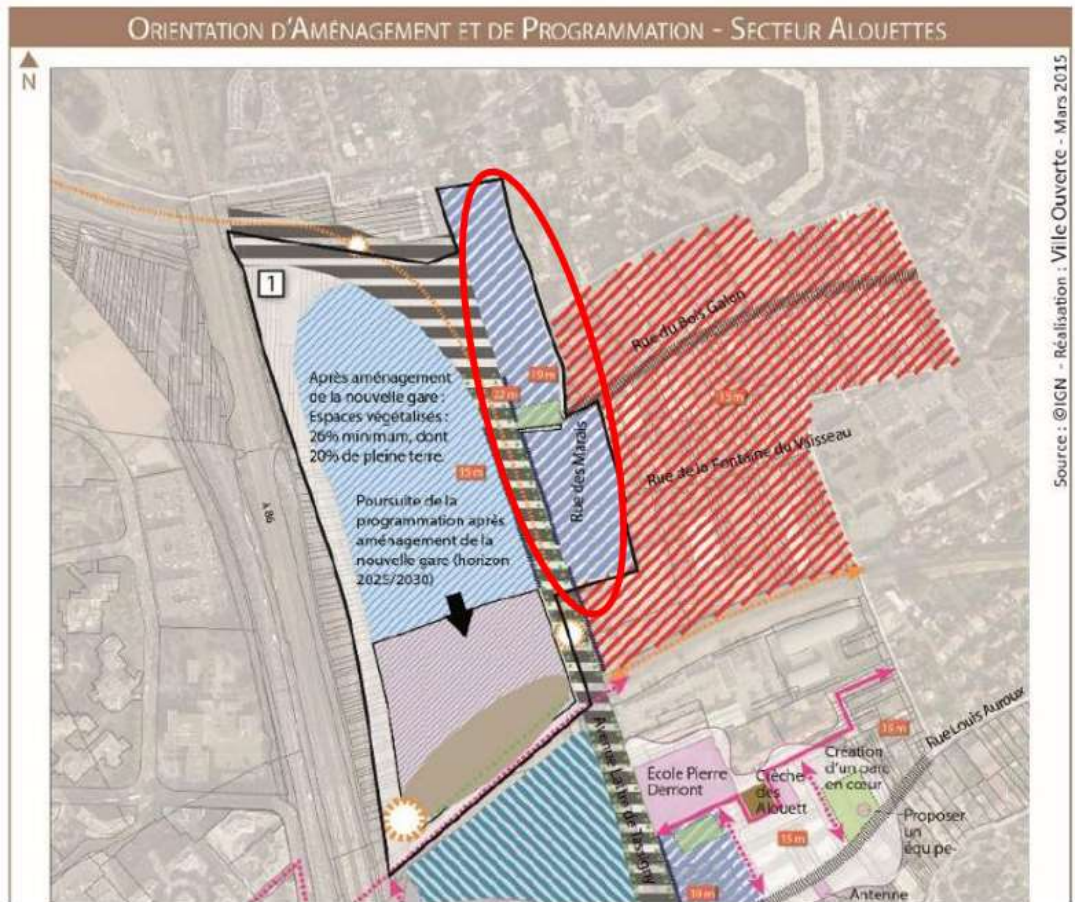
- Ajouter les légendes:

- Implantation d'équipements publics
- Espace public majeur

Figure 4 : Proposition de modification de l'OAP Grand Ensemble actuelle, PLU de Fontenay-sous-Bois

3.2.2 L'OAP Alouettes (Nord)

Le secteur à l'est de la RD prévoit une programmation mixte logement/commerce



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

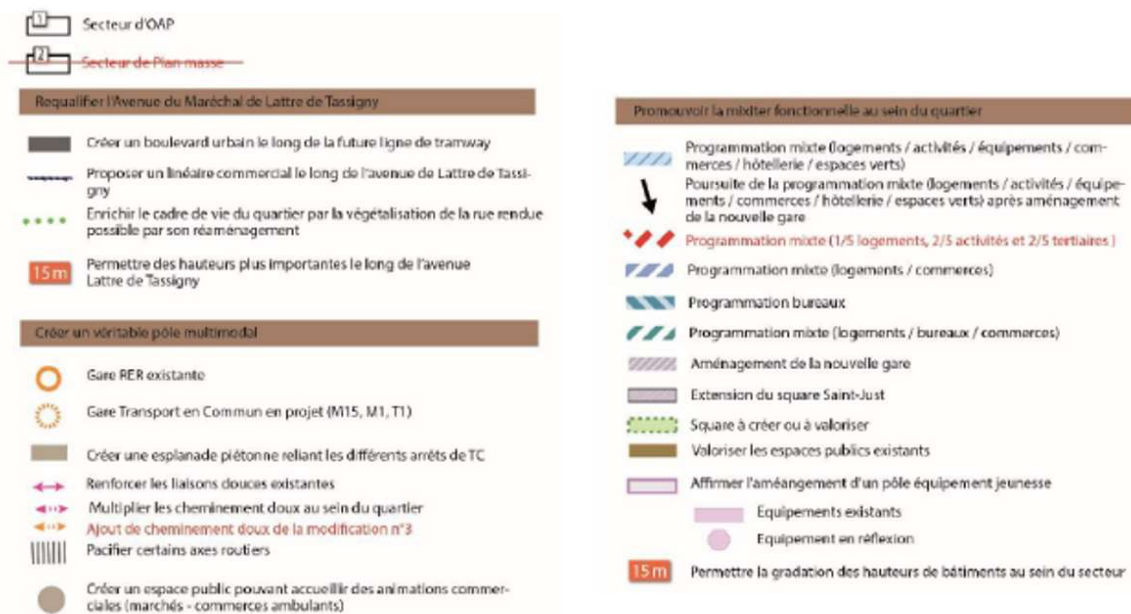


Figure 5 : extrait de l'OAP Alouettes, PLU de Fontenay-sous-Bois

Le secteur à l'est de la RD pourrait accueillir d'autres programmes que des logements et des commerces, il s'agit donc de permettre la possibilité de réaliser une programmation mixte (logements / activités / équipements/commerces /Hôtellerie / espaces verts).

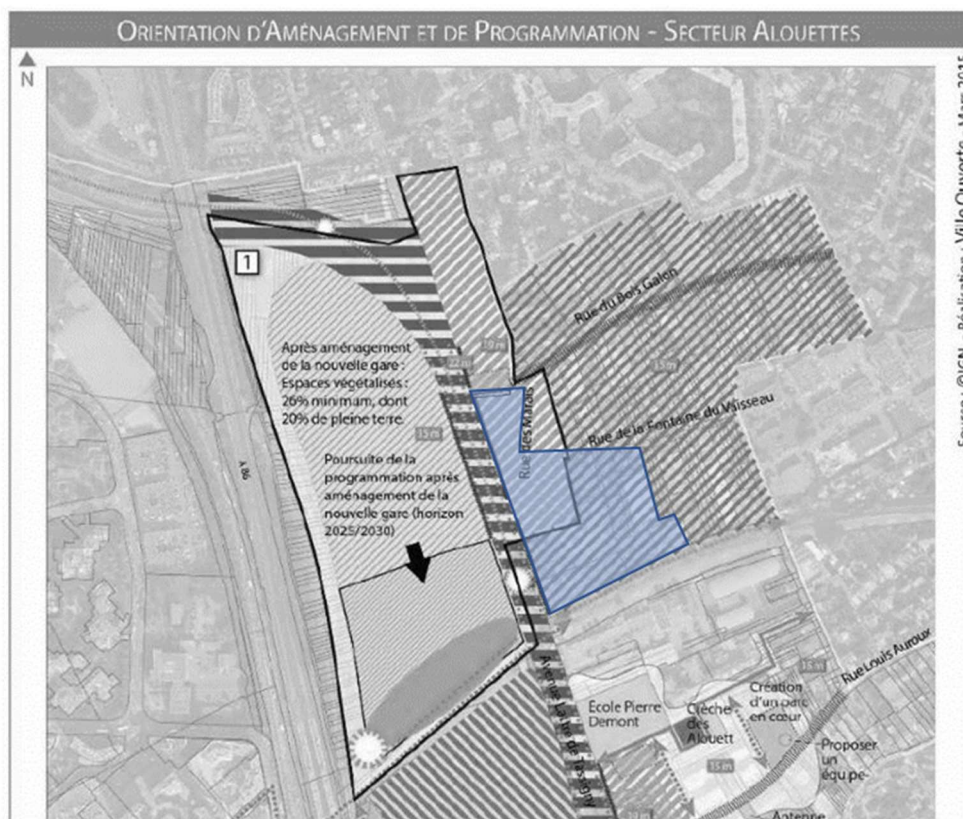


Figure 6 : Extrait de la zone concernée par la mise en compatibilité

3.2.3 L'OAP Alouettes (Sud)

Dans l'OAP actuelle, la programmation des secteurs Vafo/Sablons est trop contrainte puisqu'elle ne permet pas de réaliser des équipements et commerces. Par ailleurs, il n'est pas fait mention de futurs cheminements doux et d'espaces publics.

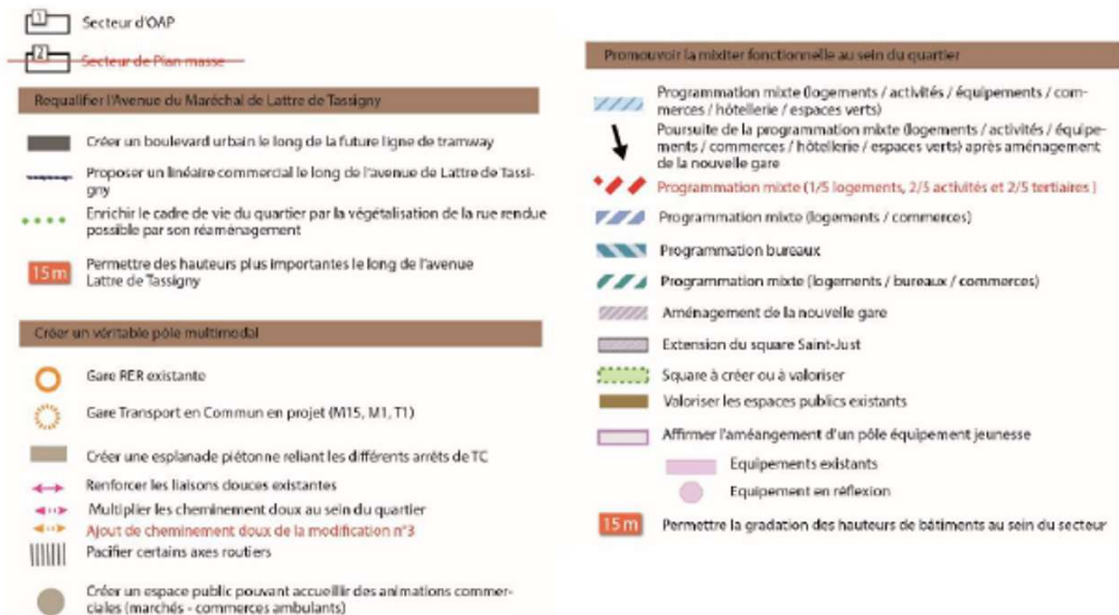
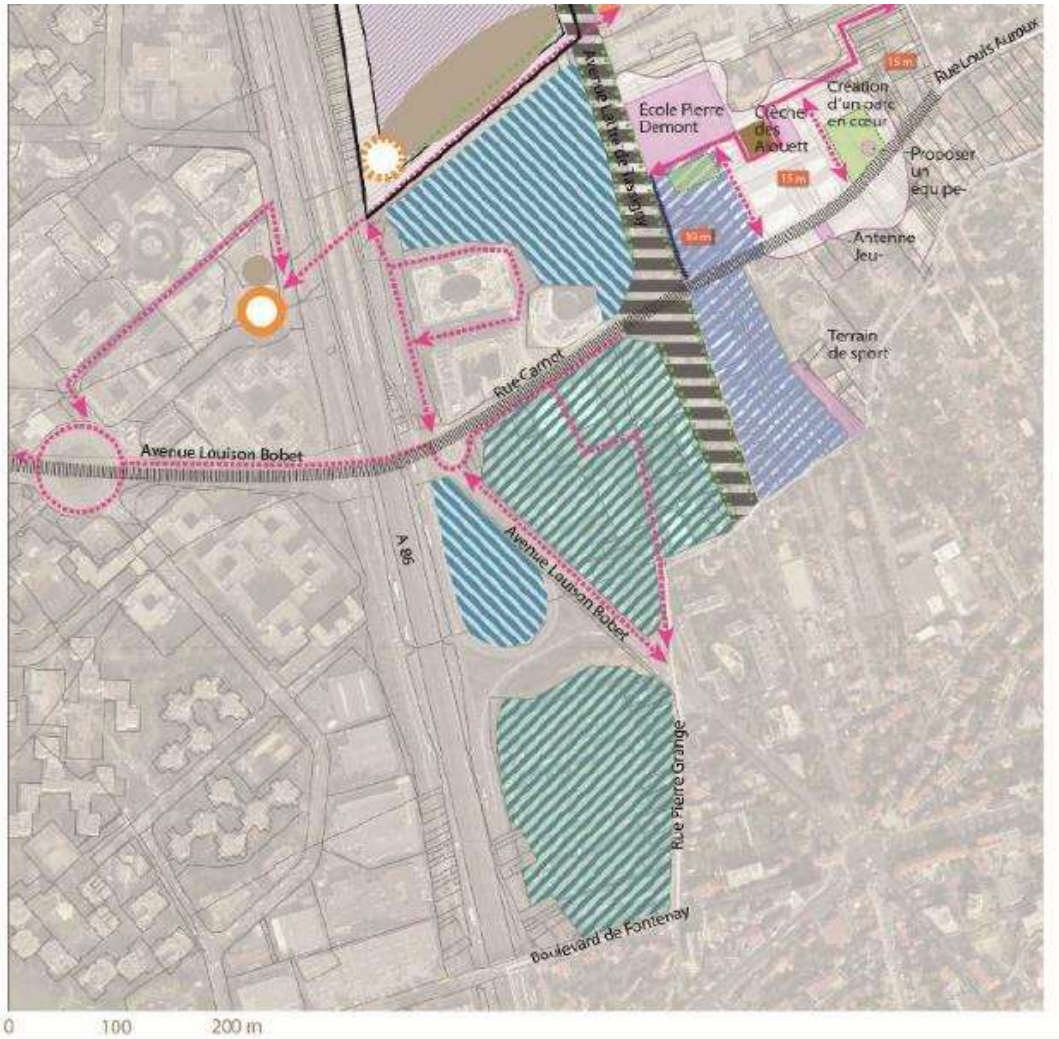


Figure 7 : Extrait de l'OAP Alouettes, PLU de Fontenay-sous-Bois

Les modifications envisagées sont les suivantes :

- Sur le secteur Vafo/sablon, au nord, remplacer la légende « programmation bureaux » par la nouvelle légende « programmation mixte (bureaux /Hôtellerie / commerces / équipements)
- Sur le secteur la pointe / Joncs-Marins, remplacer la légende « programmation mixte logements / commerce » par « programmation mixte logements commerce et bureaux »
- Ajouter un « square à créer ou à valoriser » au cœur du secteur la pointe
- Création d'un espace public
- Ajouter une flèche « cheminement doux »



Figure 8 : Proposition de modification de l'OAP Alouettes (sud)

3.3 Le zonage et le règlement écrit

3.3.1 Le linéaire commercial

Sur le plan actuel, le linéaire commercial suit précisément la trame urbaine actuelle marquée par une forte présence de l'automobile par exemple sur le rond-point Charles de Gaulle.



Figure 9 : extrait du plan de zonage du PLU de Fontenay-sous-Bois – secteur Auchan Gare

Le projet propose de restructurer la trame viaire ce qui induit d'autres logiques d'implantations commerciales, le linéaire commercial sur le rond-point Charles-de-Gaulle doit donc être supprimé.

La modification envisagée est celle-ci :




- Suppression du linéaire commercial sur le rond-point Charles-de-Gaulle 

Figure 10 : Proposition de modifications du plan de zonage du PLU de Fontenay-sous-Bois

3.3.2 Le zonage sur le secteur « Coubertin » situé rue la Fontaine

Le nord-ouest de l'opération est en grande partie classé en UE.

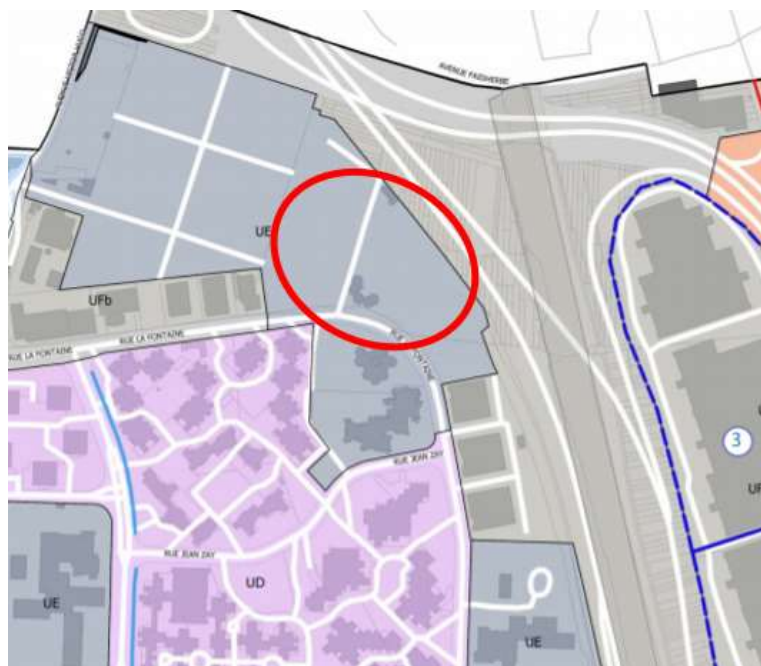


Figure 11 : extrait du plan de zonage du PLU de Fontenay-sous-Bois – secteur Coubertin

Le projet VDFA prévoit de diversifier les fonctionnalités urbaines. Sur une partie du secteur *Coubertin* situé rue la Fontaine, une réflexion est menée sur l'évolution du zonage UE, il s'agit de maintenir la programmation principale d'équipements tout en laissant la possibilité d'intégrer d'autres programmes.

Un sous secteur UEb de la zone UE permettra de répondre à cette orientation. Les hauteurs des constructions autorisées devront être similaires à celles observées sur le secteur Jean Zay.

La modification envisagée est la suivante :

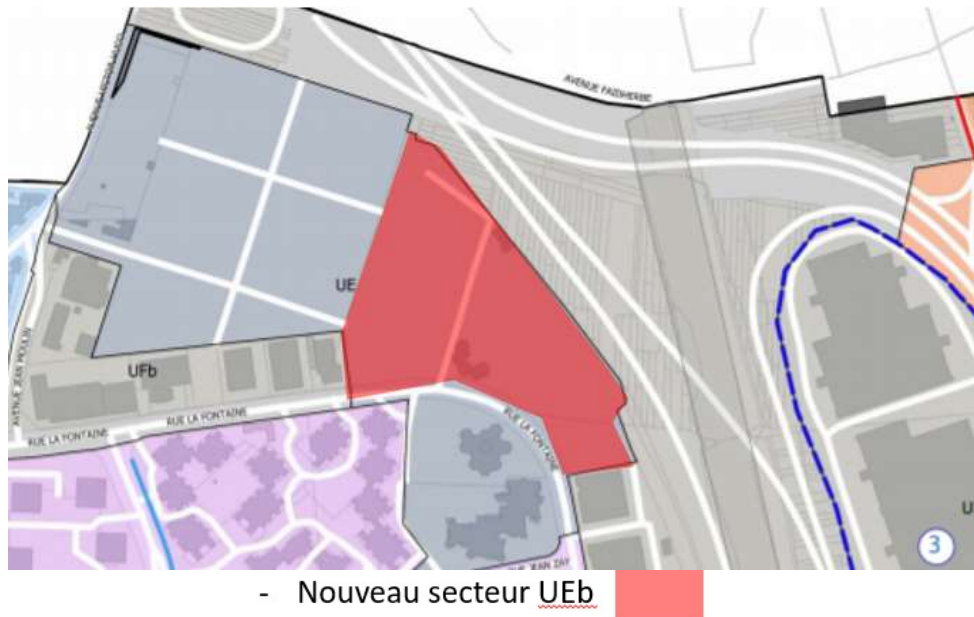


Figure 12 : Proposition de modifications du plan de zonage du PLU de Fontenay-sous-Bois

3.3.3 La mise en place d'un emplacement réservé sur le secteur « La pointe » : modification du plan de zonage et de l'annexe 4.6.

L'extension du pôle tertiaire de Val -de-Fontenay soumet le secteur « La Pointe » à une forte pression foncière.

- Au nord de la rue Carnot, de nombreux immeubles tertiaires ne laissent que peu de place aux espaces publics
- A l'est de l'avenue Louison Bobet, une opération de bureau de plus de 30 000 m² livré en 2019 a pris place entre l'A86 et la bretelle d'accès à l'autoroute
- Un nouveau campus tertiaire de 49 000 m² environ ainsi que verra le jour en 2022 au nord-est du secteur La Pointe.

Face aux fortes mutations du secteur, la réalisation d'espaces publics à destination des habitants et des usagers du pôle tertiaire devient primordial.

Dans le PLU actuel, une partie de ce secteur fait l'objet d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sans préciser la localisation du futur espace public.

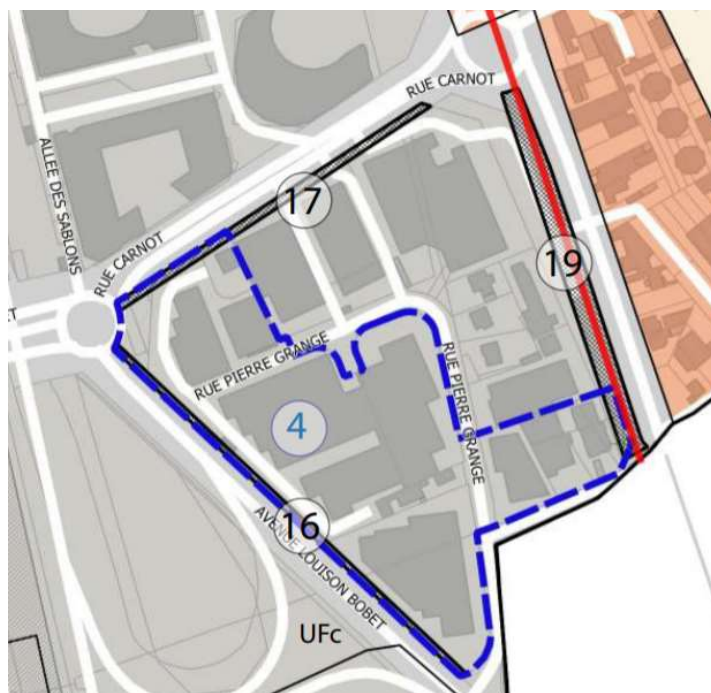


Figure 13 : Extrait du plan de zonage de Fontenay-sous-Bois – secteur La Pointe

Le projet VDFA a permis de préciser les orientations urbaines sur ce site et propose la création d'un espace public à l'angle de la rue Carnot et de l'avenue Louison Bobet. Pour ce faire il est proposé de créer un nouvel emplacement réservé dédié à la création d'un parvis.

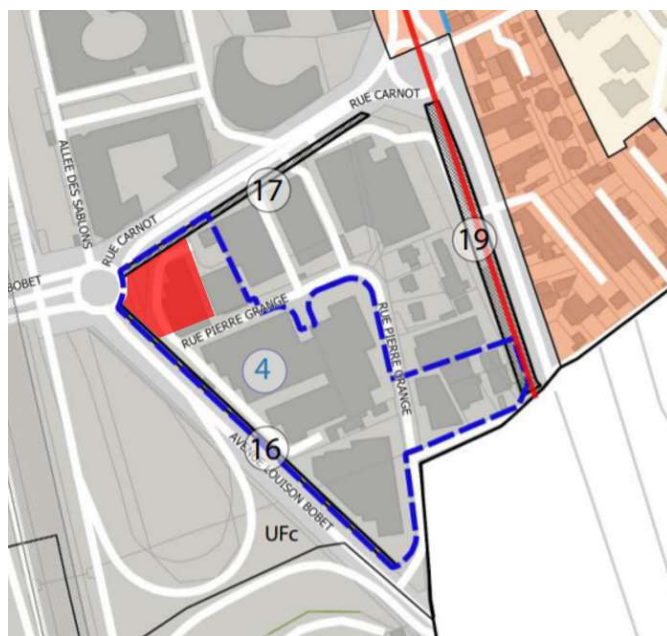


Figure 14 : Proposition d'un nouvel emplacement réservé dédié à la création d'un espace public

3.3.4 Le Papag n°7 : modification du plan de zonage et de l'annexe 4.11

La pièce n° 4.11 du PLU de Fontenay-sous-Bois concerne les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Le papag n°7 impose une « servitude interdisant, [...] pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. »

Le règlement du PLU indique que dans le périmètre des Papag :

« sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 8m² de surface de plancher.
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 8 m² de surface de plancher. La liste descriptive de ces périmètres est annexée au présent règlement. »



Figure 14 : Extrait du PAPAG n°7 de Fontenay-sous-Bois – secteur Salengro

Si l'état d'avancement du projet d'aménagement global ne permet pas de supprimer le périmètre du Papag n°7, une nouvelle opération située au sud du secteur pourrait être la première étape d'une diversification des fonctions urbaines.

Cette opération consiste à transformer un immeuble de bureau (Périastre) en diversifiant la programmation actuelle pour y intégrer du résidentiel spécifique par la création de nouvelles *surfaces de plancher*. Pour permettre la réalisation de cette opération, il est nécessaire de faire sortir cet immeuble du périmètre de Papag n°7. Le nouveau périmètre proposé est le suivant :



— Nouveau périmètre du Papag n°7

Figure 15 : Proposition du nouveau périmètre du Papag n°7

3.3.5 Le stationnement

Les objectifs du projet VDFA mènent à une nouvelle réflexion vis-à-vis du stationnement à partir du diagnostic suivant :

- La motorisation des ménages baisse, et l'utilisation de la voiture quotidiennement (part modale) baisse également
- VDFA' bénéficie d'une très bonne desserte en transport collectifs existante qui sera considérablement renforcée dans les années à venir
- Le réseau routier actuel est saturé aux heures de pointe et la politique de stationnement ne doit pas favoriser outre-mesure l'usage de la voiture
- L'offre de stationnement déjà existante sur parcelle pour les programmes de bureau est très importante et largement sous-utilisée
- Les déplacements urbains engendrés par le projet vont doubler d'ici 15 ans ce qui constitue un risque environnemental important si une stratégie n'est pas mise en œuvre

La stratégie envisagée dans le cadre de l'opération s'articule ainsi :

- Développer des projets de parkings mutualisés et foisonnés pour plusieurs programmes au sein des quartiers, afin de diminuer l'impact environnemental et financier du stationnement, de favoriser l'usage des modes doux et de limiter l'usage de la voiture pour les petits trajets au sein du quartier.
- Intégrer ces ouvrages mutualisés au sein des secteurs d'aménagement afin de :
 - Penser les nouveaux espaces publics en faveur des piétons et des modes doux ;
 - Favoriser à la mixité programmatique, en particulier les équipements, commerces et services, pour faire une ville marchable
 - Réussir leur intégration architecturale et urbaine

En conséquence, le plan de zonage pourrait intégrer une nouvelle « aire de stationnement mutualisé » et dans le règlement écrit, l'article 12 « stationnement » pourrait définir les modalités de mutualisation et de foisonnement des stationnements.

3.4 Annexes 4.4 du PLU

L'annexe « Périmètres de 500 m autour des gares » du règlement ne fait pas apparaître les projets de « stations de transport public guidé ».



Plan Local d'Urbanisme – Fontenay-sous-Bois – 4.4 Annexes du règlement – Localisation des périmètres de 500 m autour des gares

Page 5

1 RAPPEL LEGISLATIF

L'article R 123-11 prévoit que « les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

g) les périmètres tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation ».

2 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

Deux périmètres de 500 mètres sont fixés autour des gares de :

- RER Fontenay-sous-Bois,
- RER/SNCF Val-de-Fontenay.

A l'intérieur de ces rayons, pour les zones urbaines, l'article 12 relatif aux obligations imposées en matière de stationnement définit des exigences particulières pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, les Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les Résidences universitaires.

Concernant les parcelles "touchées" partiellement par ce périmètre, elles seront considérées comme incluses dans celui-ci et donc soumises à la réglementation du périmètre de 500 mètres autour des gares.

Au-delà de ces périmètres s'appliquent les règles figurées à l'article 12 du règlement.

Figure 16 : Extrait de l'annexe 4 du PLU de Fontenay-sous-Bois

Les stations de transport structurant qui seront livrées prochainement pourraient être intégrées au plan de l'annexe 4.

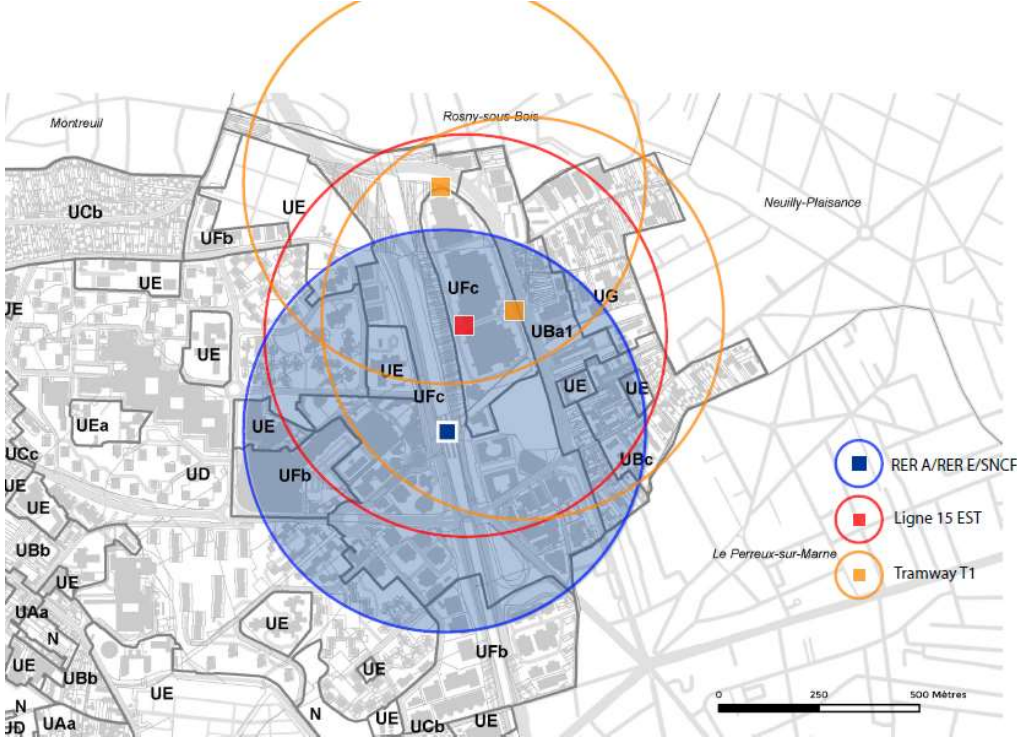


Figure 17 : Proposition de modification de l'annexe 4

4 Evaluation environnementale et incidences sur l'environnement

Conformément au code de l'urbanisme et notamment ses articles L104-1 à L104-8 et 104-28 à R104-33, et considérant

- La localisation du site à proximité d'infrastructures bruyantes et sources potentielles de pollution,
- La taille du site concerné par les modifications,
- La teneur des modifications énumérées

L'autorité environnementale a décidé (décision n°MRAe IDF-2021-6341, cf. en annexe) que le dossier de Mecdu finalisé devrait faire l'objet d'une évaluation environnementale, afin, notamment d'examiner les incidences de la Mecdu sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transports et risques liés à la pollution de l'air).

Il est précisé que la sensibilité environnementale du site est relativement faible :

- Les différents secteurs protégés (Natura 2000, réserve naturelle, Znieff 1 et 2...) sont éloignés du site VDFA
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'a pas identifié de réservoir de biodiversité à proximité du site. La trame verte communale est également éloignée du site.
- Le site n'est pas concerné par la présence d'un patrimoine bâti remarquable et protégé (site classé, site inscrit, Avap...)
- Le site n'est pas concerné par des risques ou aléas naturels
- Concernant les nuisances sonores, les modifications proposées dans le cadre de la Mecdu n'augmentent pas la constructibilité aux abords de l'A86

Les modifications envisagées dans la Mecdu sont susceptibles d'avoir des incidences positives sur l'environnement et le cadre de vie des habitants et des travailleurs puisqu'elles favorisent :

- La mixité fonctionnelle du secteur
- Le désenclavement du quartier des Alouettes
- La création d'espaces verts de pleine terre permettant l'émergence d'îlot de fraîcheur et l'infiltration des eaux de pluies
- La promotion des modes actifs de déplacement (vélo marche) et l'accès aux transports en commun

Enfin, la Mecdu favorisera l'émergence du projet VDFA qui aura de nombreuses incidences positives sur l'environnement, tous deux participeront à la mise en œuvre :

- Des 6 orientations stratégiques inscrit dans le Plan Climat Energie Territorial (PCET) notamment sur les thèmes « adaptation au changement climatique », « mobilités » et « énergie et économie circulaire ».
- Des 4 thèmes de l'agenda 21, « agir pour le climat à Fontenay », « préserver le cadre de notre ville », « Fontenay Territoire de lien, de mixité et d'engagement », « FSB s'engage pour le développement durable ».

Annexe :



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile de France

**Décision déléguée de soumission à évaluation environnementale
de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du
plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois (94),
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6341

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020 et du 11 mars 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois approuvé le 17 décembre 2021 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Fontenay-sous-Bois, reçue complète le 26 avril 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 3 mai 2021 ;

Vu la décision de la MRAe d'Île-de-France du 5 juin 2021 de déléguer à Monsieur Jean-François Landel la signature de la présente décision ;

Après consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale et sur le rapport de Jean-François Landel coordonnateur ;

Considérant que la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois par déclaration d'utilité publique (DUP) vise notamment à renforcer une mixité fonctionnelle sur le périmètre du projet « Val de Fontenay / Alouettes » ;

Considérant que la procédure de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois par DUP vise à modifier :

- le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en créant un nouvel apat, sur le périmètre du projet Val de Fontenay / Alouettes, visant à « affirmer un développement économie et résidentiel fort tout en développant les espaces verts »), remplaçant ainsi deux aplats dédiés à « préserver le Grand ensemble et maintenir et encadrer la gestion des espaces verts publics » et à « affirmer un développement économique et résidentiel fort » ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP):
 - sur le secteur Grand Ensemble : en ajoutant l'implantation d'équipements publics et d'espace public majeur ;
 - sur le secteur des Alouettes (secteur nord) : en permettant une programmation d'équipements, d'espaces verts et d'activité, en plus des logements et des commerces prévus actuellement;
 - sur le secteur Vafo / sablon (Alouettes, sud) : en permettant une programmation mixte comprenant bureaux, hôtelier, commerces, équipements, en plus des bureaux prévus actuellement ;
 - sur le secteur la pointe / Joncs-Marins (secteur Alouettes sud) : en permettant une programmation mixte comprenant des bureaux, en complément des logements et des commerces actuellement prévus, en créant un espace public, un « square à créer ou à valoriser » et un cheminement doux ;
- le plan de zonage du PLU en supprimant un linéaire commercial sur un rond-point départemental ;
- l'annexe 4.4. du PLU dédié aux périmètres de 500 mètres autour des gares, en intégrant les futures stations situées sur le périmètre du projet (ligne 15 du Grand Paris Express et prolongement de la ligne 1 du métro et du tramway T1);

Considérant que le périmètre de la mise en compatibilité par DUP est classé en zone UE (zone urbaine correspondant aux équipements publics) et en zone UF (zone urbaine à vocation principale économique caractérisée par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerce) dont les secteurs UFb (zone de transition entre espaces d'activités et espaces résidentiels) et UFc (secteurs d'activités les plus importants de Fontenay, en développement) ;

Considérant que le périmètre de la mise en compatibilité par DUP est localisé à proximité d'infrastructures bruyantes et sources potentielles de pollution (A86, ligne SNCF Paris-Bâle, RER A, A2 et A4, RN 86, etc.)

Considérant que le projet de mise en compatibilité par DUP du PLU ne vise pas à augmenter la programmation de logements mais à renforcer une mixité d'activités économiques et d'équipements ;

Considérant que l'ampleur des modifications ci-dessus énumérées, qu'il s'agisse de changements d'objectifs sur un vaste quartier, aura nécessairement des incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs concernés ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Fontenay-sous-Bois est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décide :

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois est soumise à évaluation environnementale.

Elle vise notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transports et risques liés à la pollution de l'air) des évolutions proposées du document d'urbanisme

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 25/06/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le membre délégué ,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Landel', with a horizontal line underneath.

Jean-François Landel

Voies et délais de recours :

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEAT/ SCDD/ DEE
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).