

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 7 DECEMBRE 2021
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2021-151

OBJET : Arrêt du bilan de la concertation de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP lancée dans le périmètre de la concession d'aménagement (CA) Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

Membres en exercice	90
Présents titulaires	59
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	25
Absents	6

Votants	84
Abstention	0
Suffrages exprimés	84
Pour	84
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Sylvie CHARDIN, Véronique CHEVILLARD, Florence CROCHETON-BOYER, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Monique FACCHINI, Christian FAUTRE, Dorine FUMEE, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Delphine HERBERT, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Laurent LAFON, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Marie-Hélène MAGNE, Bénédicte MARETHEU, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Florentine RAFFARD, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Virginie TOLLARD, Yann VIGUIE, Annick VOISIN, Julien WEIL.

Représentés :

Jacqueline BENHAMED représentée par Philippe LHOSTE, Eveline BESNARD, représentée par Marc MEDINA, Jean-Luc CADEDDU représenté par Thierry BARNOYER, Emmanuel CHAMPETIER représenté par Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON représenté par Charlotte LIBERT-ALBANEL, Stéphane CHAULIEU représenté par Bruno BORDIER, Michel DESTOUCHES représenté par Virginie TOLLARD, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Michel DUVAUDIER représenté par Sophie AMAR, Téo FAURE représenté par Quentin BERNIER-GRAVAT, Benoît GAILHAC représenté par Hervé GICQUEL, Brigitte GAUVAIN représentée par Annick VOISIN, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVE représentée par Marie-France PARRAIN, Anne KLOPP représentée par Jean-Philippe GAUTRAIS, Pierre LEBEAU représenté par Eric BENSOUSSAN, Céline MARTIN représentée par Eric BENSOUSSAN, Pascale MOORTGAT représentée par Pierre-Michel DELECROIX, Déborah MUNZER représentée par Jean-Paul DAVID, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ représentée par Sophie AMAR, Catherine PRIMEVERT représentée par Thierry BARNOYER, Germain ROESCH représenté par Sylvain BERRIOS, Aurore THIROUX représentée par Tatiana SAUSSEREAU, Céline VERCELLONI représentée par Sylvie CHARDIN, Jacqueline VISCARDI représentée par Florentine RAFFARD.

Absents :

Christian CAMBON, Gilles CARREZ, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Delphine FENASSE, Nassim LACHELACHE.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 7 DECEMBRE 2021

OBJET : Arrêt du bilan de la concertation de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP lancée dans le périmètre de la concession d'aménagement (CA) Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) qui a transféré la compétence aménagement de l'espace à la Métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux (EPT), notamment son article 59,

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 81, 115, 123 et 148,

VU la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment son article 60,

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment ses chapitres I et II,

VU le décret n°2015-1663 du 11 décembre 2015 relatif à la création de la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial n°10 Paris Est Marne & Bois dont le siège est à Champigny-sur-Marne,

VU la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi « ASAP »),

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5219-1 et L.5219-5,

VU le code de l'environnement,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 17 décembre 2015.

VU les délibérations n°18-08 du 14 février 2018, n°19-09 du 18 février 2019 et n°20-159 du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant les modifications du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois,

VU les arrêtés du Président du Territoire n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mai 2020 et n°2021-A-143 du 23 mars 2021, mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois,

VU le traité de concession approuvé par le conseil municipal de Fontenay-sous-Bois le 5 octobre 2017 et notifié le 7 novembre 2017 par la Ville à la SPL Marne-au-Bois pour l'aménagement du secteur dit « Val-de-Fontenay Alouettes »,

VU la délibération n°20-162 en date du 8 décembre 2020 créant un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n°20-164 en date du 8 décembre 2020 approuvant la convention tripartite entre la Commune, le Territoire et la SPL Marne-au-Bois et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement du secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

VU la convention tripartite et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement signés le 15 décembre 2020,

VU la décision, après examen au cas par cas sur le dossier, de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France par arrêté préfectoral n°MRAe IDF-2021-6337 en date du 25/06/2021 de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois,

VU la délibération n° DC2021-76 en date du 26 juin 2021 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, approuvant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU et enquête parcellaire dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val-de-Fontenay Alouettes, au profit de la SPL Marne au Bois,

VU la délibération N°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021 du Conseil Territorial, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois dans le cadre de la DUP lancée dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

VU le bilan de la concertation, intégrant les observations formulées par le public sur le registre dématérialisé de la concertation,

VU toutes les autres pièces du dossier,

CONSIDERANT que la concertation s'est déroulée du 15/10 au 25/11/2021 selon les modalités fixées par la délibération territoriale n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021,

CONSIDERANT qu'à l'issue de la concertation, le bilan doit être arrêté,

CONSIDERANT que dans le cadre de la poursuite de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU, une enquête publique aura lieu présentant le dossier de DUP et ses annexes, comprenant notamment le dossier de mise en compatibilité du PLU, l'évaluation environnementale de cette dernière, et le bilan de la concertation susmentionné.

Après avis favorable de la Commission Territoriale urbanisme, aménagement, politique de la ville, action sociale et politique de l'habitat en date du 6 décembre 2021,

DELIBERE

ARTICLE 1 :

CONFIRME que la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois dans le cadre de la DUP lancée dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois, s'est déroulée selon les modalités fixées par la délibération n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021.

ARTICLE 2 :

ARRETE le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois dans le cadre de la DUP lancée dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

ARTICLE 3 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

O. Capitano
Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1
et L.2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

SYNTHESE ET BILAN DE LA CONCERTATION

**Concertation sur la mise en compatibilité
du Plan local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois
au titre du L130-2 du Code de l'Urbanisme**

- concession d'aménagement (CA) Val-de-Fontenay ' Alouettes

Octobre_Novembre 2021

SOMMAIRE

1. Contexte de la concertation	3
<i>Le projet envisagé</i>	4
<i>Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois</i>	4
▪ <i>Evolution du rapport de présentation</i>	4
Le rapport de présentation du PLU sera complété par le dossier de mise en compatibilité du PLU, et qui constituera une annexe au rapport de présentation.	4
▪ <i>Evolution des pièces du P.L.U</i>	5
<i>Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable tels que définis et approuvés par le Conseil de territoire du 5 octobre 2021</i>	5
2. Synthèse des contributions.....	15
3. Les éléments complémentaires apportés à la connaissance du public.....	16
4. La poursuite de la procédure	19
Annexes (document soumis à la concertation préalable)	19
Annexes (contributions)	19
➤ <i>Projet mise en compatibilité du document d'urbanisme, Fontenay</i>	19
➤ <i>Stationnement -circulation</i>	21

1. Contexte de la concertation

La concertation qui s'est déroulée du 15/10/2021 au 25/11/2021 inclus portait sur la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Cette mise en compatibilité du PLU intervient dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) – dans le périmètre de la concession d'aménagement (CA) Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois, DUP dont le lancement a été approuvé par le Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois du 29 juin 2021.

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 d'aménagement.

Cette concertation est une conséquence de la décision n°MRAe IDF-2021-6341 en date du 25/06/2021, par laquelle la Mission Régionale de Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a demandé de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois. Cette évaluation environnementale 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 que constitue le plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois.

En effet, l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, actualisé par la loi ASAP du 7/12/2020, stipule que la « mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale » fait l'objet d'une « concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Le dossier « Projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme - *PLU de Fontenay-sous-Bois* » soumis à la concertation précise les évolutions réglementaires du PLU au regard du projet faisant l'objet de l'utilité publique. Il se compose notamment :

- D'une présentation des objectifs du projet d'aménagement VDFA inscrit dans la concession
- D'une présentation des précédentes modifications du PLU
- De la présentation de l'ensemble des pièces du PLU mises en compatibilité
- D'une introduction à l'évaluation environnementale demandée par la MRAe en cours de réalisation

Le 9 novembre 2021, la SPL MAB et la Commune ont souhaité prolonger la concertation, initialement envisagée jusqu'au 15/11 inclus, jusqu'au 25/11 inclus : l'avis de concertation a été modifié sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois le 9/11.

Le 19 novembre 2021, la SPL MAB et la Commune ont souhaité, au regard des contributions exprimées lors de la concertation, compléter le dossier soumis à concertation par un dossier d'éléments complémentaires : ce dossier a été ajouté le 19/11 à la mise en ligne et à la mise à disposition en mairie de Fontenay.

A l'issue de cette concertation portant sur la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois, le présent bilan est tiré de celle-ci. Conformément au L103-6 du Code de l'Urbanisme, une

fois arrêté par le Conseil de territoire de l'Etablissement Paris Est Marne & Bois, ce bilan sera joint au dossier qui sera soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Le projet envisagé

En octobre 2017, la commune 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 où les circulations douces prendront toute leur place.

MAB SPL et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ont acquis entre temps plusieurs biens pour mettre en œuvre ce projet. Si toutes les parcelles n'ont pas vocation à être achetées, la maîtrise foncière est en revanche indispensable à la formation d'un tènement foncier permettant l'émergence du projet et de ces objectifs.

Afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement, il est donc 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 Commune de Fontenay-sous-Bois et l'EPT ParisEstMarne&Bois ne disposent pas d'autre choix que de recourir, via le concessionnaire, MAB SPL, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

4

Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois

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).

- **Evolution du rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU sera complété par le dossier de mise en compatibilité du PLU, et qui constituera une annexe au rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera également complété par un rapport sur les incidences environnementales, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois, actuellement en cours de réalisation, qui sera intitulé « Evaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois ». Pour précision, cette évaluation environnementale a été demandée par l'Autorité Environnementale par arrêté n°MRAe IDF-2021-6341 en date du 25/06/2021 suite à la saisine par la Personne Publique Responsable de demande au cas par cas exigée notamment par les articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

▪ **Evolution des pièces du P.L.U**

La mise en compatibilité des différentes pièces du PLU est synthétisée dans les documents « Projet de Mise en compatibilité du document d'urbanisme » et « éléments complémentaires suites aux premières contributions et à la poursuite des études ». Ce sont ces documents qui ont été soumis à la concertation préalable.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable tels que définis et approuvés par le Conseil de territoire du 5 octobre 2021

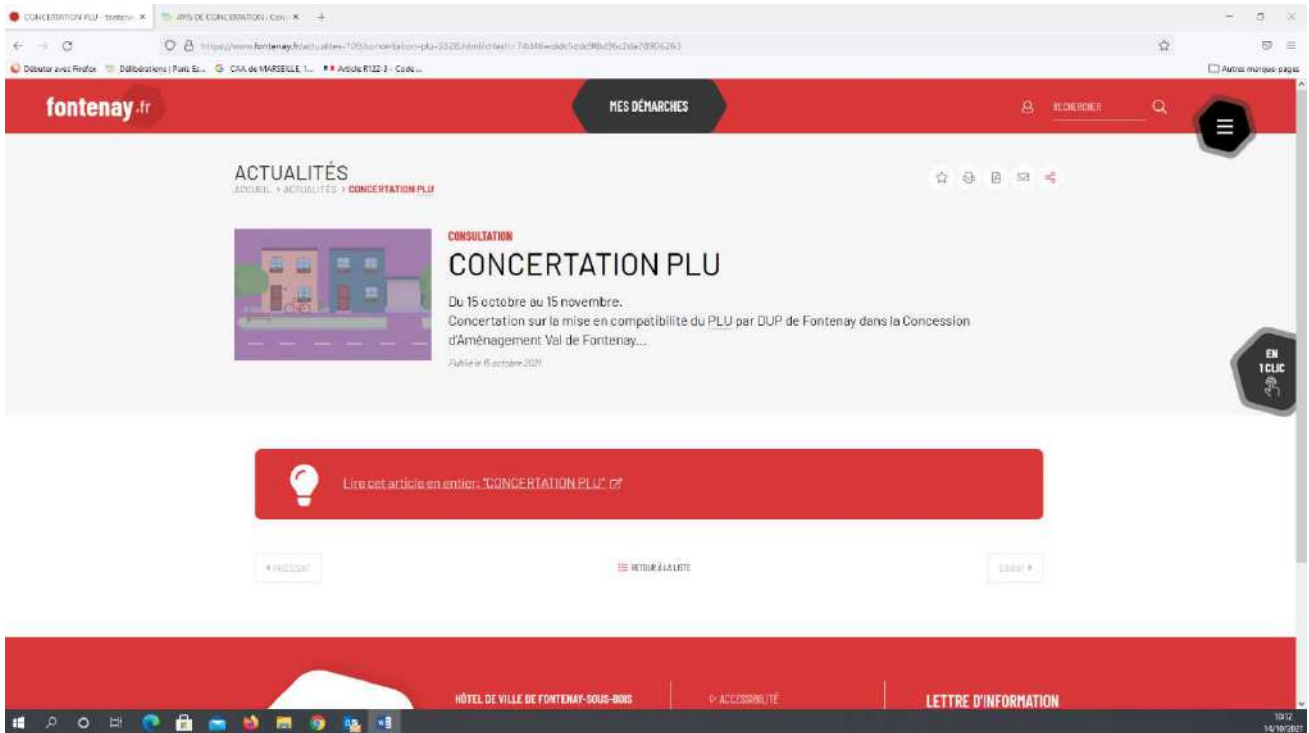
Pour rappel, les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois sont les suivants :

- Adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay en vue de la réalisation du projet urbain répondant à un objectif d'intérêt général, dans le cadre d'une opération d'aménagement située dans le périmètre de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes ;
- Pour ce faire, adapter les éléments du plan local d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le projet et notamment :
 - Le PADD
 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Le zonage réglementaire, le règlement écrit et les annexes du règlement (notamment l'annexe 4 concernant les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun.)

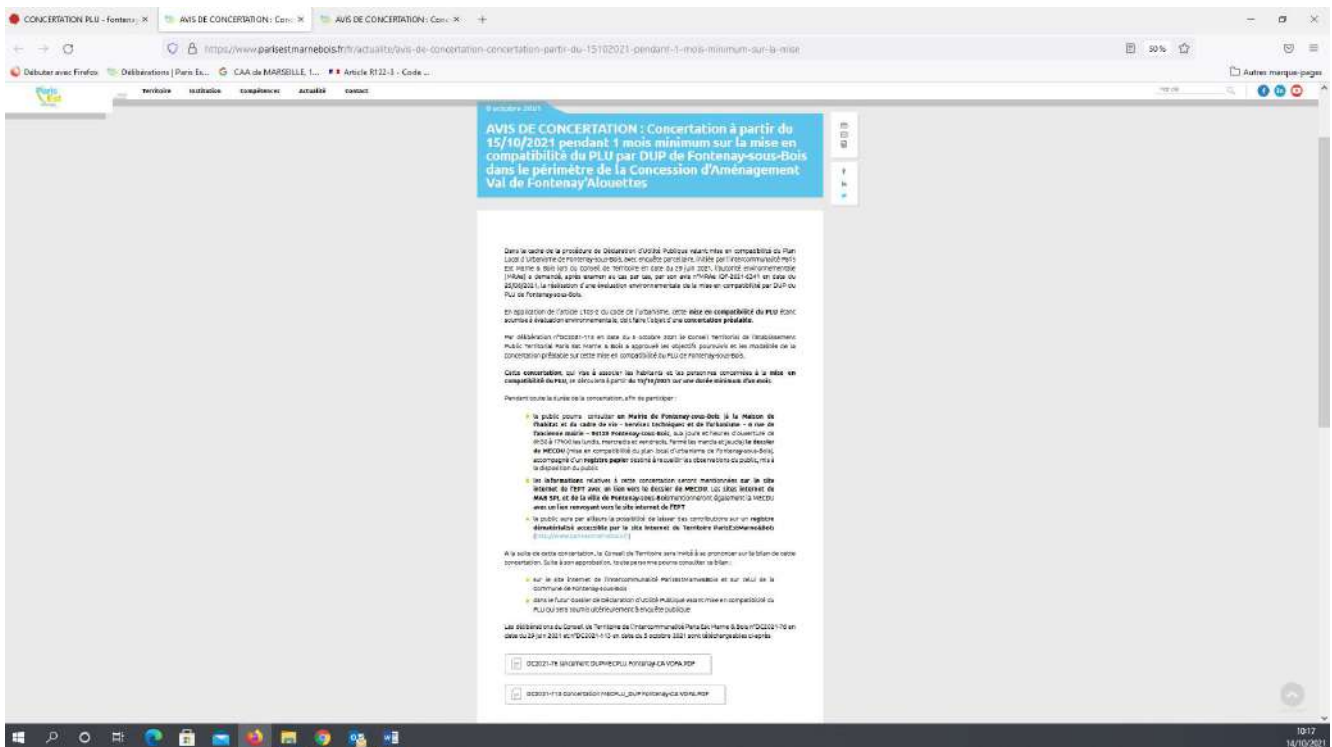
Les modalités de la concertation préalable mises en œuvre ont été les suivantes :

- o Un avis d'information a annoncé, avant l'ouverture de la concertation, la concertation :
 - sur le site internet de la Commune de Fontenay-sous-Bois

<https://www.fontenay.fr> :



6



Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021

- sur celui du Territoire ParisEstMarne&Bois <https://www.parisestmarnebois.fr> :

Actualité

AVIS DE CONCERTATION : Concertation à partir du 15/10/2021 pendant 1 mois minimum sur la mise en compatibilité du PLU par DUP de Fontenay-sous-Bois dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay/Alouettes

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique visant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois avec une réglementation issue par Intercommunalité Paris Est Marne & Bois (PLU de Territoire) en date du 26 juin 2021, l'Association Environnementale locale a demandé, après examen au cas par cas, par son avis n°1946 (DFP-2021-0341 en date du 25/06/2021), la réalisation d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois.

En application de l'article L103-1 du code de l'environnement, cette mise en compatibilité de PLU étant soumise à l'évaluation environnementale, celle-ci constitue une concertation préalable.

Par délibération n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021 le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable sur cette mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois.

Cette concertation, qui vise à associer les habitants et les personnes concernées à la mise en compatibilité du PLU, se déroulera à partir du 15/10/2021 sur une durée minimum d'un mois.

Pendant toute la durée de la concertation, afin de participer :

- le public pourra consulter en Mairie de Fontenay-sous-Bois à la Maison de l'habitat et du cadre de vie - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94120 Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture de 9h30 à 17h00 (les lundis, mercredis et vendredis, fermé les mardis et jeudis) le dossier de MECDDU (mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois), accompagné d'un registre papier destiné à recueillir les observations du public, mis à la disposition du public.
- les informations relatives à cette concertation seront mentionnées sur le site internet de l'EPT avec un lien vers le dossier de MECDDU. Les sites internet de MAB SPL et de la ville de Fontenay-sous-Bois mentionneront également le MECDDU avec un lien renvoyant vers le site internet de l'EPT
- le public aura par ailleurs la possibilité de faire des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire ParisEstMarne&Bois (<https://www.parisestmarnebois.fr>)

À la suite de cette concertation, le conseil de territoire sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation, suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :

- sur le site internet de l'EPT ParisEstMarne&Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois
- dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique relatif à la mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

Les délibérations du Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois n°DC2021-76 en date du 26 juin 2021 et n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021 sont téléchargeables ci-après :

- DC2021-76 lancement DUP/MECDDU Fontenay-CA VDFPA.PDF
- DC2021-113 Concertation MECDDU_DUP Fontenay-CA VDFPA.PDF

Actualité

AVIS DE CONCERTATION : Concertation à compter du 15/10/2021 pendant 1 mois minimum sur la mise en compatibilité du PLU par DUP de Fontenay-sous-Bois dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay/Alouettes

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique visant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois avec une réglementation issue par Intercommunalité Paris Est Marne & Bois (PLU de Territoire) en date du 26 juin 2021, l'Association Environnementale locale a demandé, après examen au cas par cas, par son avis n°1946 (DFP-2021-0341 en date du 25/06/2021), la réalisation d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois.

En application de l'article L103-1 du code de l'environnement, cette mise en compatibilité de PLU étant soumise à l'évaluation environnementale, celle-ci constitue une concertation préalable.

Par délibération n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021 le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable sur cette mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois.

Cette concertation, qui vise à associer les habitants et les personnes concernées à la mise en compatibilité du PLU, se déroulera à partir du 15/10/2021 sur une durée minimum d'un mois.

Pendant toute la durée de la concertation, afin de participer :

- le public pourra consulter en Mairie de Fontenay-sous-Bois à la Maison de l'habitat et du cadre de vie - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94120 Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture de 9h30 à 17h00 (les lundis, mercredis et vendredis, fermé les mardis et jeudis) le dossier de MECDDU (mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois), accompagné d'un registre papier destiné à recueillir les observations du public, mis à la disposition du public.
- les informations relatives à cette concertation seront mentionnées sur le site internet de l'EPT avec un lien vers le dossier de MECDDU. Les sites internet de MAB SPL et de la ville de Fontenay-sous-Bois mentionneront également le MECDDU avec un lien renvoyant vers le site internet de l'EPT
- le public aura par ailleurs la possibilité de faire des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire ParisEstMarne&Bois (<https://www.parisestmarnebois.fr>)

À la suite de cette concertation, le conseil de territoire sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation, suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :

- sur le site internet de l'EPT ParisEstMarne&Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois
- dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique relatif à la mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

Les délibérations du Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois n°DC2021-76 en date du 26 juin 2021 et n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021 sont téléchargeables ci-après :

- DC2021-76 lancement DUP/MECDDU Fontenay-CA VDFPA.PDF
- DC2021-113 Concertation MECDDU_DUP Fontenay-CA VDFPA.PDF

Accusé de réception en préfecture
034-200057941-20211207-DC2021-113-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

- et sur celui de la SPL MAB <https://www.mab-spl.fr> :

Actualité | 14 octobre 2021

Avis de concertation Concession d'Aménagement Val de Fontenay'Alouettes

Concertation à partir du 15/10/2021 pendant 1 mois minimum sur la mise en compatibilité du PLU par DUP de Fontenay-sous-Bois dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay'Alouettes.

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, avec enquête parcellaire, initiée par l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois lors du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021, l'autorité environnementale (MRAe) a demandé, après examen au cas par cas, par son avis n°MRAe IDF-2021-6341 en date du 25/06/2021, la réalisation d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois.

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Par délibération n°DC2021-113 en date du 5 octobre 2021 le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable sur cette mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois.

Cette concertation, qui vise à associer les habitants et les personnes concernées à la mise en compatibilité du PLU, se déroulera à partir du 15/10/2021 sur une durée minimum d'un mois.

Pour en savoir plus, [rendez-vous sur le site de l'établissement Public territorial](#)

- par affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial à Champigny-sur-Marne (14, rue Louis Talamoni) :

AVIS DE CONCERTATION

Ouverture de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois

dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique lancée dans le périmètre de la Concession d'Aménagement Val de Fontenay'Alouettes (selon l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme et suivants)

Dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, avec enquête parcellaire, initiée par l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois lors du Conseil de Territoire du 29 juin 2021, l'autorité environnementale (MRAe) a demandé, après examen au cas par cas, par son avis n°MRAe IDF-2021-6341 en date du 25/06/2021, la réalisation d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois.

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation préalable.

Par délibération n°DC 2021-113 en date du 5 octobre 2021 le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sur cette mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois.

Cette concertation, qui vise à associer les habitants et les personnes concernées à la mise en compatibilité du PLU, se déroulera à partir du 15/10/2021 sur une durée minimum d'un mois.

Pendant toute la durée de cette concertation :

- le public pourra consulter en Mairie de Fontenay-sous-Bois (à la Maison de l'habitat et du cadre de vie - Services techniques et de l'urbanisme - 5 rue de l'ancienne mairie - 94120 Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture de 9h30 à 17h00 les lundis, mercredis et vendredis, fermé les mardis et jeudis) le dossier de MECDU (mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois), accompagné d'un registre papier destiné à recevoir les observations du public, mis à la disposition du public.
- les informations relatives à cette concertation seront mentionnées sur le site internet de l'EPT avec un lien vers le dossier de MECDU. Les sites internet de MAB SPL et de la ville de Fontenay-sous-Bois mentionneront également la MECDU avec un lien renvoyant vers le site internet de l'EPT.
- le public aura également la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire ParisEstMarne&Bois (<http://www.parisestmarneetbois.fr>).

A la suite de cette concertation, le Conseil de Territoire sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :

- sur le site internet de l'EPT ParisEstMarne&Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois
- dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

• cet avis a fait l'objet de 2 parutions dans le journal municipal « A Fontenay »
(celui du 25 octobre et du 10 novembre 2021) :

À VOTRE SERVICE

Pharmacies de garde

Les horaires des pharmacies de garde sont indiqués dans le journal municipal. Pour plus d'informations, consultez le site de la mairie ou appelez le 01 47 38 11 11.

Jeudi 11 novembre, pharmacie Bernard, 151, M. de Selles (01.47.38.11.11).

Dimanche 14 novembre, pharmacie Verrier, 10, rue de la Vallée, Marnes-la-Macquée (01.47.38.11.11).

Dimanche 21 novembre, pharmacie Sebaly, 2, place de la Gare, Bois-Colombes (01.47.38.11.11).

Hôtel de ville et Aile Est

Le service de l'urbanisme est accessible au public à l'hôtel de ville et à l'Aile Est. Les horaires d'ouverture sont indiqués dans le journal municipal.

LES PERMANENCES DE VOS ÉLUS SONT SUR WWW.FONTENAY.FR

Distribution du journal municipal

Le journal municipal est distribué gratuitement à domicile. Pour plus d'informations, consultez le site de la mairie.

Service d'accueil médical initial (SAMU)

Le SAMU est un service d'urgence médicale qui prend en charge les urgences médicales. Pour plus d'informations, appelez le 15.

Monnaie de carbone

La Monnaie de Carbone est un système de récompense pour les actions écologiques. Pour plus d'informations, consultez le site de la mairie.

NUMÉRIQUES D'URGENCE

Les numéros d'urgence sont : 112 (secours médicaux), 17 (pompiers), 15 (police), 18 (gendarmerie), 19 (pompiers sapeurs-pompiers).

AVIS DE CONCERTATION

Le conseil municipal a décidé de lancer une concertation sur le projet de plan local d'urbanisme. Les réunions publiques auront lieu les 25 octobre et 10 novembre 2021.

Violence Femmes Info

Violence Femmes Info est un service d'urgence pour les femmes victimes de violence. Pour plus d'informations, appelez le 01 47 38 11 11.

Mardi 2/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

Jeudi 04/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

Mercredi 3/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

Vendredi 05/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

Samedi 06/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

Dimanche 07/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

Lundi 08/11

19h30 - Le peuple, le pouvoir, la justice. Conférence de presse.

AVIS DE CONCERTATION

Le conseil municipal a décidé de lancer une concertation sur le projet de plan local d'urbanisme. Les réunions publiques auront lieu les 25 octobre et 10 novembre 2021.

Violence Femmes Info

Violence Femmes Info est un service d'urgence pour les femmes victimes de violence. Pour plus d'informations, appelez le 01 47 38 11 11.



Centre de dépotage et de vaccination

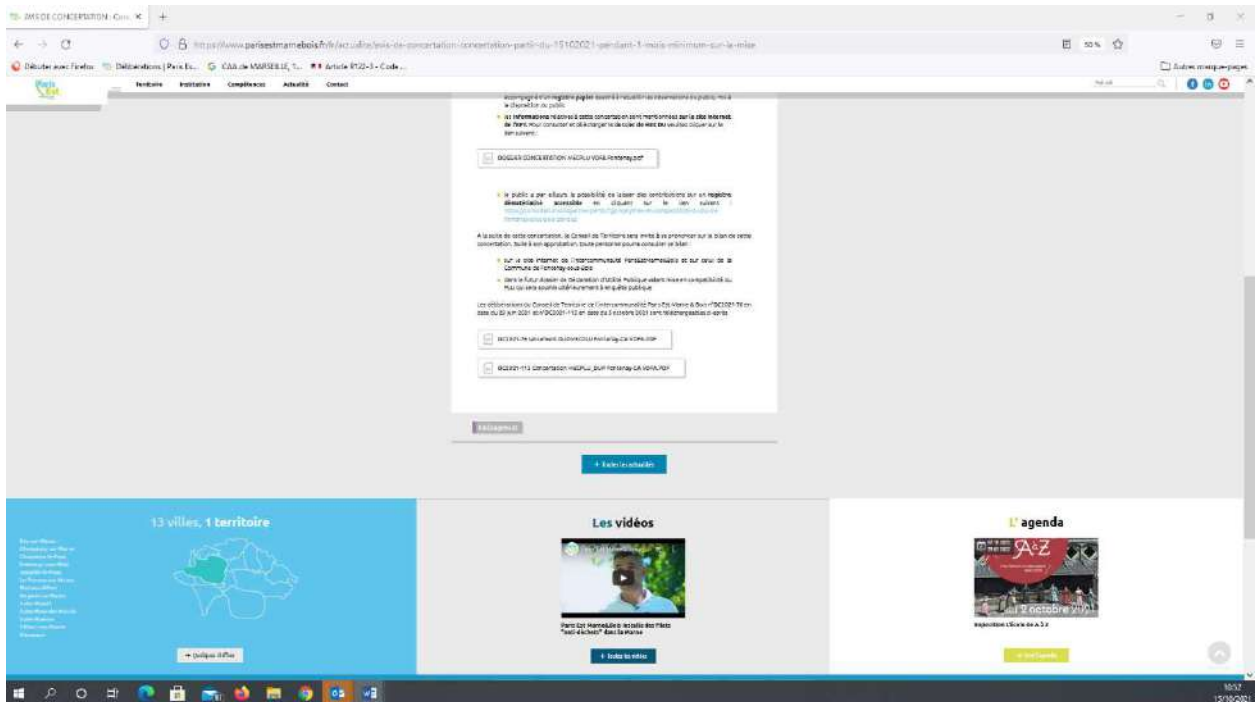
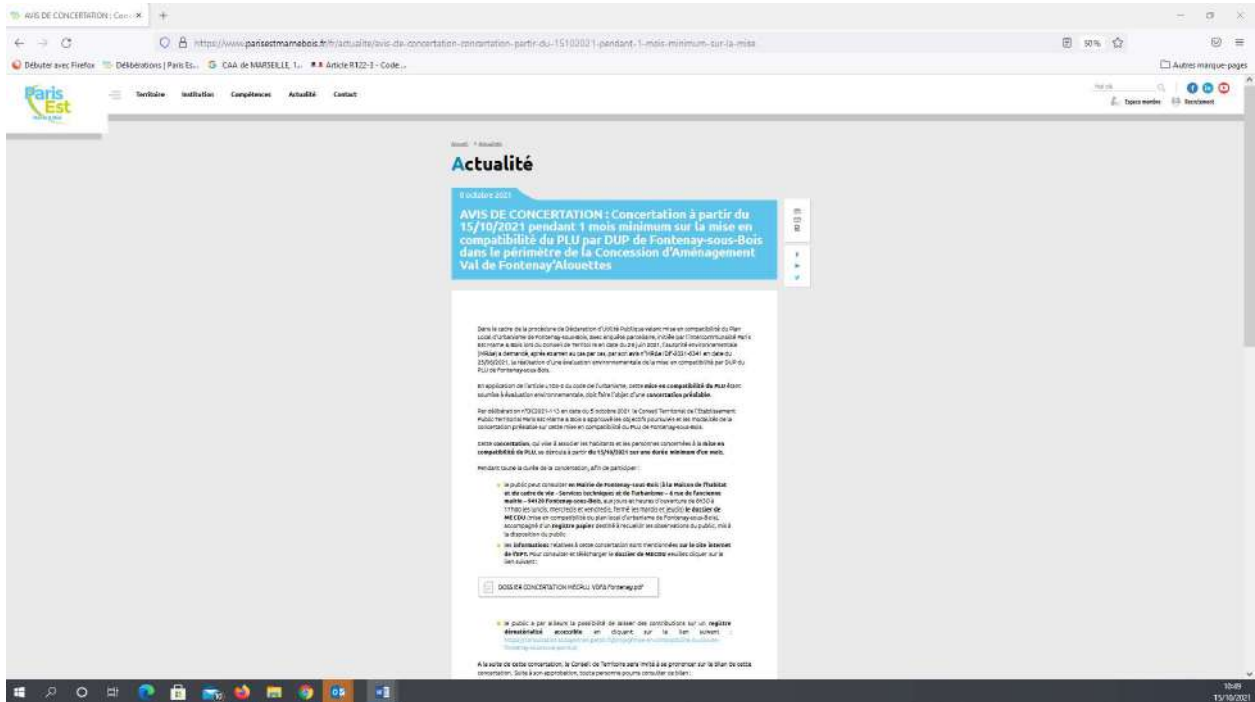
Le centre de dépotage et de vaccination est ouvert tous les jours de 9h à 18h. Pour plus d'informations, consultez le site de la mairie.

Accusé de réception en préfecture

094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021



- Les informations relatives à cette concertation étaient mentionnées sur le site internet de l'EPT avec un lien vers le dossier de MECDU :

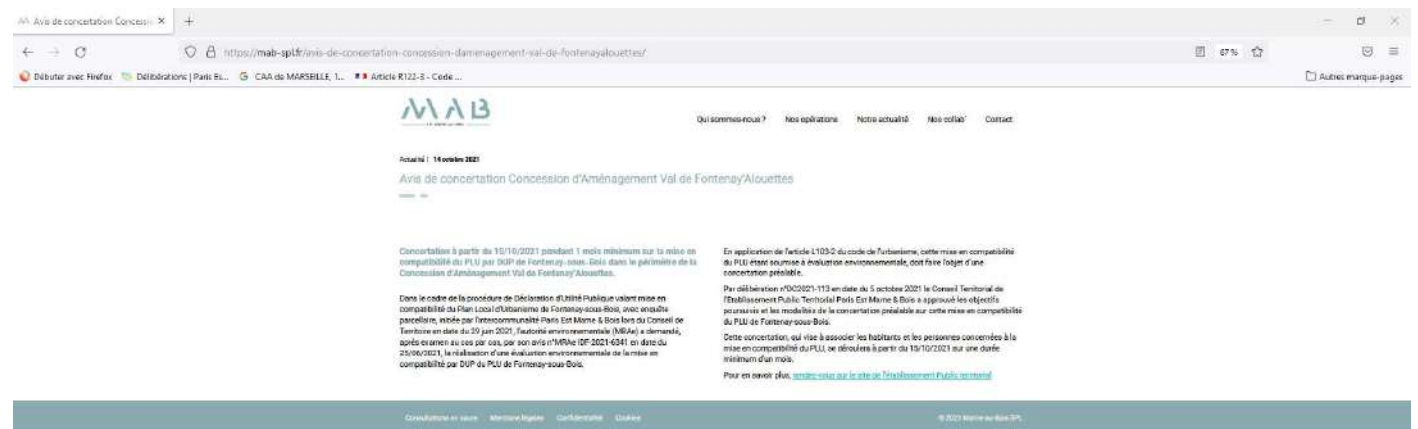
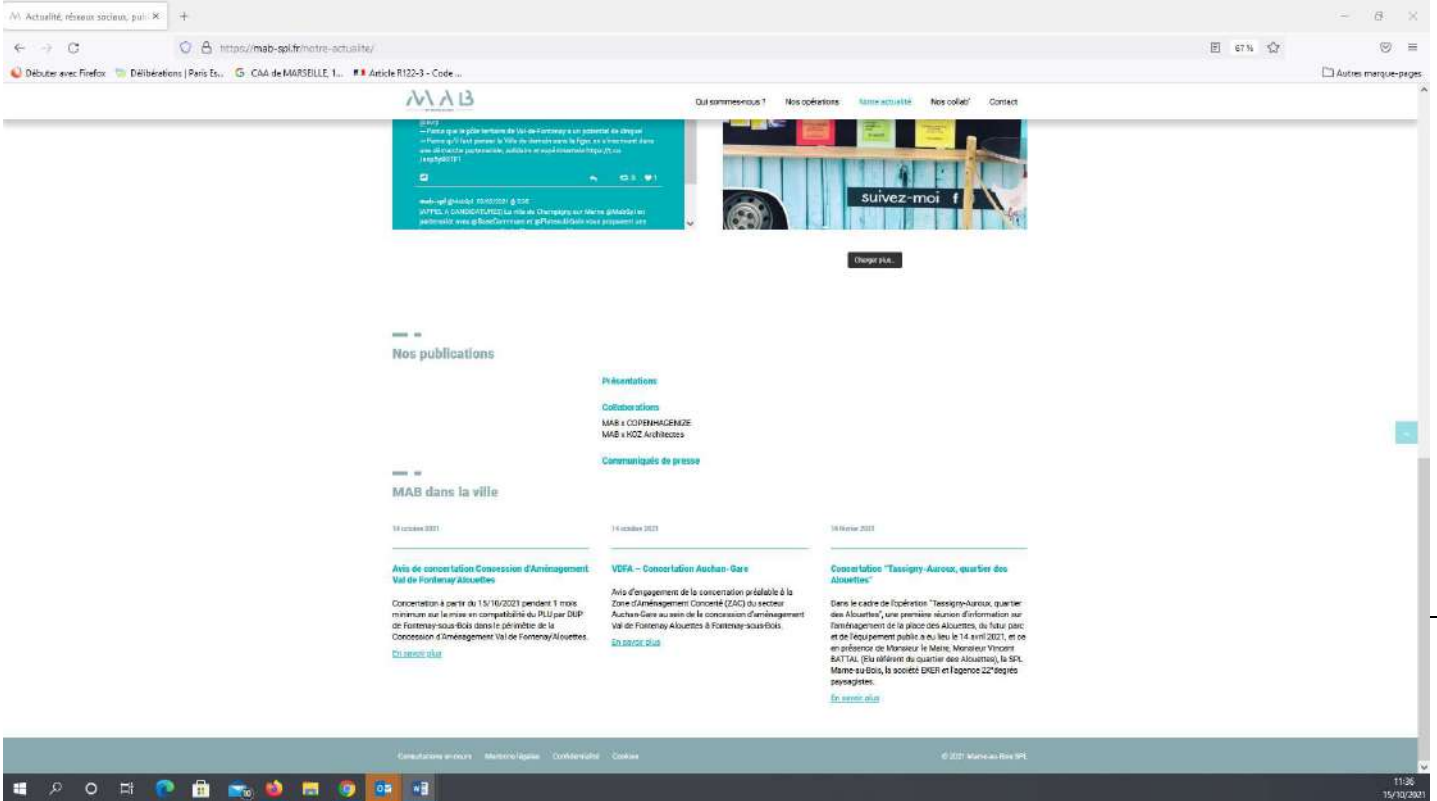


10

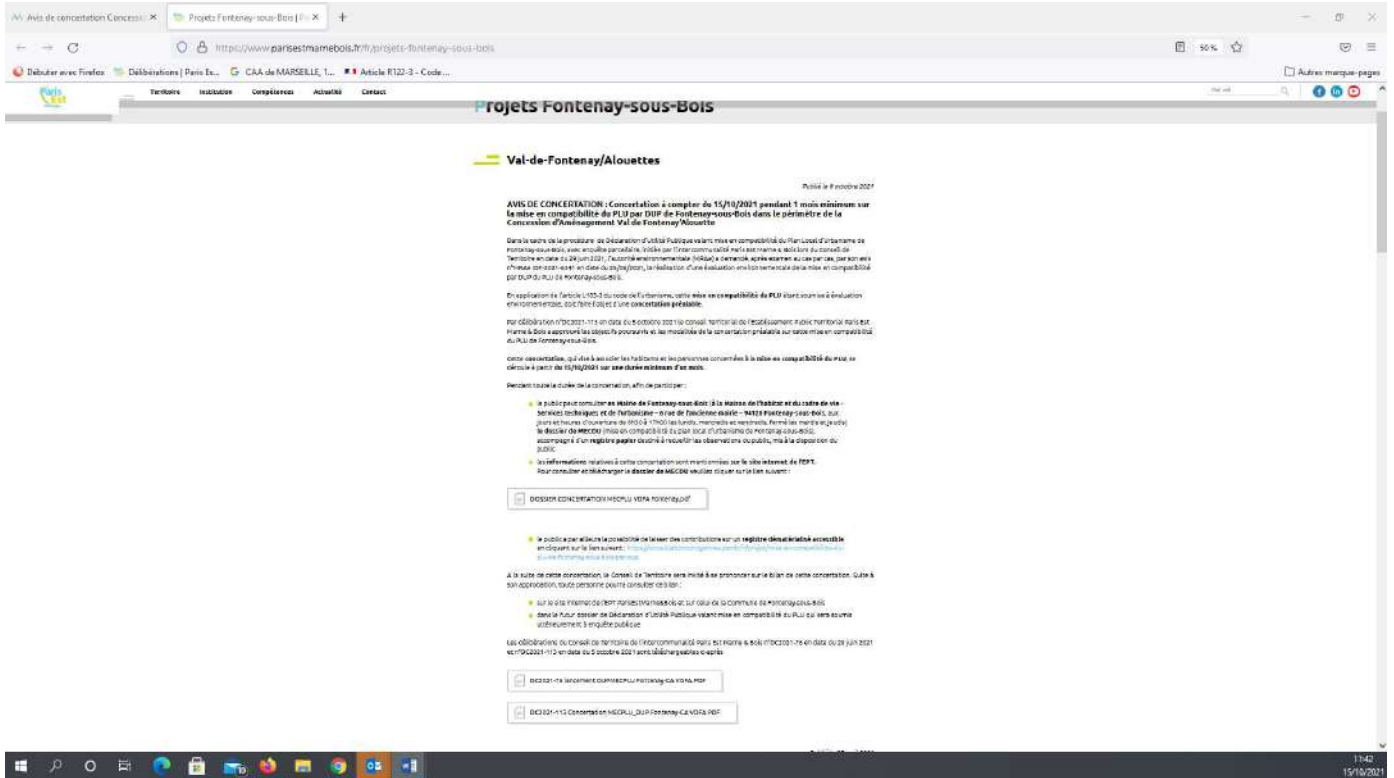
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

- les sites internet de MAB SPL et de la ville de Fontenay-sous-Bois ont également mentionné la MECDU avec un lien renvoyant vers le site internet de l'EPT :

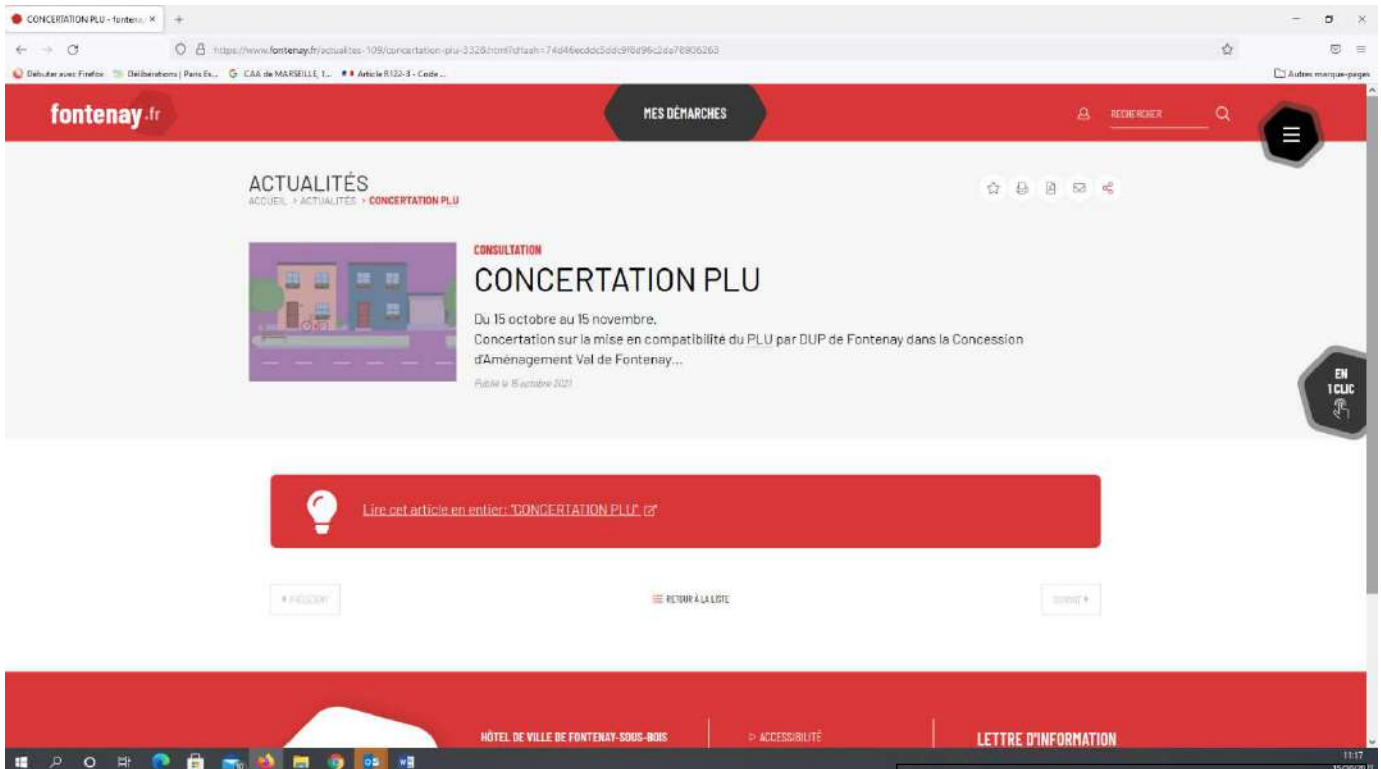
La SPL :



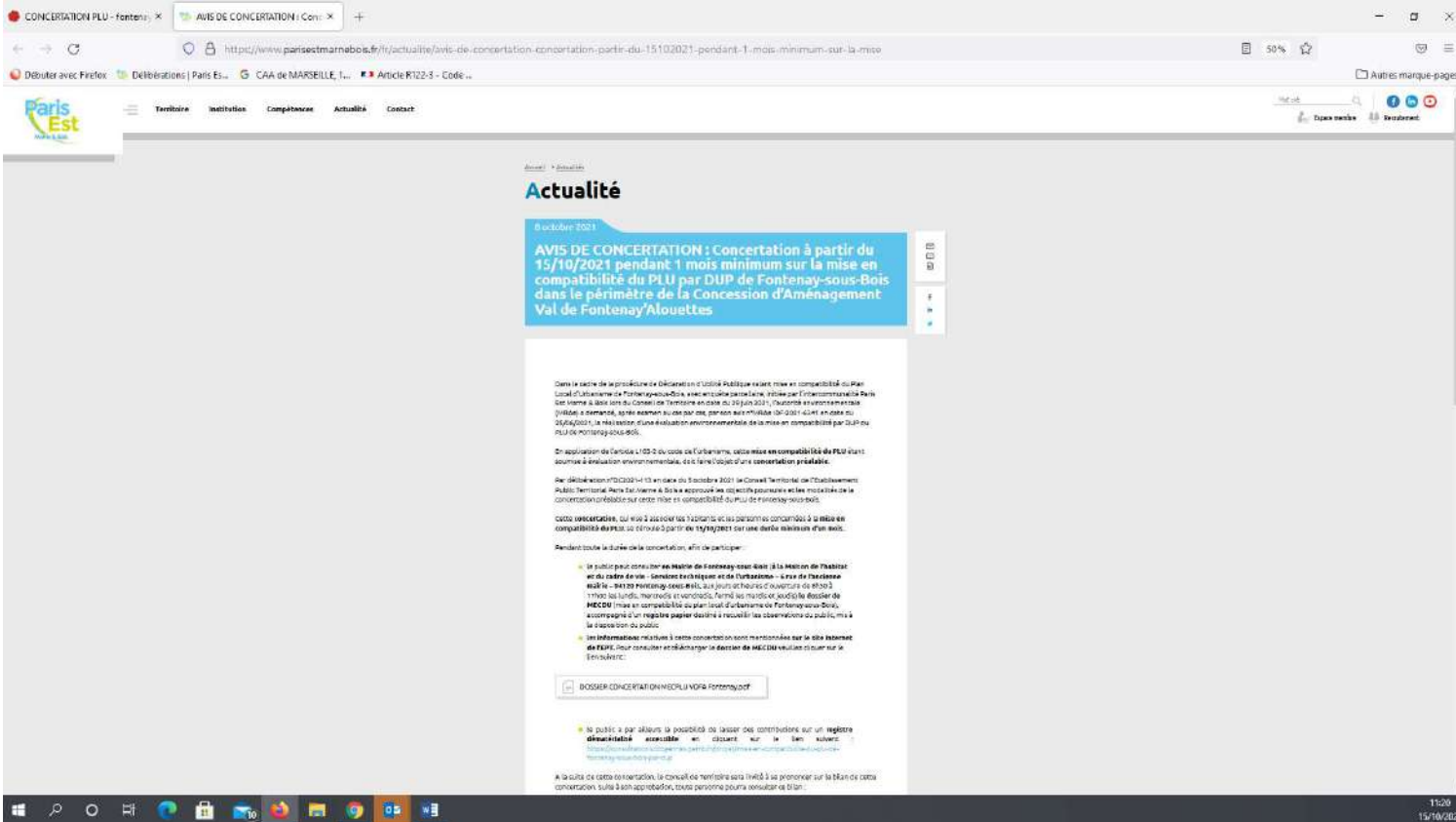
Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021



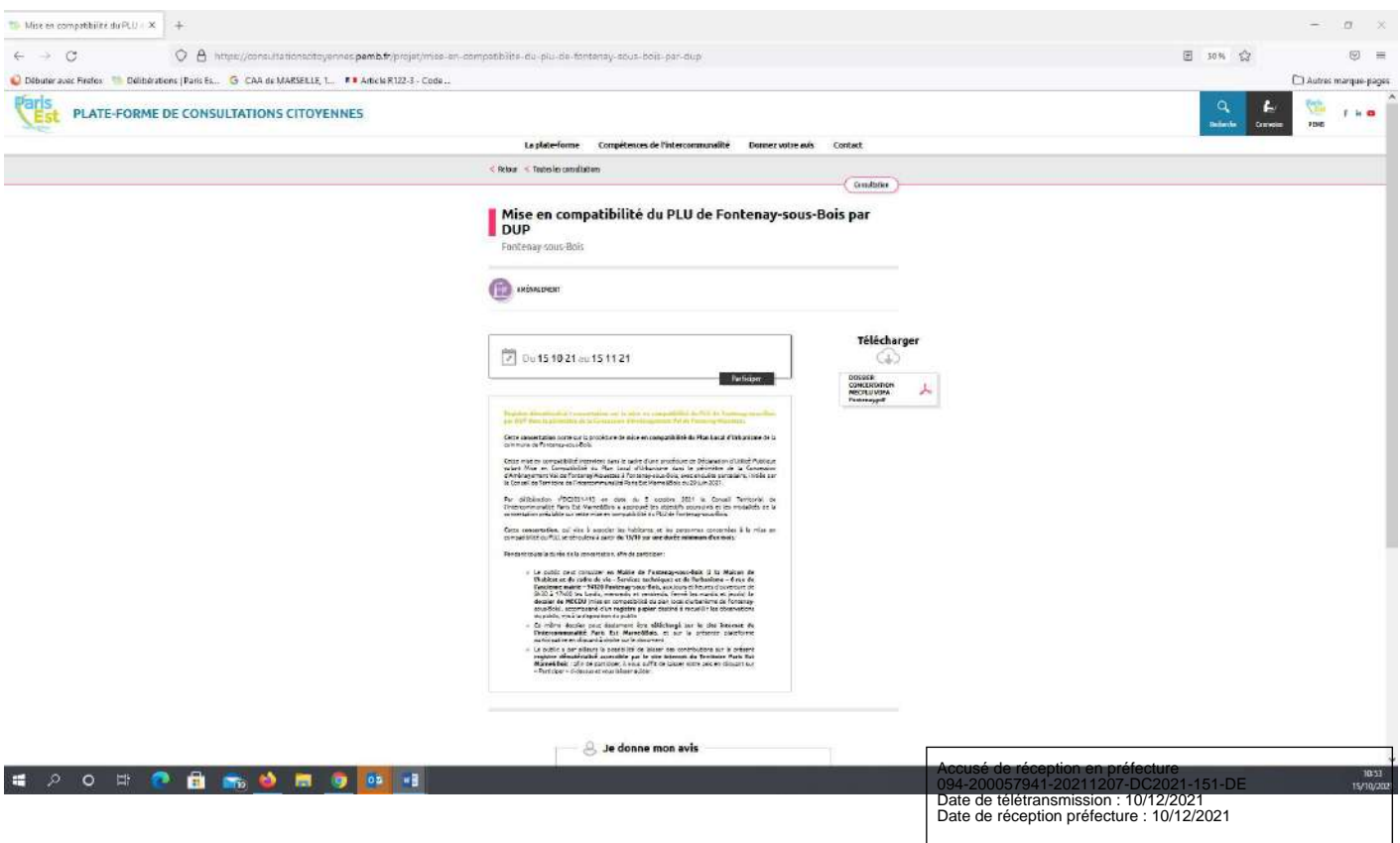
La Commune de Fontenay :

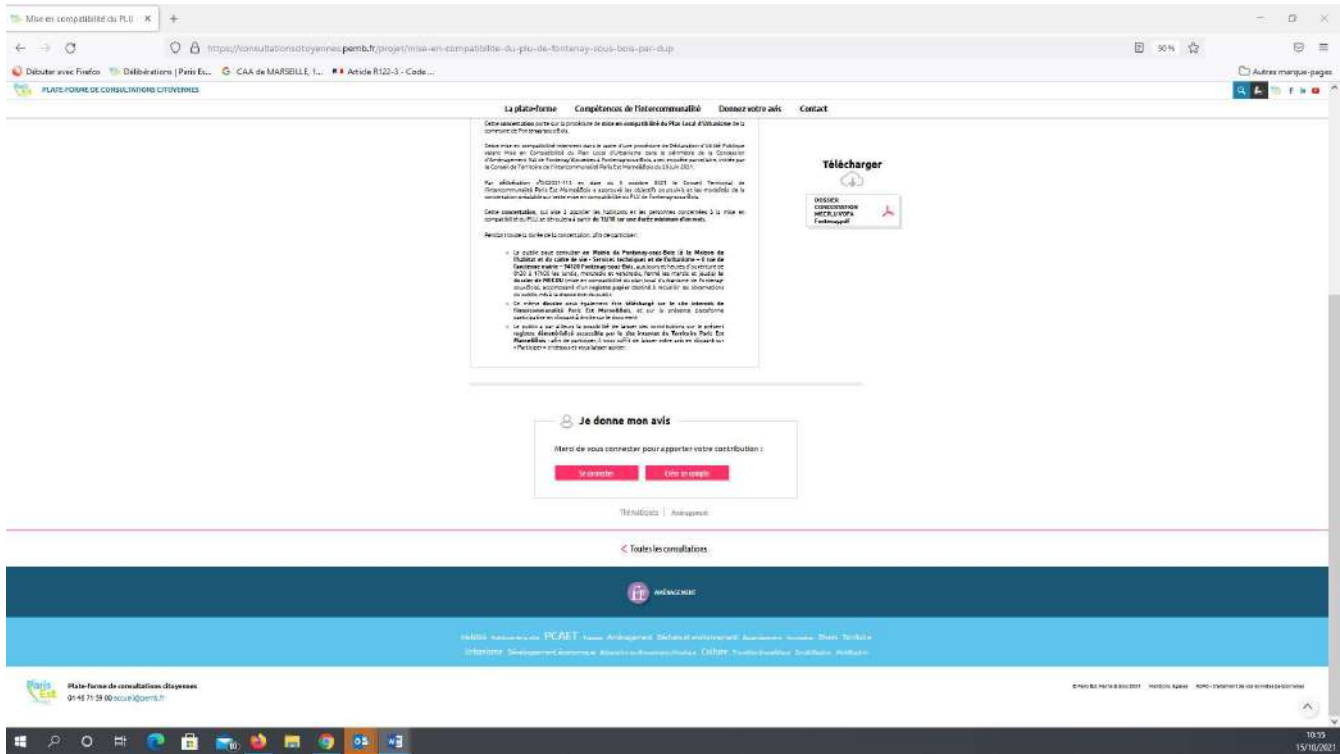


Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021



- Pendant toute la durée de la concertation le public a également eu la possibilité de laisser des contributions sur un registre dématérialisé accessible par le site internet du Territoire ParisEstMarne&Bois :





A la suite de cette concertation, le Conseil de Territoire est invité à se prononcer sur le présent bilan de cette concertation. Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :

- sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois;
- dans le futur dossier de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
 Date de télétransmission : 10/12/2021
 Date de réception préfecture : 10/12/2021

2. Synthèse des contributions

La concertation a fait l'objet :

- de 3 contributions sur le registre de concertation dématérialisé (dont 1 en doublon)

Le registre à disposition du public à la Maison de l'habitat et du cadre de vie (6 rue de l'ancienne mairie) ne compte aucune contribution.

L'ensemble des contributions est joint au présent bilan de la concertation.

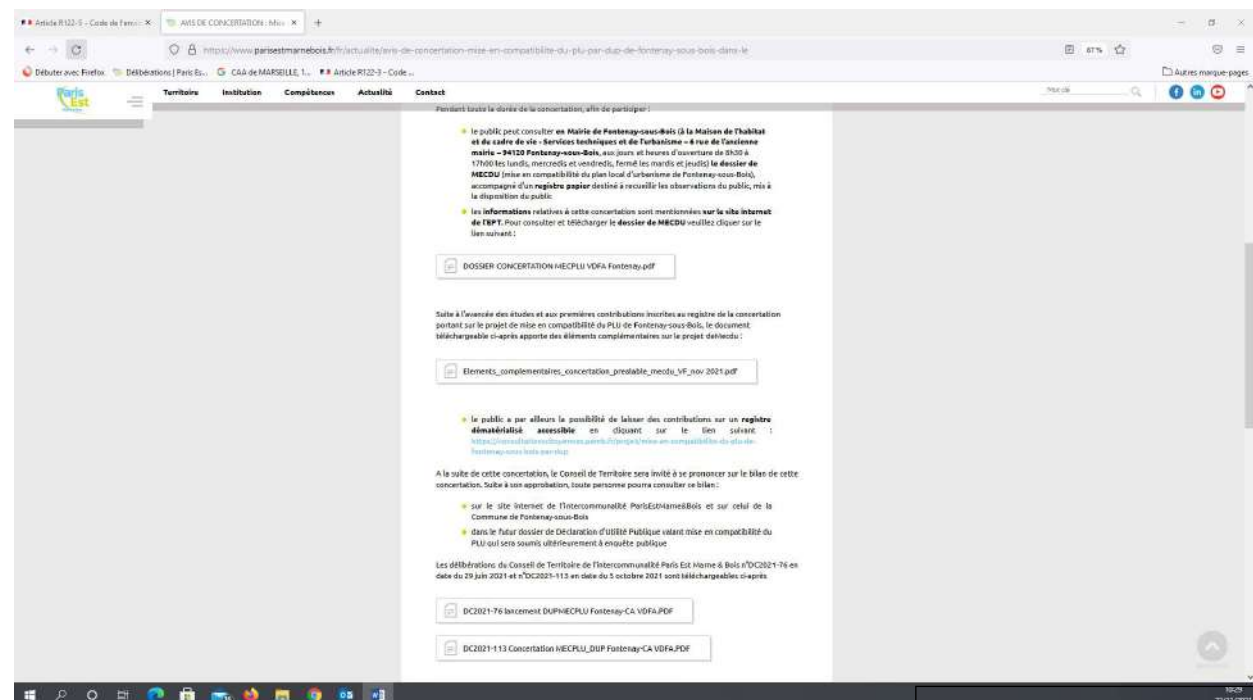
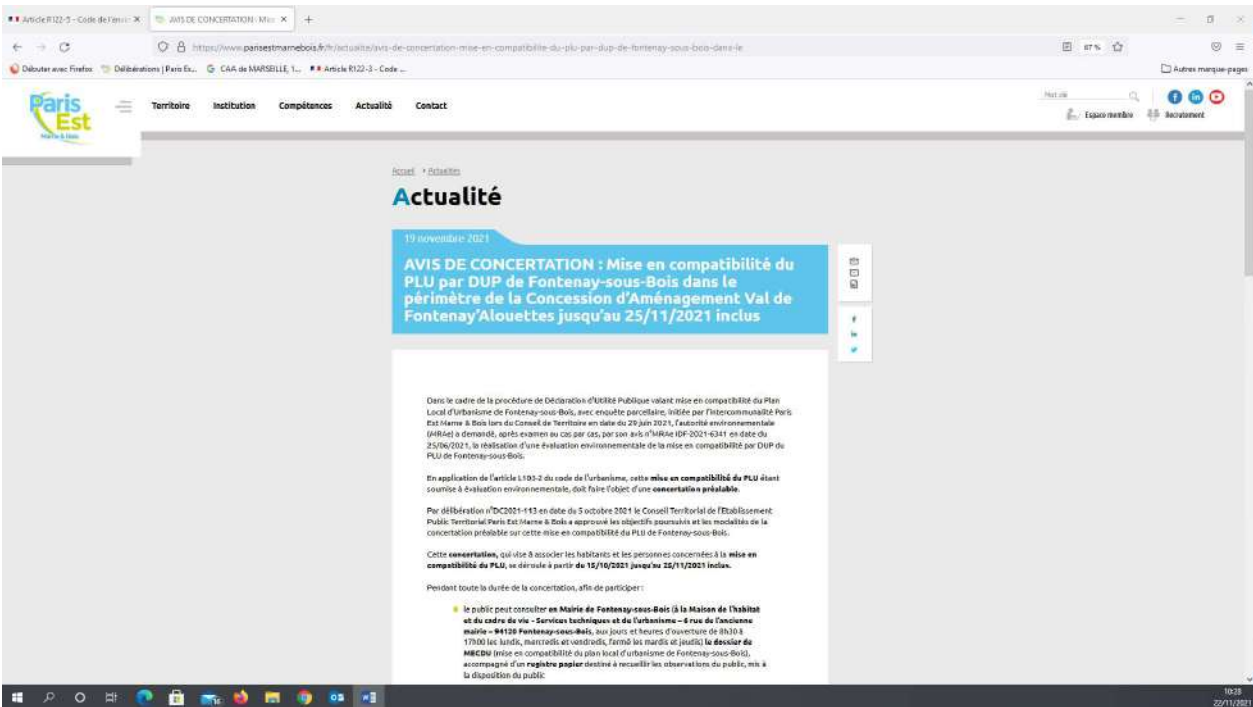
Les deux contributions abordent de nombreux sujets :

- Les attentes des habitants en ce qui concerne les mobilités douces et l'apaisement de la circulation
- Les projets immobiliers déjà livrés et laissant peu de place à l'espace public
- La nécessité d'intervenir à court et à long terme sur la question des mobilités et des liaisons entre quartiers
- Le besoin de régularisation du domaine public
- La tarification du stationnement sur voirie
- Sur le PADD, une attente forte sur les ambitions du projet relatives aux mobilités douces, à la préservation des espaces verts et à la revégétalisation du quartier
- Sur l'OAP Alouettes, des réserves sur la densité des projets, la prise en compte de la pleine terre dans les projets immobiliers et des interrogations sur l'état d'avancement des projets immobiliers.
- Sur le zonage, une attente quant à la préservation des espaces verts et des espaces dédiés au sport sur le secteur Coubertin et le secteur la Pointe
- Sur le projet du secteur Salengro, des interrogations sur la nature précise du projet
- Sur le règlement écrit, des attentes fortes en matière de stationnement et de circulation identifiés comme un dysfonctionnement du quartier.

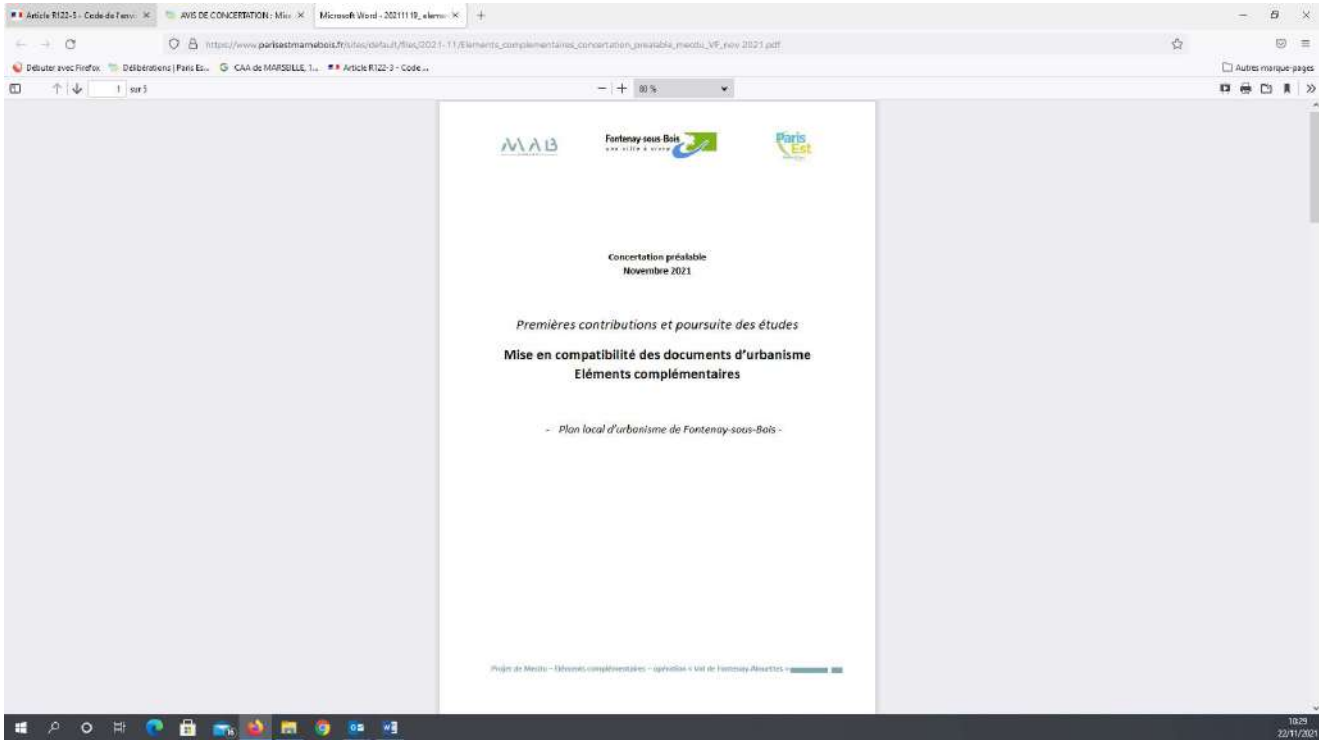
3. Les éléments complémentaires apportés à la connaissance du public

Au regard des premières contributions émises dans le cadre de la concertation préalable le 11 novembre et de l'avancée des études urbaines, des éléments complémentaires ont été apportés à la connaissance du public le 19 novembre sur le site internet de l'EPT, et à la Maison de l'habitat à Fontenay-sous-Bois.

Site PEMB :



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021



Site SPL MAB :



Qui sommes-nous ? Nos opérations Notre actualité Nos collab' Contact

Actualité | 19 novembre 2021

Avis de concertation concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes

Suite à l'avancée des études et aux premières contributions inscrites au registre de la concertation portant sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois, des éléments complémentaires sont apportés à la connaissance du public.

Le public peut consulter ces éléments complémentaires jusqu'au 25 novembre en Mairie de Fontenay-sous-Bois (à la Maison de l'habitat et du cadre de vie - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94120 Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture de 8h30 à 17h00 les lundis, mercredis et vendredis, fermé les mardis et jeudis), ils sont accompagnés d'un registre papier destiné à recueillir les observations du public, mis à la disposition du public.

Le public peut également prendre connaissance de ces éléments et laisser des contributions sur un [registre dématérialisé sur le site internet de l'EPT Paris-Est Marne&Bois](#)

Consultations en cours Mentions légales Confidentialité Cookies

© 2021 Marne-au-Bois SPL

INFORMATION

- 01 OCT. 2021 -
HORAIRES MAIRIE

À partir du 1er octobre, l'Hôtel de ville modifie les horaires d'ouverture au public. Les services...

fontenay je participe!

CONSEIL DE QUARTIER

SESSION PUBLIQUE

- 18 NOV. 2021 -
CONSEILS DE QUARTIERS

Du 18 au 25 novembre, Quelles actions pouvons-nous mener ensemble pour l'amélioration de votre...

RENDEZ-VOUS VOUS DU MOIS DE LA SOLIDARITÉ

INFORMATION

- 22 NOV. 2021 -
MOIS DE LA SOLIDARITÉ

Du 22 novembre au 31 décembre, à Fontenay, le mois de la solidarité regroupe plusieurs initiatives...

CONCERTATION

- 25 NOV. 2021 -
CONCERTATION PLU

Jusqu'au 25 novembre, Concertation sur la mise en compatibilité du PLU par DUP de Fontenay dans la...

VOIR LES 30 AUTRES ACTUALITÉS

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-151-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

En réponse aux préoccupations relatives à la mobilité douce et au développement et à la préservation des espaces verts, il a été rappelé que l'amélioration des déplacements actifs (piétons, PMR, vélo) et la revégétalisation sont des enjeux majeurs du projet VDFA. C'est la raison pour laquelle des modifications ont été proposées sur les différentes pièces du PLU et à plusieurs échelles :

- Dans le PADD : Le nouveau périmètre prenant en compte toute l'opération VDFA précise qu'il s'agit de développer les espaces verts et non pas uniquement de les préserver et les entretenir.
- Dans l'OAP Grand Ensemble, de nouvelles liaisons publiques ont été dessinées et un aplatissement sur le secteur Auchan-Gare indique qu'il y aura 30% d'espace vert de pleine terre.
- Dans l'OAP Alouettes, au sud, ont été ajoutés :
 - o De nouveaux « cheminements doux »
 - o La création d'un espace public
 - o Un square à créer et valoriser

Par ailleurs, au vu des contributions et de l'avancée des études urbaines, il a paru nécessaire de proposer des modifications complémentaires :

- Sur la modification de zonage sur le secteur Coubertin, le préambule du zonage UEb sera complété de manière à préserver le secteur résidentiel des éventuelles nuisances.
- Sur le secteur Salengro et plus précisément le projet Périastre, il est précisé que le projet et les règles d'urbanisme seront adaptés dans le cadre d'un secteur plan masse afin de permettre la meilleure intégration possible au regard de son environnement immédiat ainsi que dans le projet global d'aménagement. L'outil sera intégré au projet de Mecdu et à son dossier soumis à enquête publique.
- Sur le stationnement, compte tenu des projets de transports en commun (prolongement de la ligne de tramway T1, de la ligne de métro M1, de la création de ligne de métro M15 et de la reconfiguration du pôle gare actuel), il convient de repenser la mobilité sur l'ensemble du secteur. Il est rappelé que la création d'une nouvelle offre de stationnements à court terme aux abords de la gare ne résoudrait pas les problématiques de stationnement, au contraire elle accentuerait l'attractivité du secteur pour les automobilistes, aggraverait les conflits d'usages et irait à l'encontre des objectifs de mobilités douces évoquées en préambule de la première contribution. Des précisions ont été apportées sur les modifications du règlement permettant la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement.

Le document évoque également les avancées des études environnementales en rappelant que le projet de Mecdu, une fois finalisé, fera l'objet d'une évaluation environnementale.

Suite à la présentation de ces éléments complémentaires apportés à la connaissance du public, aucune nouvelle contribution n'a été ajoutée aux deux registres (dématérialisé et 'papier' en mairie de Fontenay) mis à disposition du public.

En complément des éléments déjà portés à la connaissance du public, il est ici précisé que le Mecdu n'a pas vocation à traiter les questions de tarifications du stationnement ou les modalités de régularisation du domaine public.

4. La poursuite de la procédure

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et la suite de la procédure (enquête publique de DUP valant MECPLU)

Comme mentionné en début du présent bilan de la concertation, le rapport de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera également complété par un rapport sur les incidences environnementales, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois, actuellement en cours de réalisation, qui sera intitulé « Evaluation environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois ».

Pour rappel, cette évaluation environnementale a été demandée par l'Autorité Environnementale par arrêté n°MRAe IDF-2021-6341 en date du 25/06/2021 suite à la saisine par la Personne Publique Responsable de demande au cas par cas exigée notamment par les articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La réunion d'examen conjoint

Une fois finalisé, le dossier de mise en compatibilité du PLU doit ensuite faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées puis d'une enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme.

19

Annexes (document soumis à la concertation préalable)

- « Projet de Mise en compatibilité du document d'urbanisme »
- « Eléments complémentaires faisant suite aux premières contributions et à la poursuite des études »

Annexes (contributions)

Le 11 novembre 2021 Bernard Manneville

➤ Projet mise en compatibilité du document d'urbanisme, Fontenay

Les attentes des habitants ont été formalisées depuis des années, les voies de mobilités douces et un plan de déplacement sont demandés depuis fort longtemps.

les constructions sur des terrains appartenant à la ville ou à l'EPF ont été vendus à des promoteurs pour assurer des rentrées de fonds sans laisser assez de place aux déplacements, mobilités douces, cyclistes, piétons, bus, en dépit des mises en garde.

La liaison du quartier des Alouettes avec le reste de la ville avait été encouragée par M. Bayeurte et a été abandonnée avec une forte augmentation du trafic et de la pollution et une forte minéralisation des sols aux abords de la Société Générale. Les cyclistes qui pourraient être plus nombreux risquent leur vie dans ce flot de circulation. Les essais de piste cyclable sont décevants, par exemple avenue Louison Bobet avec une voie qui débouche aux deux extrémités sur des carrefours très dangereux.

Des voies d'utilisation publique sont sur des parcelles privées appartiennent à des copropriétés, rond Point du Général de Gaulle, Avenue du val de Fontenay, les trottoirs, passages pour les piétons, avenue du val de Fontenay, appartiennent à des propriétaires privés. Pourquoi les régularisations n'ont pas été effectuées ? il en est de même rue du bois des joncs marins qui se trouve par endroit sur des parcelles privées. Les régularisations parcellaires doivent être bien étudiées et effectuées.

*Il est indispensable d'entreprendre des aménagement pour le **court terme** pour le mieux être des habitants actuels, pour leur santé et leur tranquillité. Des voiries et du mobilier urbain en état et cohérent dans un espace harmonieux et végétalisés. Des voies cyclables sécurisées et des voies pour les piétons, une circulation apaisée (notamment en urgence sur la rue Louis Auroux)*

*Les autres travaux peuvent être prévus pour le moyen et **long terme**, notamment en fonction des aménagements de la gare et des projets d'Auchan. Le long terme verra peut être de nombreux changements sociétales et technologiques, dans les modes de déplacements et l'organisation de la cité.*

***3.1 PADD** des mentions plus convaincantes pour les circulations des vélos, les déplacements des piétons et PMR, la préservation, le développement des espaces verts et des sols déminéralisés doivent être inscrites afin d'éviter les réalisations effectuées jusqu'à maintenant, tel le bétonnage des abords des immeubles, l'absence de voies sécurisées pour les cyclistes et les construction au raz des limites foncières.*

3.2 orientations d'aménagements et de programmation

3.2.1 ras sauf une précision est demandé sur les projets qui à l'évidence sont déjà établis.

3.2.2 Alouettes nord, je reste prudent sur la modification proposée à défaut de connaître l'intention de projet et les documents y afférents. J'ai trop vu des projets présentés alors qu'ils étaient figés. j'émet donc une réserve sur la proposition.

3.2.3 je reste réservé sur cette proposition dont l'utilité n'apparaît pas. Je mets en garde contre tout projet formalisé et figé à l'insu des habitants et des usagers qui auraient pour but de construire des immeubles de grande hauteur laissant une place insuffisante pour les zones de pleine terres, pour les déplacements et les infrastructures. La rumeur rapporte déjà les projets avant que leur annonce soit officialisée.

3.3 le zonage et le règlement écrit

3.3.1- Une régularisation du parcellaire devra être effectuée avec le rachat de parcelles totales ou partielles après division. L'euro symbolique pourrait être remis en question et poser

quelques problèmes. Cependant, Il n'y a pas lieu de modifier le PLU, Le linéaire commercial s'adaptera à la situation du moment, mais la modification proposée peut être maintenue

3.3.2 Il est important de maintenir des espaces verts et des espaces pour le sport. La modification de la zone UE, stade Pierre de Coubertin pour permettre des constructions doit être rejetée, afin de garder ces espaces de terrains de sport et de ne pas voir une situation telle que la zone UEa du stade André Laurent.

3.3.3 Pour la zone 2, ZI la pointe, le projet est de démolir les bâtiments existants et de construire des immeubles d'habitation et de bureau de grande hauteur, le peu de place laissé aux espaces publics résulte de la volonté de la municipalité qui a vendu les terrains à des promoteurs et spéculateurs privés. Il serait donc bien de se concerter avec les habitants et les usagers pour un projet respectueux de l'environnement, des arbres et des espaces verts avec des bâtiments de hauteur modeste. Il n'y a pas de réservation dans cette zone et les projets publics ou privés peuvent être présentés aux citoyens. En conséquence, bien que les espaces libres sont souhaités, il n'est pas pertinent de réserver un emplacement pour bétonner le reste du terrain. Cette proposition sera rejetée dans les circonstances actuelles.

Pour le PAPAG 7, qui je crois englobe le centre de santé qui va être transféré, le texte est trop imprécis. Il ne précise pas le but de cette modification, ni le projet qui est prévu.

Cette zone a été prévue et validée en toute connaissance de cause et n'a pas de raison d'être modifiée. Les constructions de bureau sur les parcelles situées au sud ne doivent pas influencer le périmètre d'attente d'aménagement global.

*Le 11 novembre 2021, **Bernard Manneville**, quartier des Alouettes, Fontenay sous bois*

21

Le 11 novembre 2021 Bernard Manneville

➤ Stationnement -circulation

3.3.5 une nouvelle réflexion vis à vis du stationnement ne résoud pas les problèmes de stationnement. A Fontenay le stationnement est gratuit et des véhicules provenant des villes voisines encombrant l'espace public. Contrairement à ce qui est écrit, il faut développer l'offre de stationnement au moins pour le court terme et supprimer le stationnement anarchique et au bord des routes. Les constructions doivent prévoir suffisamment de place de parkings pour les logements et les commerces, même à 500 m de la gare. Il ne faut pas perdre de vue l'environnement autoroutier. Le stationnement doit être payant pour tous les non résidents.

Si les accès et sorties d'autoroute rue Carnot et Louison Bobet pouvaient être supprimés, une partie du problème de trafic serait résolu. l'intention de parkings mutualisés n'est pas assez claire et précise pour être retenue.

Enfin la DUP envisagée pour acquérir les parcelles à l'amiable ou par voie judiciaire me laisse interloqué sur son éthique, compte tenu des parcelles vendues par la ville à des promoteurs qui avaient déjà loué ou revendu avant de construire.



**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 du 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.

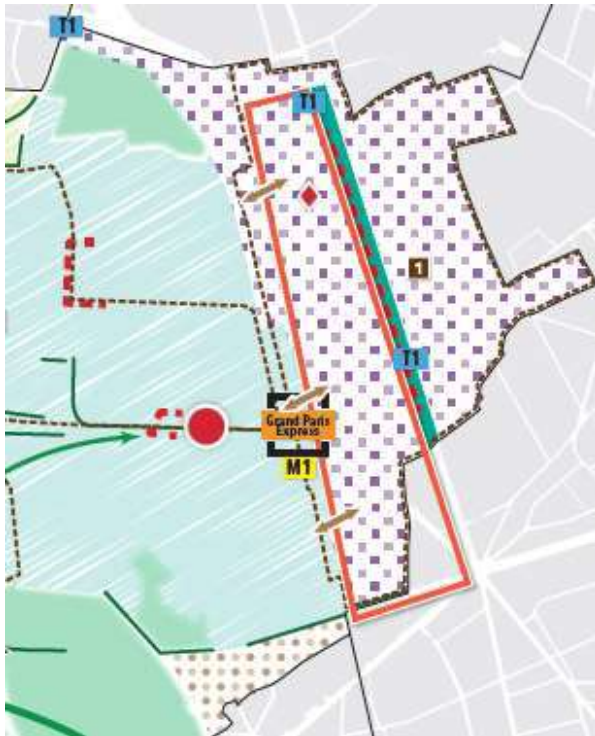
3.1 Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

L'ensemble des secteurs situés à l'ouest de l'A86 sont inclus dans le PADD dans l'orientation « *préservé 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 « *préservé 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-dés

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:

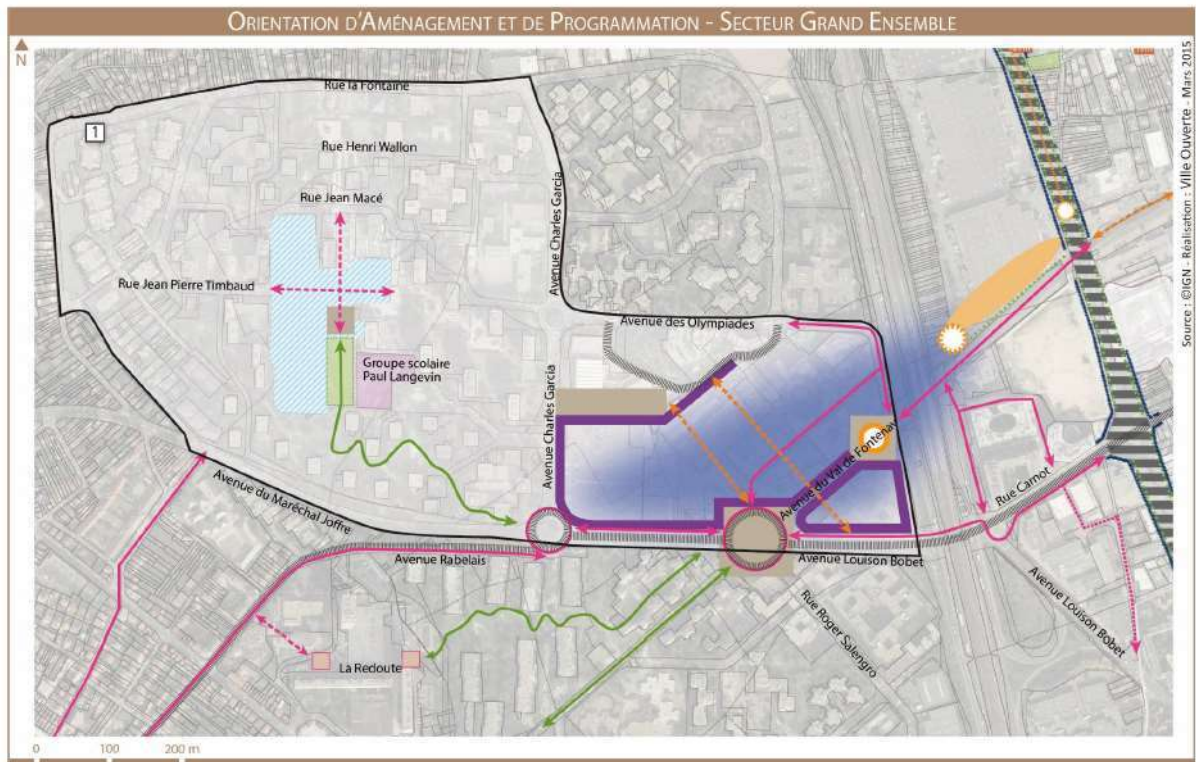
- Nouvel aplat « Affirmer un développement économique et résidentiel fort tout en protégeant et développant les espaces verts »
- Remplacer la légende :
 - « maintenir et développer les linéaires commerciaux complémentaires des pôles commerciaux existants » par
 - « développer ou maintenir l'animation 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

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 Loris




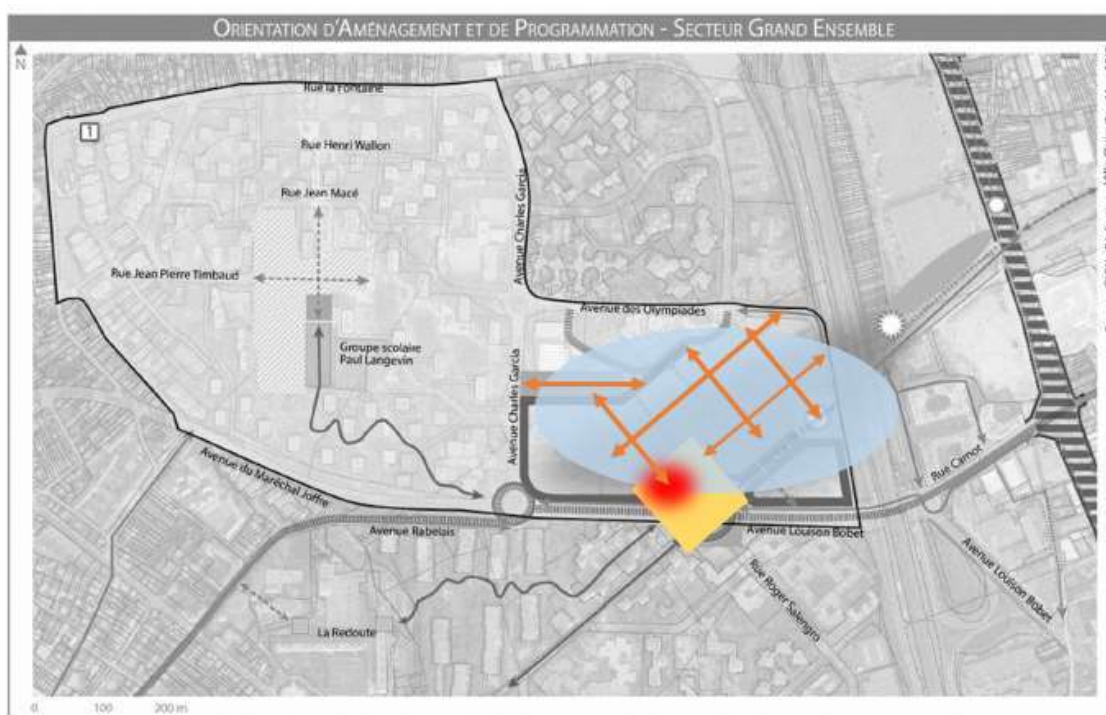
-  Proposer une programmation mixte (logements / commerces / équipements)
-  Valoriser les espaces verts du quartier
-  Adapter et restructurer les écoles aux besoins des habitants du quartier

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 (pompes, 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

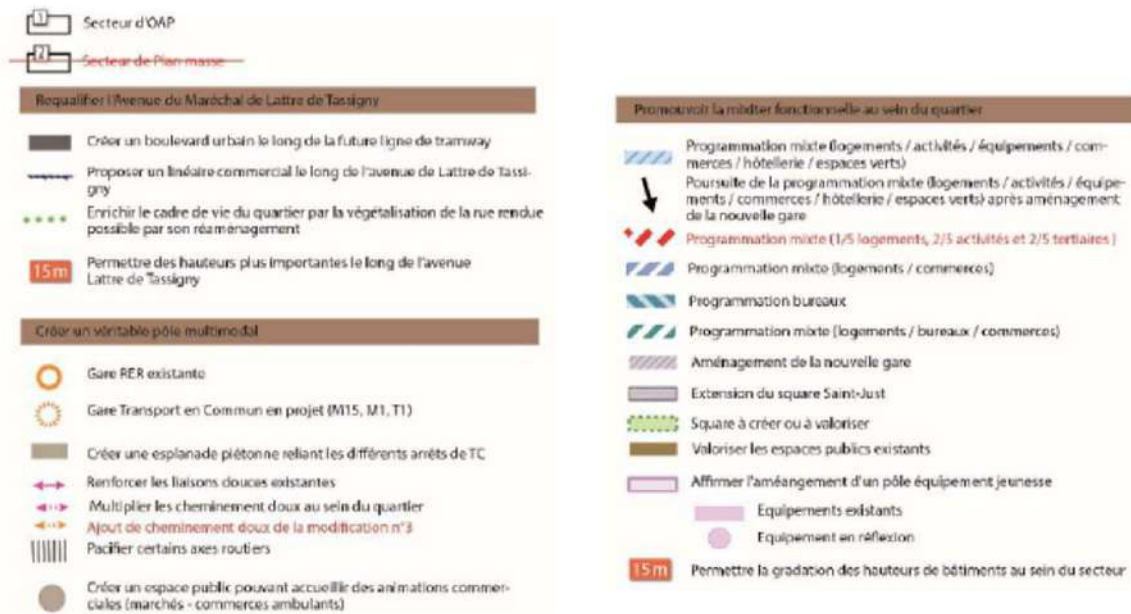
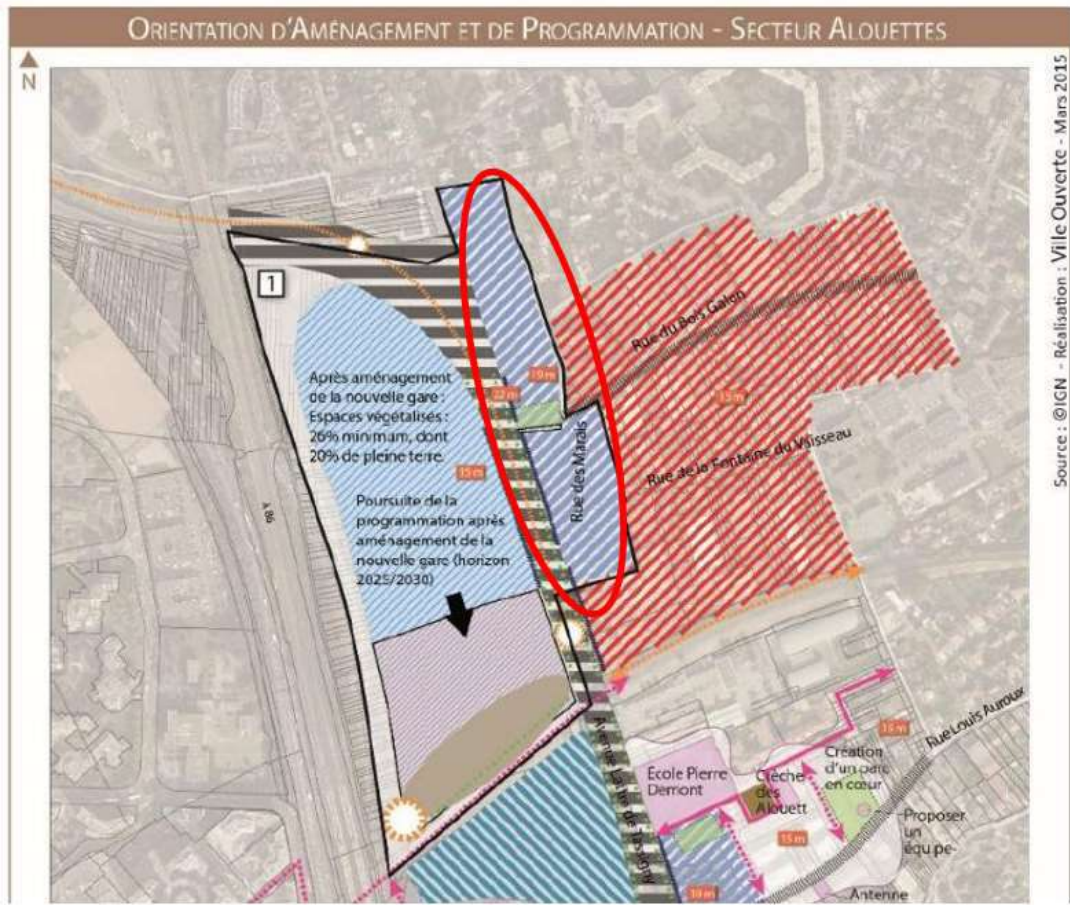


Figure 5 : extrait de l'OAP Alouettes, PLU de Fontenay-sous-Bois

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).

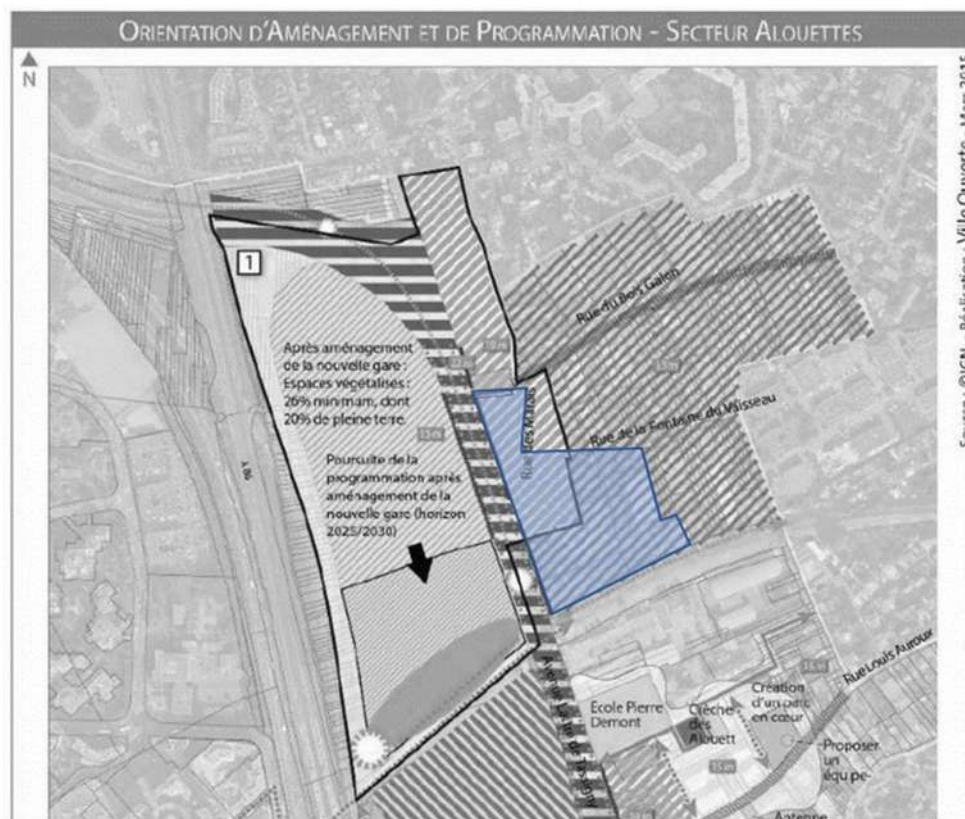


Figure 6 : Extrait de la zone concernée par la mise en compatibilité

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.

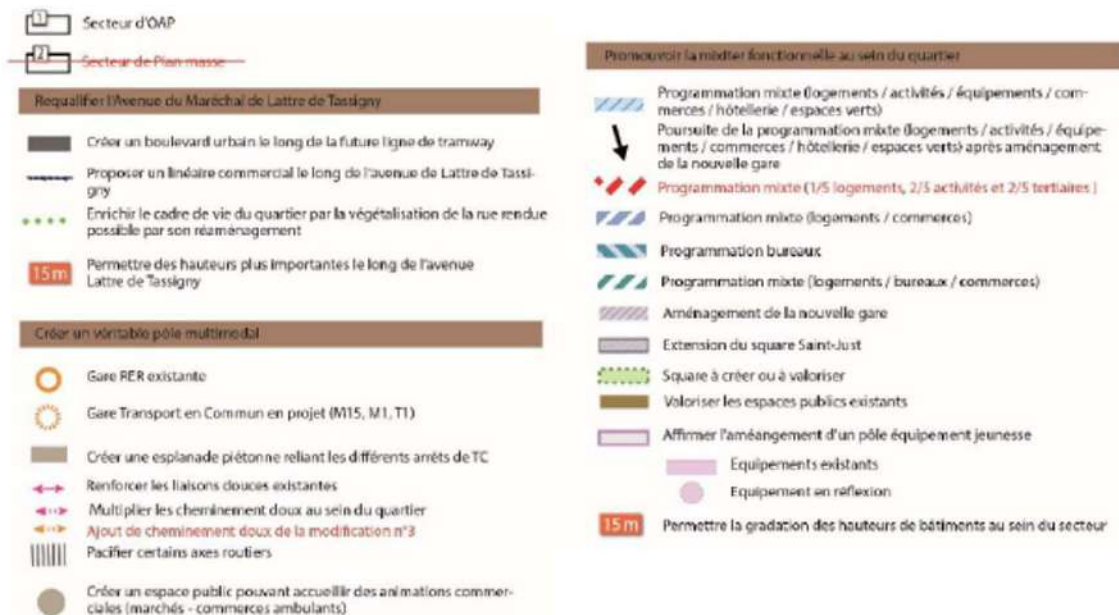
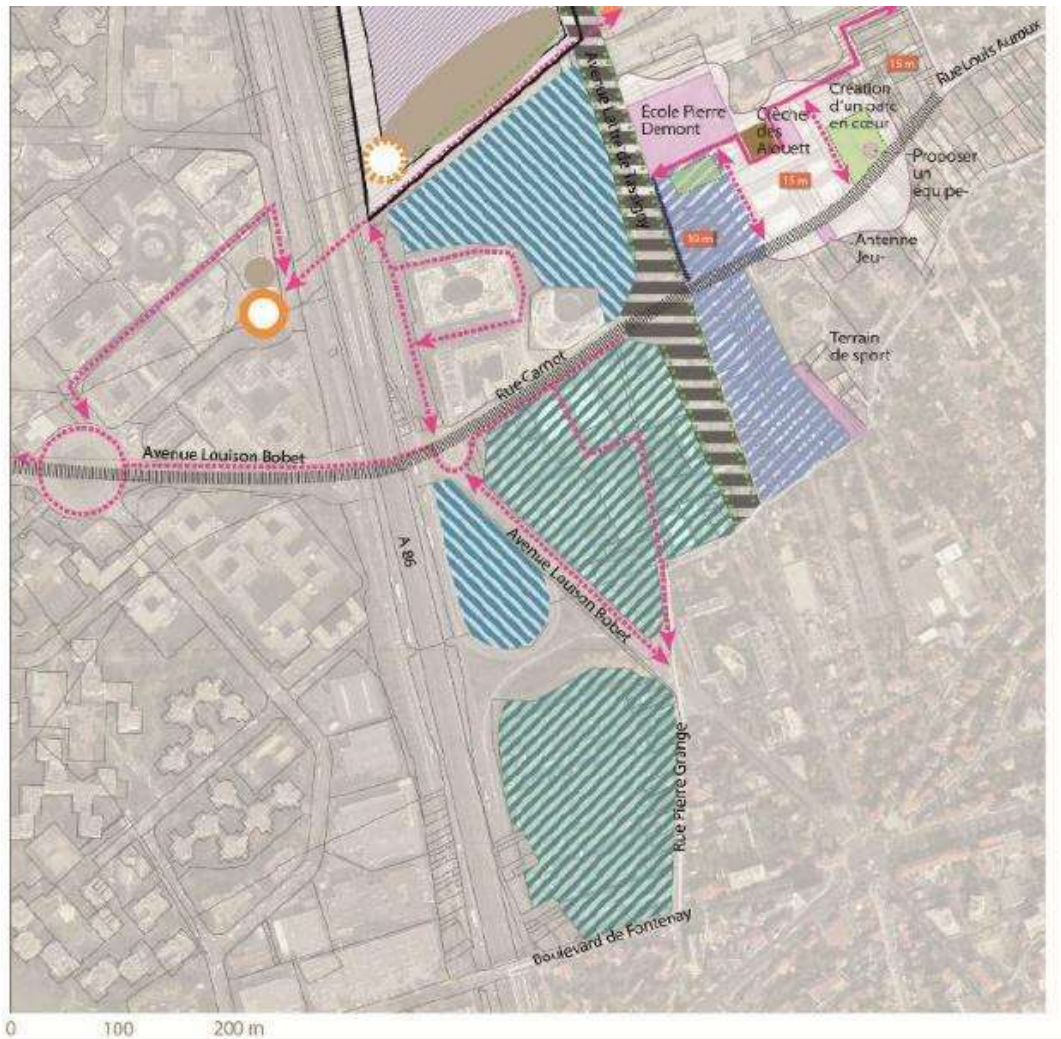


Figure 7 : Extrait de l'OAP Alouettes, PLU de Fontenay-sous-Bois

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.

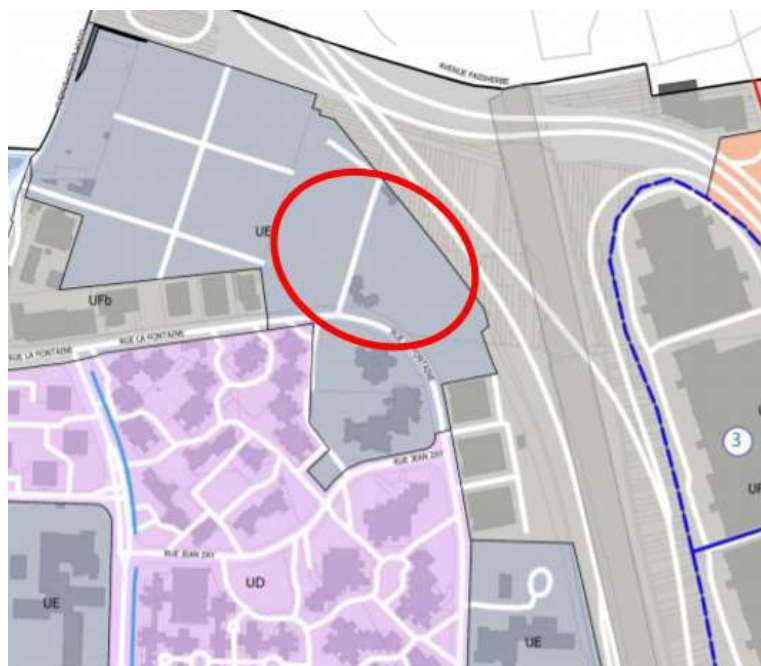


Figure 11 : extrait du plan de zonage du PLU de Fontenay-sous-Bois – secteur Coubertin

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 :

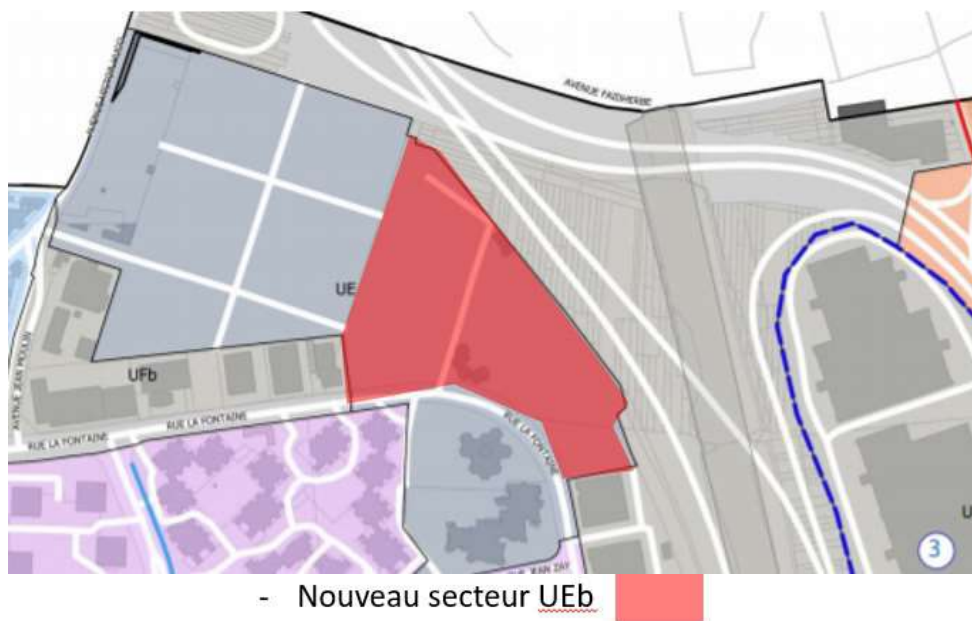


Figure 12 : Proposition de modifications du plan de zonage du PLU de Fontenay-sous-Bois

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.

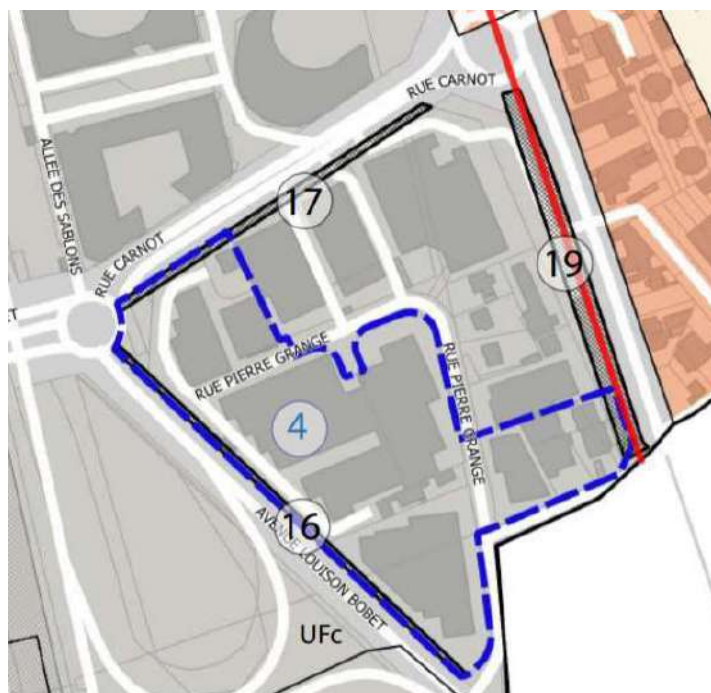


Figure 13 : Extrait du plan de zonage de Fontenay-sous-Bois – secteur La Pointe

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.

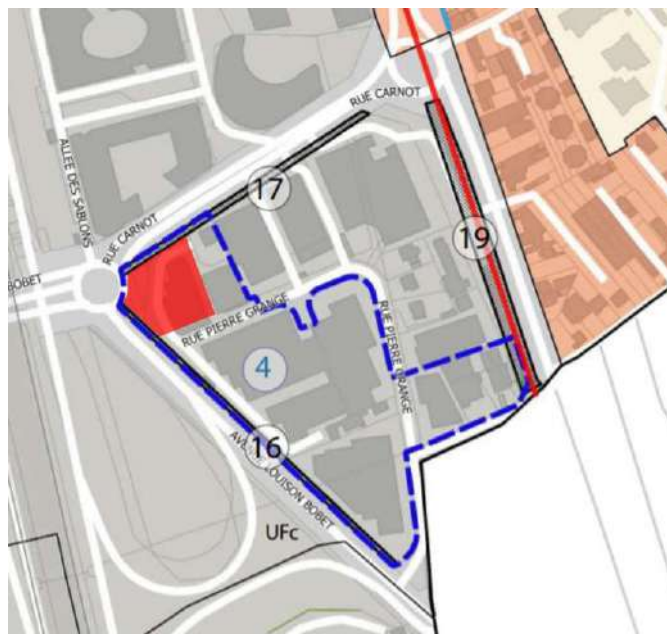


Figure 14 : Proposition d'un nouvel emplacement réservé dédié à la création d'un espace public

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

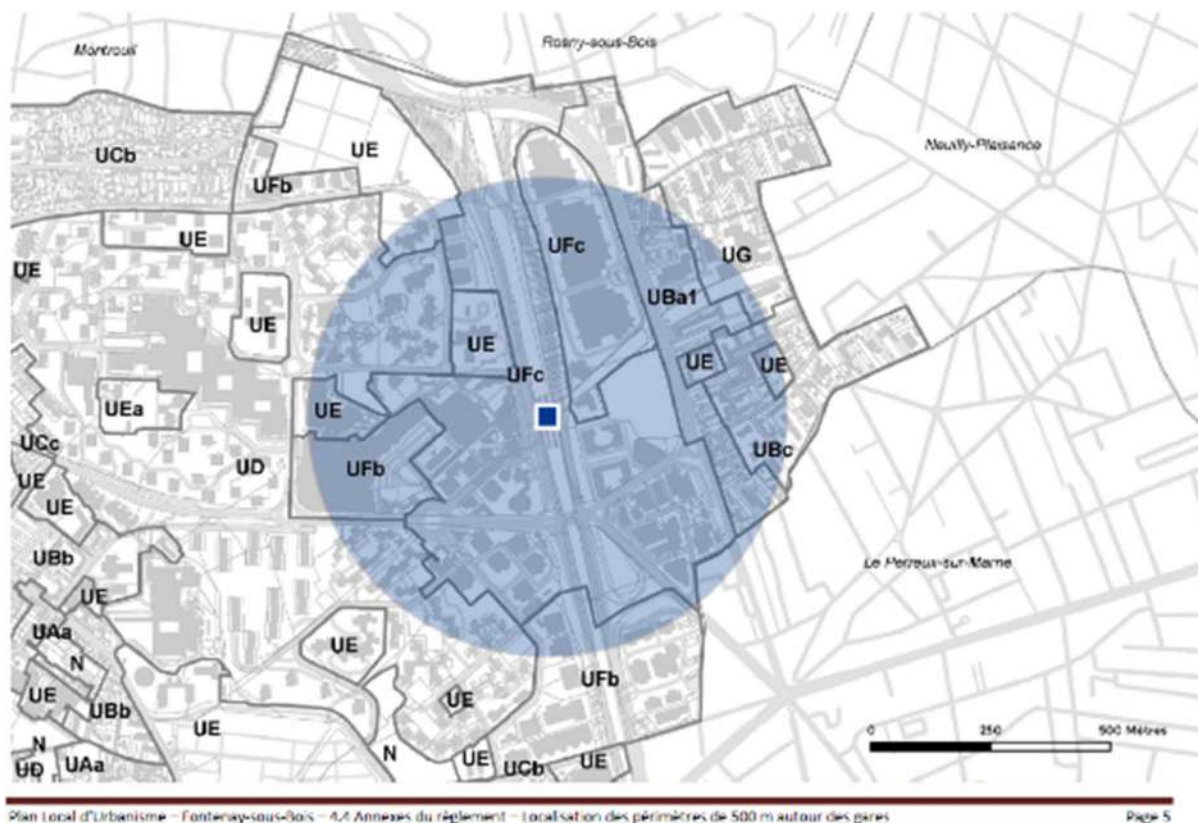
La stratégie envisagée dans le cadre de l'opération s'articule ainsi :

- 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 ».



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'État, 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.

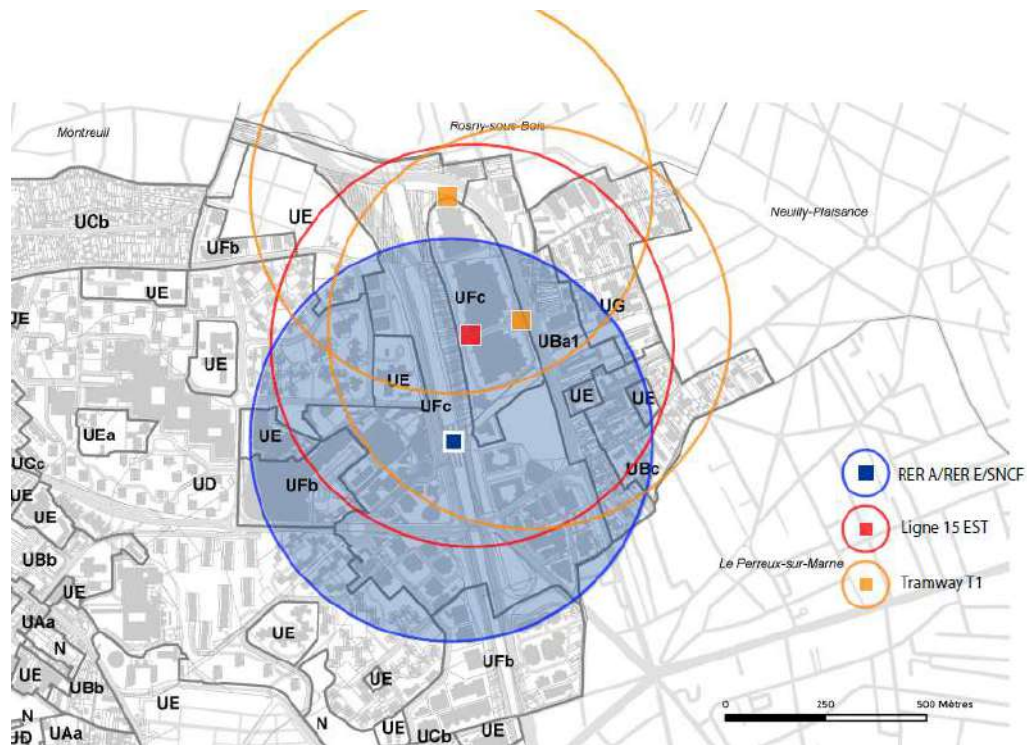


Figure 17 : Proposition de modification de l'annexe 4

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 ».



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, 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.

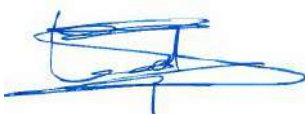
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

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 ,



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).

**Concertation préalable
Novembre 2021**

Premières contributions et poursuite des études

**Mise en compatibilité des documents d'urbanisme
Eléments complémentaires**

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

Introduction

Au regard des premières contributions émises dans le cadre de la concertation préalable sur le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois et de l'avancée des études, le présent document apporte au public les précisions suivantes :

INTRODUCTION.....	2
1 LA RETRANSCRIPTION DES PRINCIPAUX ENJEUX URBAINS DANS LES DIFFERENTES PIECES DU PLU	3
2 LES COMPLEMENTS APPORTES AUX MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU.....	3
2.1 LE ZONAGE SUR LE SECTEUR « COUBERTIN » SITUE SUR LA FONTAINE.....	3
2.2 LE PROJET PERIASTRE	3
2.3 LE STATIONNEMENT	4
3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MECDU	4



1 La retranscription des principaux enjeux urbains dans les différentes pièces du PLU

L'amélioration des déplacements actifs (piétons, PMR, vélo) et le développement des espaces verts sont des enjeux majeurs du projet VDFA qui sont retranscrits dans les différentes pièces du PLU et à plusieurs échelles :

- Dans le PADD : Le nouveau périmètre prenant en compte toute l'opération VDFA, précise qu'il s'agit de développer les espaces verts et non pas uniquement de les préserver et les entretenir.
- Dans l'OAP Grand Ensemble, de nouvelles liaisons publiques ont été dessinées et un aplatissement sur le secteur Auchan-Gare indique qu'il y aura 30% d'espace vert de pleine terre.
- Dans l'OAP Alouettes, au sud, ont été ajoutés :
 - De nouveaux « cheminement doux »
 - La création d'un espace public
 - Un square à créer et valoriser

2 Les compléments apportés aux modifications des pièces du PLU

2.1 Le zonage sur le secteur « Coubertin » situé sur la Fontaine

La modification du zonage UE en UEb permet de réaliser une opération de logement et de bureau visant à l'amélioration du cadre de vie et à la réalisation de coupures urbaines entre le secteur et son environnement élargi. Dans le règlement, il est bien précisé que le secteur a pour vocation principale l'accueil d'équipements publics. Afin de garantir ce principe, il est proposé de compléter le préambule de la zone UE rédigé ainsi :

« La zone compte un sous-secteur UEb, destiné à un site concerné par des projets mêlant équipements publics, logements et bureaux. Les règles sont adaptées pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt public. La programmation non résidentielle sera disposée de telle manière à ce qu'elle préserve le secteur résidentiel des éventuelles nuisances. »

2.2 Le projet Périastre

Le projet de Mecdu présenté initialement propose de retirer l'immeuble Périastre du Papag n°7, de modifier le plan de zonage ainsi que l'annexe 4.11.

Le projet immobilier au sud du secteur Salengro porterait sur la transformation de l'immeuble Périastre en programmation résidentielle mixte non familiale ainsi que sur la surélévation du rez-de-chaussée haut accueillant actuellement le CMS.

Afin de permettre à ce projet de présenter la meilleure intégration possible au regard de son environnement immédiat ainsi que dans le projet global d'aménagement, certaines règles du PLU seront amenées à être adaptées au sein d'un projet de secteur « plan masse ». Dans ce cadre, des modifications pourront être apportées aux règles concernant la destination, le gabarit, l'implantation et l'insertion des constructions.

2.3 Le stationnement

Au regard de la réflexion en cours, la création d'une nouvelle offre de stationnements à court terme aux abords de la gare ne résoudrait pas les problématiques de stationnement, au contraire elle accentuerait l'attractivité du secteur pour les automobilistes, aggraverait les conflits d'usages et irait à l'encontre des objectifs de mobilités douces émis précédemment.

Dans la continuité des réflexions menées sur la mutualisation et le foisonnement, il est proposé l'intégration dans le zonage d'une « aire de stationnement mutualisée sur le secteur de développement « Val de Fontenay-alouettes ».

Le règlement écrit pourrait être modifié afin d'encadrer ces nouvelles dispositions :

La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise au sein du secteur de développement « Val-de-Fontenay Alouettes » du zonage réglementaire. A condition que le nouveau parc de stationnement cumule certains critères : l'obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction, une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ; une localisation à moins de 250 mètres des constructions desservies.

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés à condition que les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions. La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans les opérations en question ;

La non réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnement du permis est également admise au sein du secteur de développement « Val-de-Fontenay alouettes » du zonage réglementaire, à la condition que le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privée de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres des constructions desservie ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres des constructions desservies.

3 Evaluation environnementale de la Mecdu

les études menées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont confirmé que la sensibilité environnementale du site est relativement faible, tout en permettant d'apporter certaines précisions :

- Le SRCE identifie un réservoir de biodiversité situé sur le bois de Vincennes assez éloigné du site VDFA
- L'OAP « trame verte et modes doux » précise les espaces verts à préserver en complément du zonage réglementaire de la Trame Verte (pièce 4.12 du PLU), la mecdu a vocation à améliorer les liaisons entre ces espaces verts en créant des cheminements doux.
- Les bâtiments remarquables de la ville ne sont ni inscrits ni classés, le projet de mecdu n'a pas d'incidence sur leur protection
- Les modifications proposées dans la MECDU sont susceptibles d'augmenter la constructibilité aux abords de l'A86 , mais des mesures adaptées seront prises pour réduire les nuisances sonores (disposition des bâtiments de façon à créer un écran, insonorisation...).
- A ce stade des études, la mecdu ne favorise pas l'augmentation de risques ou d' aléas.



L'ensemble de ces éléments seront approfondis dans le cadre de l'évaluation environnementale.

