

# DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)



ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET :  
***Un projet immobilier, déposé par la SCCV Porte de Fontenay Résidentiel et la SCCV Porte de Fontenay Tertiaire, consistant à la réalisation de bureaux, logements et commerces.***

---

Enquête publique unique du 25 mai au 25 juin 2018

## RAPPORT & CONCLUSIONS

Gilles de SORBIER de POUGNADORESSE commissaire-enquêteur

## PREMIERE PARTIE

### RAPPORT D'ENQUETE

#### 1. GENERALITES

- 1.1 PREAMBULE HISTORIQUE
- 1.2 PROCEDURES ANTERIEURES
- 1.3 CADRE GENERAL
- 1.4 OBJET DE L'ENQUÊTE
- 1.5 CADRE JURIDIQUE
- 1.6 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET
  - 1.6.1 Le projet
  - 1.6.2 L'ensemble de bureaux
  - 1.6.3 Les logements et commerce
  - 1.6.4 Dessertes du projet
  - 1.6.5 Etat initial et environnement
  - 1.6.6 Observations de l'autorité environnementale
- 1.7 COMPOSITION DU DOSSIER

#### 2. ORGANISATION

- 2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- 2.2 CONCERTATIONS PREALABLES
- 2.3 MODALITES DE L'ENQUÊTE
  - 2.3.1 RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
  - 2.3.2 ENTRETIEN AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE
  - 2.3.3 VISITE DES LIEUX
  - 2.3.4 ENTRETIEN AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET
  - 2.3.5 ARRETE D'ORGANISATION

#### 3. DEROULEMENT

- 3.1 DEROULEMENT DES PERMANENCES
- 3.2 CLIMAT DE L'ENQUÊTE
- 3.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC
- 3.4 AUTRES FORMES DE PUBLICITE
- 3.5 REUNION PUBLIQUE
- 3.6 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE
- 3.7 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS ET DES PETITIONS

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET OU PROPOSITIONS

5. SIGLES

6. PIECES JOINTES

## SECONDE PARTIE

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

# PREMIERE PARTIE

## 1. GENERALITES

### 1.1 PREAMBULE HISTORIQUE

« Située à trois kilomètres de Paris, Fontenay-Sous-Bois est l'une des dix premières villes de son département en terme de population (en 2015 : 54 249 habitants) avec une superficie de 5,58 km<sup>2</sup> et une densité de 9 520 habitants par km<sup>2</sup>.

La plus ancienne mention écrite de Fontenay a été rapportée en 847 par l'abbé Lebeuf, dans sa précieuse *Histoire du diocèse de Paris*... Au début du 19<sup>e</sup> siècle, Fontenay-sous-Bois est un village de vignerons (encore 60ha de vignes en 1895), proche de Paris, mais encore en pleine campagne.

Les Fontenaysiens, dès 1859, pourront prendre le train pour aller à Paris, à la gare de la Bastille. Dans l'autre sens, les Parisiens iront, en touristes, vers les guinguettes de Nogent et de Joinville...

...A l'extrême fin du siècle commenceront les travaux du tramway. Il y aura deux lignes Paris-Bld de Ménilmontant à Rosny-sous-Bois par les Rigollots et la route stratégique, et deux ans plus tard Paris-Opéra jusqu'à la gare de Fontenay-sous-Bois par Montreuil et Bagnolet...

...Le 19<sup>e</sup> siècle verra le déclin de l'agriculture, l'industrialisation, la parcellisation des terres et le début de l'immigration italienne qui marquera d'une empreinte originale et durable l'urbanisation de Fontenay-sous-Bois...

...Au début du 20<sup>e</sup> siècle Fontenay-sous-Bois a encore une activité agricole...

...L'industrialisation n'épargnera pas Fontenay-sous-Bois mais y restera discrète. Citons cependant les pianos Gaveau, les produits pharmaceutiques Roche, les sinapismes à la moutarde Rigolot, les Parapluies, les Agrafes, l'entreprise Edmond PETIT, les carrières de gypse. Tout a pratiquement disparu. Par contre le paysage sera complètement bouleversé et la colline recouverte de pavillons.

La gare RER/ SNCF, l'autoroute A86, les bâtiments de verre et d'acier qui accueillent des banques, des bureaux d'études et des industries de pointe (informatique par exemple) ont fait de cet ensemble un des plus futuristes de la région parisienne...

...L'église Saint Germain l'Auxerrois est l'un de ces modestes et très antiques édifices religieux comme il en reste tant en Ile-de-France.

Entre l'ancienne mairie et le nouvel hôtel de ville, sur la pente est du coteau, le « village » a conservé quelques maisons anciennes, des cours de fermes, des ruelles pavées, des portes massives qui évoquent la communauté rurale disparue.

Dans le cimetière même, on trouve le tombeau d'Hector Malot l'auteur du célèbre roman "Sans famille". Hector Malot fut conseiller municipal de Fontenay et mourut dans cette ville en 1907 à l'âge de 77 ans.

On trouvera disséminées dans tout Fontenay des maisons et des villas de toutes les périodes du 20<sup>e</sup> siècle : la Belle Epoque, les années folles, le front populaire, l'après-guerre...

(Association du Plateau)

A 3 km à l'est de Paris, la ville est bâtie entre 44 et 111 mètres d'altitude, à cheval sur la terminaison du long plateau de Belleville, ligne de crête qui sépare les bassins versants de la Seine et de la Marne.

La nature des sols a donné naissance à de nombreuses sources qui valurent à la cité son nom de Fontenay. Sa proximité avec le bois de Vincennes lui permit de se démarquer d'autres communes homonymes.



SITUATION (Géoportail)

Située dans le Nord du département du Val de Marne, la ville de Fontenay-Sous-Bois est entourée par sept communes : Paris, Vincennes, Montreuil, Rosny-Sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Le Perreux-sur-Marne et Nogent-sur-Marne.

Fontenay est aujourd'hui une ville moderne desservie par les lignes A et E du RER et par l'autoroute A86. Elle dispose de nombreux équipements éducatifs, sportifs, culturels et sanitaires et accueille sur son territoire le premier pôle tertiaire de l'Est parisien.

La transformation économique de Fontenay n'a lieu qu'en 1960, date à laquelle la plaine orientale est déclarée ZUP.

Ce pôle économique, pendant à l'est de Paris du quartier de la Défense, s'étend sur 160 ha et compte plusieurs centaines de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux et un centre commercial régional.

→ Le logement : Fontenay-sous-Bois offre un parc d'environ 7 400 logements sociaux (part du logement social : 32%) avec un nombre de demandeurs de plus de 2 000 en 2014.

Le manque de logements reste criant en raison, d'un rythme de construction trop faible pour répondre aux besoins, d'un marché immobilier et locatif tendu, qui reste pour beaucoup inaccessible et enfin, d'une réponse insuffisante aux besoins des populations en difficulté.

La réalisation de logements est une des priorités pour la mairie de Fontenay-sous-Bois qui cherche aussi à améliorer son environnement et son cadre de vie.

→ Le tissu économique : la ville accueille 4 272 établissements dont 470 commerces, 522 artisans, 1 380 professions libérales et 1 900 TPE et PME en 2013.

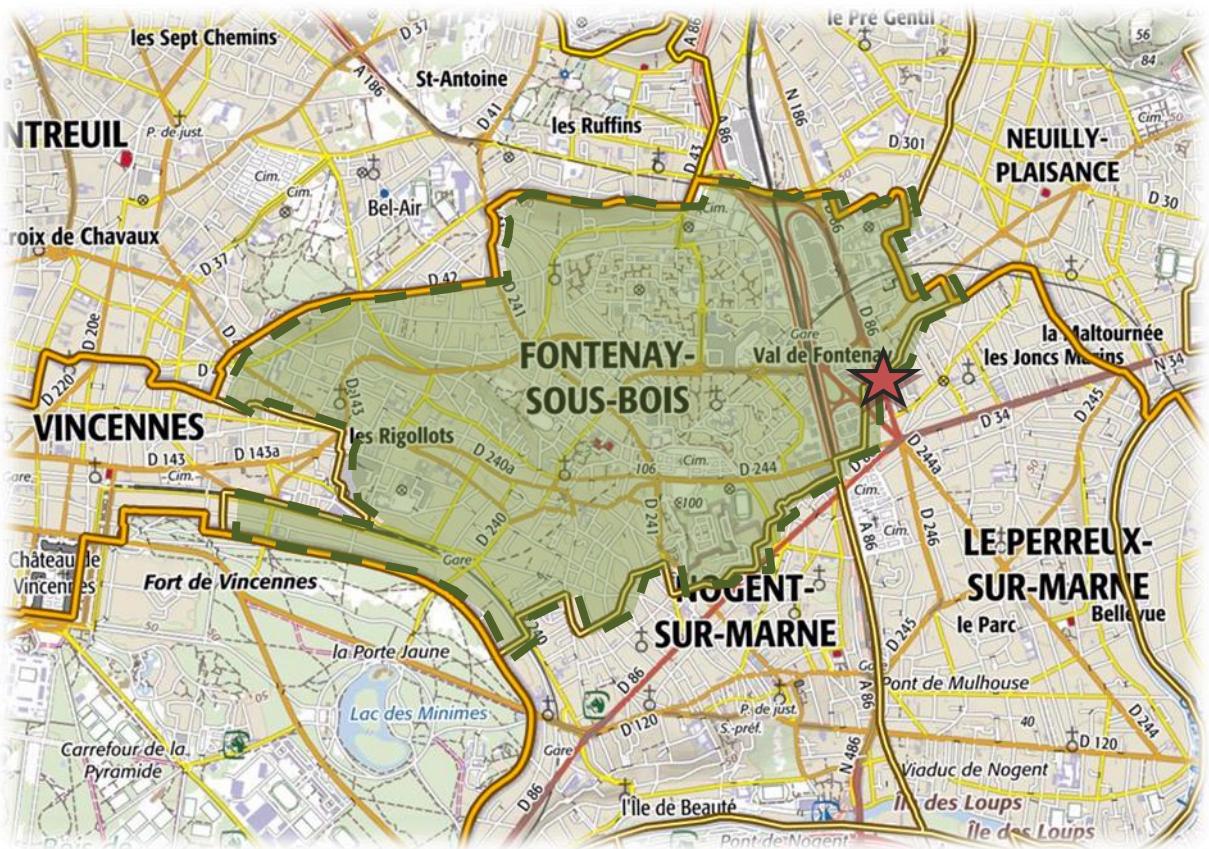
Fontenay possède un hypermarché avec un centre commercial de 70 boutiques, quatre supermarchés et un tissu commercial qui compte environ 470 commerces de proximité.

Les filières dominantes sont principalement :

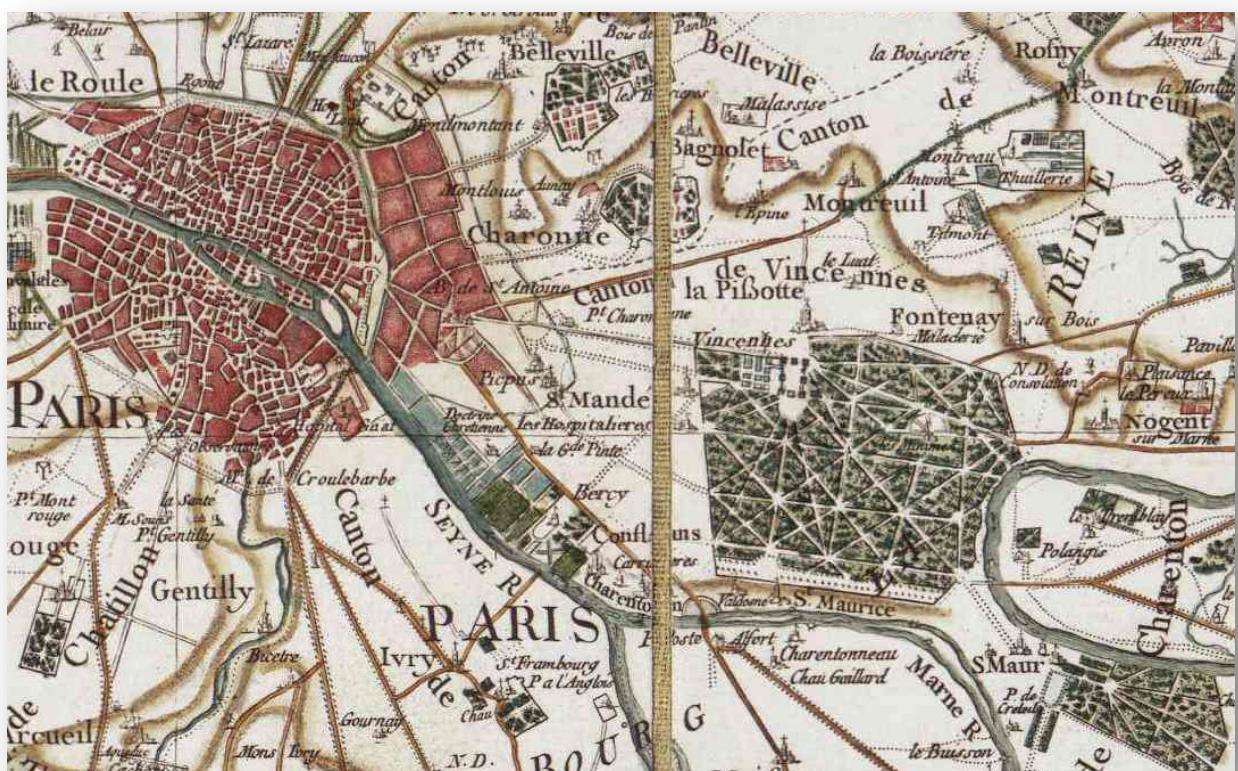
- La Banque-Assurance
- La mono-entreprise de Transports
- La Santé-Hygiène-Soins de la personne
- Les Techniques de Pointe

La production et la distribution d'énergie concernent deux acteurs principaux :

- La Régie du Chauffage Urbain pour la production d'eau surchauffée et la revente d'électricité à EDF.
- ERDF et GrDF qui possèdent une Agence exploitation gaz et une Agence technique clientèle, totalisant environ 100 salariés.



LE SITE (Géoportail)



CARTE DE CASSINI (la France à la loupe)

L'origine du nom de Fontenay se retrouve dans les nombreuses fontaines qui existaient jadis sur son territoire. Son nom vient du latin « fontanus » source ou fontaine.

- **Fontaine des Carreaux** à l'angle de la rue André-Laurent et de l'actuelle avenue de la République. Elle n'existe plus
- **Fontaine des Rosettes** initialement située à l'angle de l'avenue de la République et de la rue du Ruisseau, elle fut déplacée en 1856 sur décision du conseil municipal. Son eau se déversait en effet en plein champ et donnait naissance au ru des Rosettes. En dehors de toute agglomération, elle fut déplacée et ses eaux détournées jusqu'à la fontaine qui prit son nom rue Mauconseil. Celle-ci fut supprimée en 1927 lors de travaux de voirie avant d'être réinstallée. Le chemin des Sources correspond au trajet des eaux de cette source vers le nouvel emplacement de la fontaine.
- **Fontaine de l'ancienne place d'Armes** (place du Général-Leclerc) supprimée vers 1862 du fait d'importantes fuites qui posaient des problèmes d'insalubrité. Elle a été réinstallée il y a quelques années, lors du réaménagement du carrefour et de la place.
- **Fontaine Saint-Germain** située rue de Rosny non loin du parc du château seigneurial abattu en 1817. Ses eaux ont été détournées vers la fontaine de la place d'Armes.
- **Fontaine d'Emeris** située à l'emplacement du château seigneurial remplacé aujourd'hui par la mairie. Ses eaux sont transportées par un tuyau vers un regard situé dans le clos d'Orléans, en lisière du bois de Vincennes.
- **Fontaine des Pissarons** située rue de l'Ancienne-Mairie, elle déversait son trop-plein d'eau sur la place et les rues avoisinantes. Elle est remplacée par une borne-fontaine en 1862.

## VISITE DU SITE



rue CARNOT



rue CARNOT



rue CARNOT / av. du Maréchal de LATTRE de TASSIGNY



av. du Maréchal de LATTRE de TASSIGNY



av. du Maréchal de LATTRE de TASSIGNY



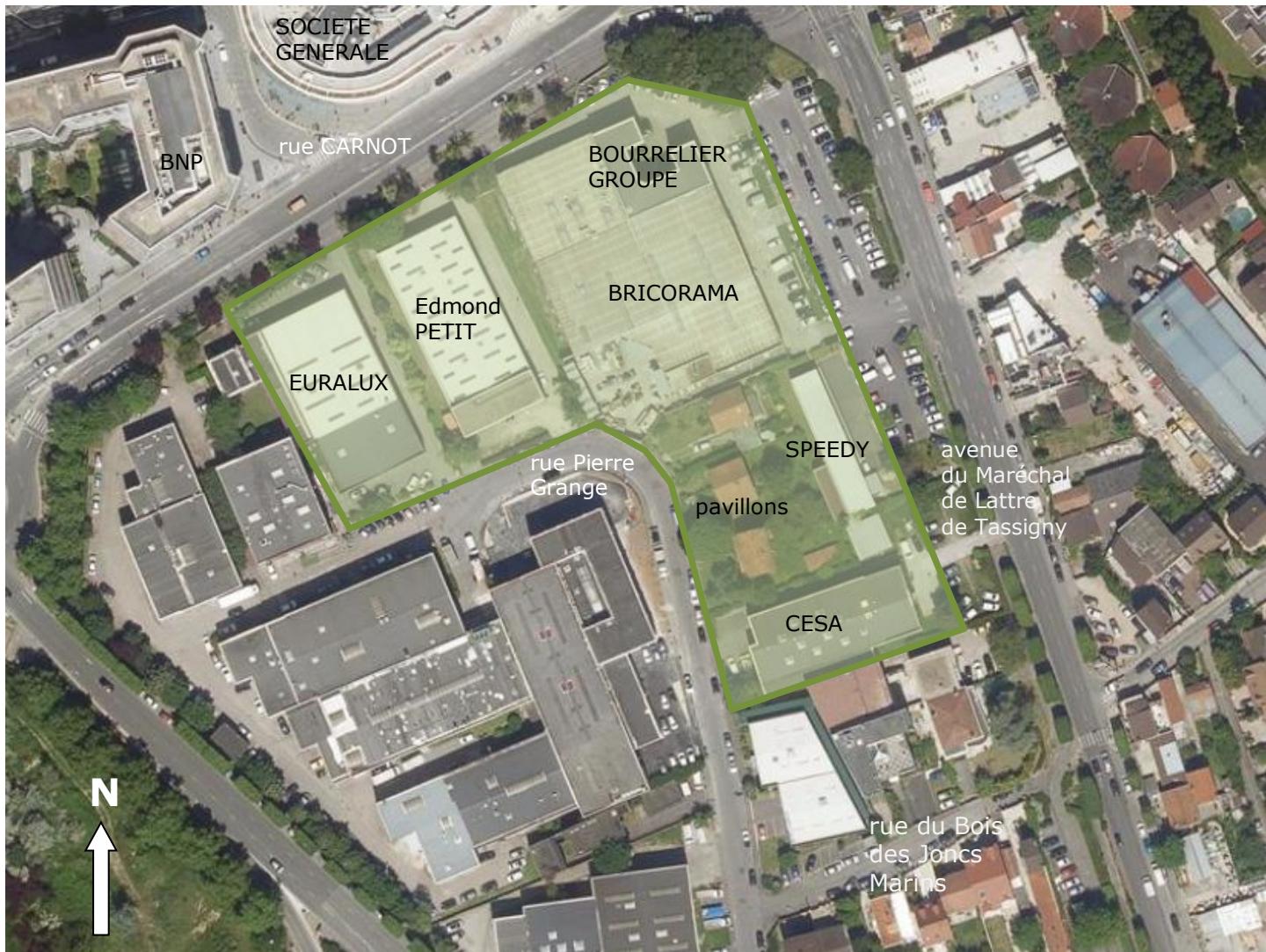
av. du Maréchal de LATTRE de TASSIGNY



Rue Pierre GRANGE



Rue Pierre GRANGE



#### VUE AERIENNE état actuel (Géoportail)

Le projet est situé au sein de l'ilot de la Pointe, à la limite du département, à l'extrême Est de la ville et aux abords de la commune du Perreux-sur-Marne, située dans le département voisin.

Le site est bordé par la rue Carnot, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Pierre Grange.

**Tous les bâtiments situés sur la parcelle sont destinés à être démolis.**

#### 1.2 PROCEDURES ANTERIEURES

À ma connaissance, il n'y a pas eu de procédure antérieure.

#### 1.3 CADRE GENERAL

Les enquêtes publiques ont pour objectifs d'informer la population, de recueillir ses observations et propositions, préalablement à l'approbation de documents de planification ou avant la réalisation de divers projets ou aménagements du territoire.

L'enquête publique apporte au décideur les informations nécessaires dont il devra tenir compte pour prendre ses décisions.

La procédure d'enquête publique est régie par les articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Les principaux acteurs de cette enquête sont :

- Le tribunal administratif de Melun, 43, avenue du Général de Gaulle, case postale 8630 77008 Melun cedex.
- La préfecture du Val-de-Marne.
- La Mairie de Fontenay-sous-Bois – Hôtel de Ville, 4, Esplanade Louis-Bayeurtre 94125 Fontenay-sous-Bois, dont le maire est monsieur Jean-Philippe Gautrais.
- L'autorité organisatrice de l'enquête – Mairie de Fontenay-sous-Bois Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement – Service Foncier et Aménagement, 66, rue de l'Ancienne Mairie 94125 Fontenay-sous-Bois cedex.
- Les responsables du projet et maîtres d'ouvrage :
  - SCCV PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL 1 à 5 rue Paul Cézanne 75008 PARIS.
  - SCCV PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE 26/28, avenue Hoche 75008 PARIS.
- Le public.
- Le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Melun.

## 1.4 OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête a pour objet « un projet immobilier, déposé par la Société Civile de Construction – Vente (SCCV) Porte de Fontenay Résidence et la Société Civile de Construction – Vente (SCCV) Porte de Fontenay Tertiaire, consistant à la réalisation de bureaux, logements et un commerce ».

La SCCV est une société civile qui a pour objet la construction d'immeubles destinés à être vendus à des tiers, soit en totalité, soit en fraction. Elle permet à un promoteur ou à des investisseurs de s'associer pour construire un immeuble et le vendre dans le but de partager le bénéfice en résultant.

Une SCCV est une société civile de construction – vente dont les associés sont indéfiniment responsables. L'objet de la société est obligatoirement constitué pour construire, vendre et réaliser des bénéfices et ne nécessite aucun capital minimum.

Le régime de la SCCV est prévu aux articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

La SCCV Porte de Fontenay Tertiaire est située 26, avenue Hoche 75008 à Paris et a été créée le 23/11/2017.

La SCCV Porte de Fontenay Résidentiel est située 1 à 5, rue Paul Cézanne 75008 à Paris, aussi créée le 23/11/2017.

## 1.5 CADRE JURIDIQUE

### Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau de la commune. Il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme (titre V du livre 1<sup>er</sup>).

**Le PLU est un document essentiel pour l'acte de construire.**

L'ensemble des documents d'urbanisme et notamment le PLU est consultable sur le site de la ville de Fontenay-sous-Bois.

PLU approuvé le 26 octobre 2007

Dossier arrêté en Conseil municipal le : 18 juin 2015

Mise à l'Enquête publique : Du 26 septembre 2015 au 26 octobre 2015

Novembre 2015, avis favorable avec deux réserves du point n°1 PLU, du commissaire enquêteur Patrice TRINQUET.

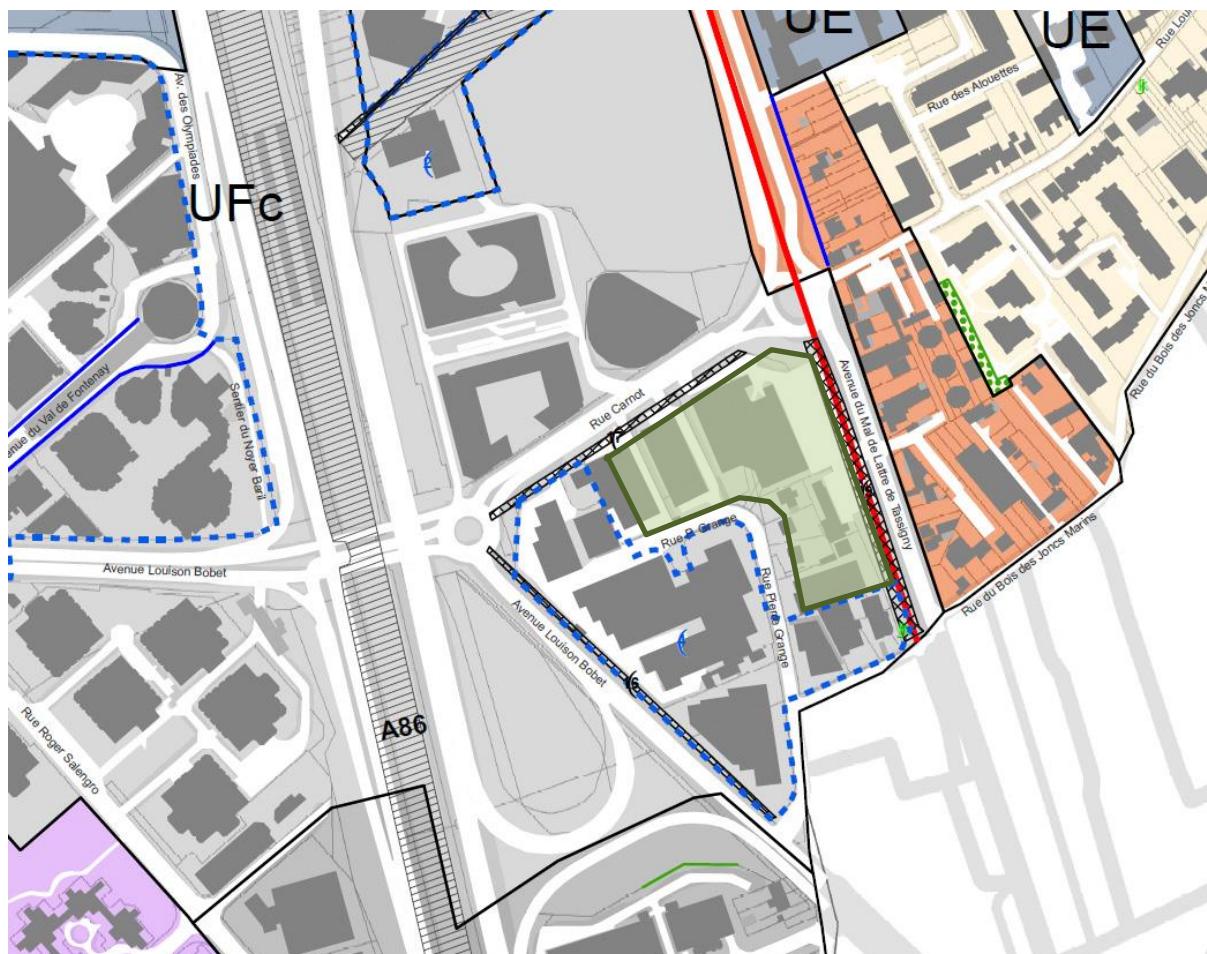
Dossier approuvé en Conseil municipal le : 17 décembre 2015

Modification n°1 du PLU le : 14 février 2018

L'emprise du projet n'est pas touchée par un périmètre de SCOT.

Le terrain d'assiette est situé sur la zone UFc du PLU.

### **Dispositions propres à la zone UFc.**



(17) élargissement rue Carnot (piste cyclable)

(19) réaménagement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Axe d'embellissement

périmètre d'attente d'un projet global – La Pointe

**La zone UF correspond à une zone urbaine à vocation principale économique, caractérisée par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerce).**

**Le secteur UFc, correspondant aux secteurs d'activités, en développement, les plus importants de Fontenay.**

## **EXTRAITS DU REGLEMENT DU P.L.U. DE LA VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS**

### **Article UF1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Rien ne s'oppose à la réalisation du projet.

### **Article UF2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureaux ou d'entrepôt, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds).

Au sein des périmètres de mixité sociale, pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

### **Article UF3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques et la configuration de ces accès doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ; permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute propriété peut bénéficier, à charge du pétitionnaire, d'un seul accès charretier sur une voie publique. L'aménagement d'un second accès peut être autorisé lorsque le terrain est desservi par deux voies, en cas de création d'activité ou lorsqu'il s'agit d'accès à un équipement public ou d'intérêt collectif. Toutefois, pour des raisons de sécurité, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **Article UF4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, numériques, et les réseaux de traitement des déchets**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une demande d'autorisation auprès de la collectivité propriétaire de l'ouvrage ou des ouvrages empruntés. Ces eaux usées sont par ailleurs subordonnées à un pré-traitement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder le débit maximal fixé par les règlements d'assainissement. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.

Des solutions alternatives durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée ne s'y oppose pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

Le principe de collecte sélective des déchets est applicable sur l'ensemble du territoire. Il sera créé, à l'occasion de toute construction nouvelle et de tout projet d'aménagement de bâtiments existants, des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets, ceci afin de permettre le tri des déchets fermentescibles.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de chauffage urbain, de distribution d'eau, d'énergie (électricité, gaz, etc.), de télécommunication (téléphone, câble, etc.) doivent être enfouis, sauf impossibilité technique.

Sauf contraintes techniques avérées, les constructions neuves situées dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini à l'annexe 5.6 du PLU « Plan du réseau de chauffage urbain » devront obligatoirement être raccordées audit réseau.

### **Article UF5 : Caractéristiques des terrains**

La constructibilité des terrains n'est pas conditionnée à une superficie minimale.

### **Article UF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées**

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel des voies publiques ou de limite des voies;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur, formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Toutefois, des dispositions différentes pourront être appliquées si ce recul ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni par des considérations de visibilité.

Tout débord d'éléments architecturaux ou d'installations diverses sur le domaine public est soumis à autorisation de la collectivité publique concernée, à la condition de ne pas porter atteinte à la circulation des usagers.

Des constructions pourront être autorisées dans la marge de recullement pour :

- Les escaliers d'accès au rez-de-chaussée des constructions ;
- Les rampes d'accès des véhicules, sous réserve de ne pas entraîner de risque pour la sécurité ;
- Les garages s'ils se trouvent en continuité d'une construction existante implantée dans la marge de recullement, sur le parcellaire voisin ;
- Les locaux destinés au stockage des déchets ;
- Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénature.

### **Article UF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article n'est pas réglementé.

### **Article UF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété devront être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal au tiers de la hauteur de la façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

### **Article UF9 : Emprise au sol des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

### **Article UF10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- Pour les constructions à destination d'habitat : à 22 mètres, au faîte ou à l'acrotère.

- o Pour les constructions relevant d'autres destinations: à 35 mètres, au faîtiage ou à l'acrotère.

Les installations techniques sur toiture sont autorisées dans la limite de 3 mètres supplémentaires à condition qu'elles soient reculées des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

## **Article UF11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Traitement de la façade**

Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

### **Traitement du couronnement**

Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

Les panneaux solaires devront, dans la mesure du possible, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées, sauf en cas d'aménagement d'espaces de stationnement en toiture. Ces espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, permettant une diversité des usages (espace vert, pratiques sportives, etc.).

### **Clôtures**

Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné surmonté d'une partie ajourée.

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- o Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- o En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;
- o Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

### **Devantures commerciales**

L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

### **Branchements et installations techniques**

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées aux façades ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

## **Article UF12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 300 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Modalités de calcul : dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente ou d'activité, le calcul se fait par tranche entière échue.

Quelle que soit les dispositions applicables pour chaque zone ou destination, il ne peut y avoir plus de 1 place « commandée » (c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible) par opération.

### **Caractéristiques des aires de stationnement**

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les rampes d'accès doivent avoir une pente inférieure ou égale à 18%. Pour les parcs collectifs, la pente dans les 5 premiers mètres à partir de la voie ne doit pas être supérieure à 5%, sauf impossibilité technique.

### **Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides**

Les dispositions fixées par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides devront être respectées.

### **Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles :**

#### **Constructions à destination d'habitation**

##### *Véhicules motorisés*

1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

##### *Cycles*

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

#### **Constructions à destination de bureaux**

##### *Véhicules motorisés*

Dans un périmètre de 500 mètres autour d'un point de desserte d'un transport en commun structurant, il ne pourra être réalisé plus de 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

Pour l'ensemble des constructions à usage de bureaux : lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1500 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum doit être réalisée.

## Cycles

Il sera exigé 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Constructions à destination de commerce ou d'artisanat**

### Véhicules motorisés

Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m<sup>2</sup> (surfaces affectées aux réserves exclues), il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).

### Cycles

Pour les établissements dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera exigé à minima, 1 place de stationnement pour 7 employés.

### Aires de livraisons internes

Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m<sup>2</sup>, une aire de livraison de 50 m<sup>2</sup> minimum devra être réalisée.

### *Dispositions particulières de l'article L111-6-1 du Code de l'urbanisme*

Conformément aux possibilités offertes par l'article L111-6-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement autorise une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du I de l'article L.752-1 du code du commerce.

## **Article UF13 : Espaces libres et plantations**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

### **Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre**

Pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone**, devra être traité en espaces végétalisés (EV).

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un **coefficent de biotope**.

### **20% minimum de la surface du terrain doit être traitée en espaces végétalisés et 20% minimum de la surface des espaces végétalisés doit être aménagée en jardin de pleine terre.**

Le jardin en pleine terre comportera pour une surface égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup> ou 2 arbres de moyen développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

*A noter : les définitions d'arbre de grand, moyen et petit développement, de massif arbustif et d'arbuste sont précisées dans le glossaire intégré à l'annexe du règlement.*

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation

## **Article UF14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **Article UF15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

### **Constructions à destination d'habitat**

Tout programme de logements, soumis à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m<sup>2</sup> (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RT2012.

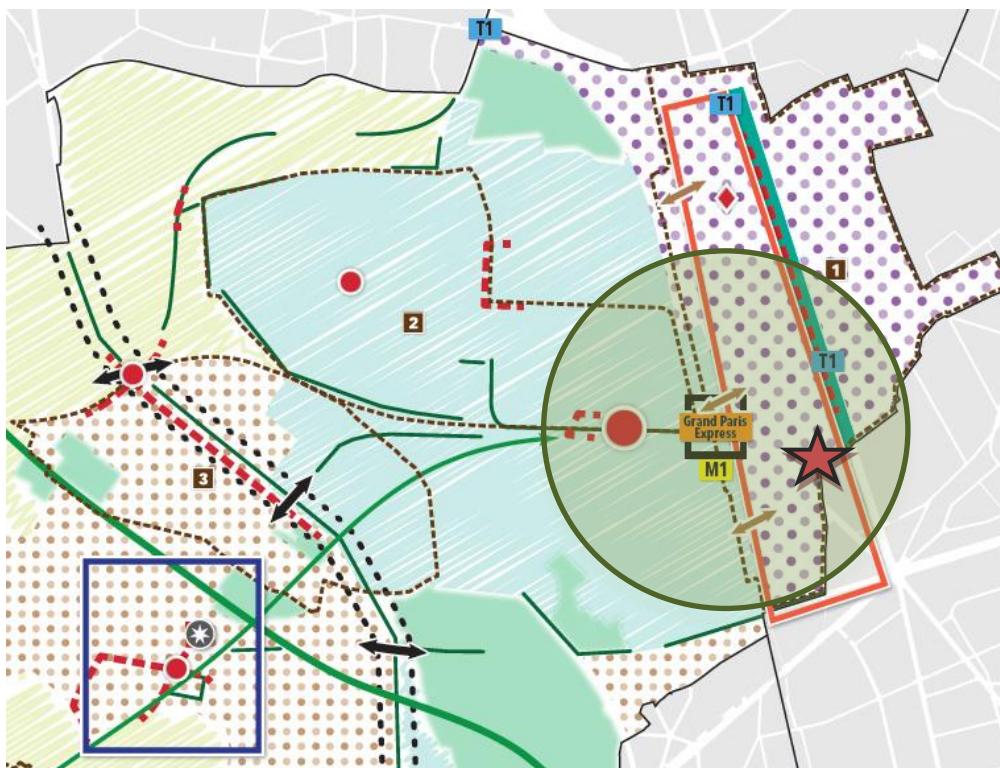
## **Constructions à destination de bureaux**

Les constructions à destination de bureaux soumises à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m<sup>2</sup> (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RT2012.

## **Article UFc16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Cet article n'est pas réglementé.

## **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**



### **Offrir les conditions d'un développement économique, pour tous.**

Affirmer le dynamisme économique notamment tertiaire.

Maintenir et développer les linéaires commerciaux complémentaires des pôles commerciaux existants.



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



Ligne 15 du Grand Paris Express.



Prolongement de la ligne 1 du métro et du tramway T1.



Définir des secteurs stratégiques d'aménagement du territoire.

### Secteur de développement



Les Alouettes



Aménager les liaisons franchissant les infrastructures de transports

**Améliorer durablement le cadre de vie par une ambition élevée en matière d'écologie urbaine, de réduction des nuisances, de patrimoine et de paysage.**

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



Affirmer un développement économique et résidentiel fort et permettre une densification maîtrisée et diversifiée.



Améliorer la qualité urbaine d'espaces publics-clés.

## Urbanisme et aménagement du territoire

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) a été approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

***L'objectif du SDRIF repose sur un environnement sauvegardé, des solidarités renforcées et des échanges facilités.***

Les Contrats de Développements Territorial (CDT) sont définis dans la loi du 3 juin 2010. Les objectifs sont :

- Mettre en œuvre une mobilité durable,
- Impulser des dynamismes innovantes et durables au bénéfice des populations de l'est parisien,
- Conforter l'attractivité résidentielle de Paris Est entre Marne et Bois,
- Faire de Paris Est entre Marne et Bois une vitrine de la Ville durable.

***Ces objectifs sont à mettre en œuvre dans le projet proposé.***

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) fixe les diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique et de déplacements.

***La ville de Fontenay-sous-Bois ne fait pas partie du périmètre d'un SCOT en vigueur.***

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

***Les 9 défis fixés par le plan seront à prendre en compte dans le cadre du projet en rendant plus favorable les déplacements à pieds, à vélos et en transports collectifs :***

- 1. Une ville plus favorable aux modes alternatifs à la voiture,**
- 2. Transports collectifs,**
- 3. Modes actifs,**
- 4. Modes actifs,**
- 5. Modes individuels motorisés,**
- 6. Accessibilité PMR,**
- 7. Livraisons et transports de marchandises,**
- 8. Gouvernance,**
- 9. Changement de comportements de mobilités.**

La métropole du Grand Paris, dont le périmètre a été arrêté par décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015. La commune est intégrée à la métropole du Grand Paris et à l'Etablissement public territorial 10 Paris-Est-Marne et Bois.

Aucun site SEVESO ou ICPE n'est situé dans l'aire d'étude du projet, et le projet n'est pas concerné par le risque industriel.

Du fait de l'éloignement d'un site NATURA 2000 (1,7 km), le projet ne subira aucune incidence.

Aucun monument historique ou inscrit n'est localisé au sein de l'aire d'étude.

Aucun édifice patrimonial, ZPPAUP ou AMVAP et patrimoine archéologique ne semble situé dans l'aire d'étude.

***Des fouilles archéologiques préventives devraient permettre de lever cette incertitude.***

Le site s'intègre dans un contexte urbain ; il est enclavé entre les axes routiers et les activités avoisinantes à l'exception de son voisinage Est constitué principalement de logements.

Le constructeur devra prendre en compte les niveaux sonores particulièrement élevés et liés à la présence des infrastructures routières et ferroviaires.

***Particulièrement pour les logements, ce point devra faire l'objet d'une étude spécifique et une mission acoustique devra être confiée à un bureau de contrôle spécialisé.***

La qualité de l'air semble « bonne » dans le département du Val-de-Marne, malgré une dégradation pour le site ayant pour origine les infrastructures routières.

Pour la justification des hypothèses d'implantation des bâtiments ; le promoteur précise qu'il a pris en compte les contraintes d'urbanismes, environnementales et techniques, en concertation avec la Mairie, le département et l'appui d'un bureau d'étude spécialisé en étude de traffic.

***L'aménageur doit préciser les options prises dans ce cadre.***

Le planning des travaux indique 30 mois.

**L'aménageur devra préciser s'il s'agit de l'ensemble des travaux : tertiaire, logements et commerce et indiquer la date prévisible de démarage des travaux.**

**En phase chantier, quelles seront les mesures imposées aux entreprises ;**

- **Effets sur la topographie.**
- **Effets sur la stabilité des terrains.**
- **Effets sur l'hydrologie.**
- **Effets liés aux risques naturels.**
- **Effets sur le milieu naturel et mesures associées.**
- **Effets sur le milieu humain.**
- **Effets sur le cadre de vie.**
- **Effets sur la consommation des ressources naturelles et d'énergie et mesures associées.**
- **Effets sur la production et la gestion des déchets.**
- **Effets sur la santé et mesures associées / évaluation des risques sanitaires.**
- **Effets sur le climat et vulnérabilité du projet au changement climatique.**

**Il serait souhaitable qu'une démarche qualité ou autre procédure, soit demandée aux entreprises pour la phase chantier.**

## 1.6 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet concerne la construction de bureaux, logements, commerce rue CARNOT et avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et rue Pierre Grange.

L'ensemble sera constitué de deux terrains séparés par une voie.

- Terrain n°1 : environ 47 806 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux – parcelles AM 452, AM 453, AM 454, AM 444, AM 443, AM 405, AM 406, AM 403, AM 129 (pour partie), AM 440 (pour partie), AM 477 (pour partie).
- Terrain n°2 : 8 714 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et 2 906 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce – parcelles AM 440 (pour partie), AM 129 (pour partie), AM 455, AM 121, AM 414, AM 277, AM 422, AM 398, AM 477 (pour partie).

### Etat actuel :

La zone du projet se situe dans le quartier dénommé « les Alouettes », caractérisée par une zone d'activité et de grands équipements. Cette zone est marquée par une hétérogénéité de ses tissus, à travers le maintien d'entreprises artisano-industrielles.

Le quartier des Alouette comporte 1 829 habitants sur les 53 272 de la commune. L'âge moyen est de 32 ans. Le quartier est réparti en 16% de maisons et 84% d'appartements avec une part de logements sociaux de 42,2%.

En 2014, la commune comptabilisait 7 680 logements sociaux ; depuis 1981, le rythme des constructions s'est ralenti. En 2014 le parc était en grande majorité constitué de logements de 3 et 4 pièces.

Actuellement, il existe une augmentation conséquente du nombre de demandeurs à la recherche d'un logement social.



Plan d'organisation sur fond cadastral

Surface totale du foncier : 14 971 m<sup>2</sup>.

Terrain n° 1 : 47 806 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,  
461 places de stationnement.

Terrain n° 2 : 8 714 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements,  
2 906 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces,  
80 places de stationnement ouvertes au public pour le commerce,  
89 places de stationnement pour les logements.  
Surface totale de plancher : 59 426 m<sup>2</sup>.

Conformément au code de l'environnement (L 122-1 & 2) une « étude d'impact » est intégrée aux permis de construire (pièce jointe n° 4).

« L'étude d'impact constitue l'outil privilégié de l'évaluation environnementale des travaux et projets d'aménagement.

L'évaluation environnementale désigne l'ensemble de la démarche destinée à :

- analyser les effets sur l'environnement - d'un projet d'aménagement, - d'un programme de développement, - d'une action stratégique,
- mesurer leur acceptabilité environnementale,
- éclairer les décideurs. Elle vise à : " améliorer la décision par une prise en compte explicite et sélective des considérations environnementales,
- fournir une base solide pour la gestion des conséquences sur l'environnement des actions d'aménagement,
- permettre aux citoyens de s'exprimer sur les modifications prévisibles de leur cadre de vie,
- favoriser l'intégration des objectifs fondamentaux que sont la protection de l'environnement et le développement durable. »

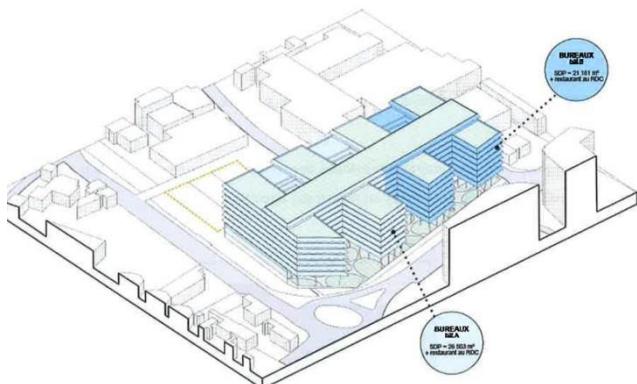
MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT (Patrick Michel - BCEOM)

**L'étude d'impact du 10 janvier 2018, incluse dans le dossier répond à ces objectifs.**

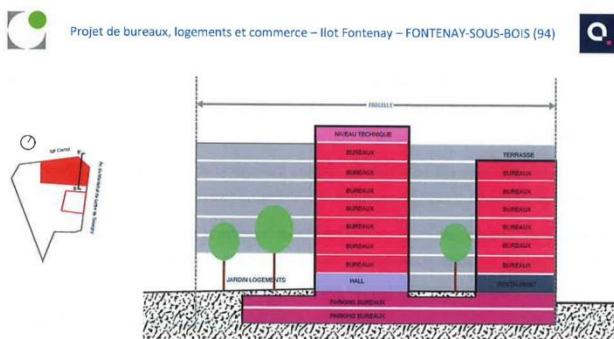
#### 1.6.1 Le projet :

Il consiste tout d'abord à démolir les constructions existantes constituées d'un ensemble bâti particulièrement hétérogène, afin de réaliser :

- Un ensemble tertiaire de 47 806 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au nord du site.
- Au sud, un immeuble de logements de 8 714 m<sup>2</sup> de surface de plancher construit au-dessus d'un commerce de bricolage (r.d.c. + mezzanine) de 2 906m<sup>2</sup> de surface de plancher, déplacé de son emprise actuelle.
- Deux parkings enterrés, situés à l'aplomb des deux constructions.
- Deux voiries nouvelles qui seront rétrocédées à la ville après réalisation.
- Un ensemble d'espaces communs.



#### BUREAUX



#### COUPE SUR BUREAUX

## 1.6.2 L'ensemble de bureaux:

Le bâtiment tertiaire est soumis au code du travail.

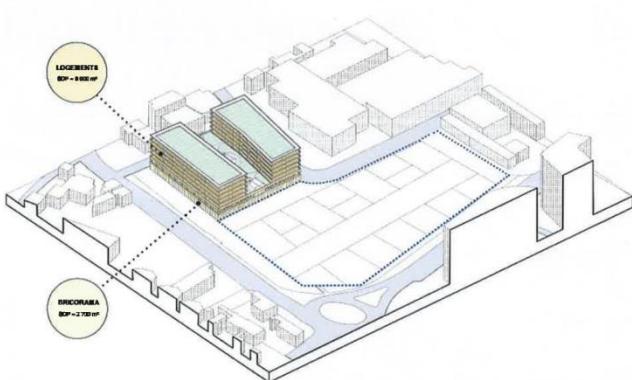
Il comprend un jardin au nord et un accès aux parkings et aux aires de livraison.  
D'une hauteur d'environ 35 m, il comporte 7 étages.

Le programme propose :

- Des espaces de bureaux.
- Un restaurant avec 2 salles à manger.
- Un bistrot.
- Une cafétéria.
- Une salle polyvalente.
- Un parc de stationnement enterré pour les bureaux :  
360 voitures, 91 voitures électriques, 10 PMR, 50 motos, 13 motos électriques et 729 vélos.
- Une place dédiée aux livraisons de la cuisine.

Les eaux du parking seront traitées avant rejet au réseau par la mise en place d'un déboubeur/déshuileur.

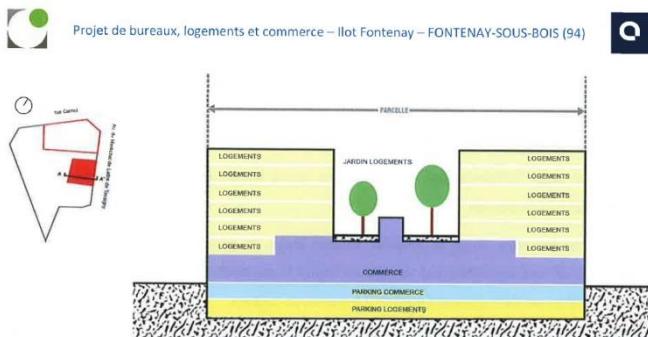
Le rez-de-chaussée regroupe les principaux espaces d'accueil et de convivialité.



Projet de bureaux, logements et commerce – îlot Fontenay – FONTENAY-SOUS-BOIS (94)



LOGEMENTS & COMMERCE



COUPE SUR LOGEMENTS & COMMERCE

### 1.6.3 Les logements et commerce :

L'ensemble se compose de deux bâtiments parallèles posés sur le commerce de bricolage classé ERP.

Les logements d'une hauteur de 22 m comportent 6 étages au-dessus de rez-de-chaussée, sur deux parkings en sous-sol, dont l'un est dédié au commerce et le second aux logements. L'accès des clients est indépendant de celui des logements.

Les logements sont desservis par 4 halls. En partie centrale et situé au-dessus du commerce, un jardin central suspendu sur dalle à 7,5 m de hauteur.

Nombre de places de stationnement pour les logements :  
20 voitures, 67 voitures électriques, 2 PMR, 16 motos, 47 motos électriques et 251 vélos.

Nombre de places de stationnement pour le commerce:  
70 voitures, 8 voitures électriques, 2 PMR, 55 motos, 7 motos électriques et 42 vélos.

Le document n'indique pas le nombre de logements, ni leur typologie.

### 1.6.4 Dessertes du projet :

Comme indiqué sur le plan d'organisation ci-dessus, le projet propose la réalisation de trois nouvelles voiries :

- Une voirie entre la rue Carnot et le rue Pierre Grange doit permettre de desservir l'immeuble de bureaux (accès parking).
- Une voirie entre la rue Pierre Grange et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny permettant la livraison des cuisines et la sortie des parkings, logements et commerce. Elle sera traitée en voie piétonne.
- Une voirie en sens unique permettra une liaison entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Pierre Grange. L'accès aux parkings des logements et du commerce s'effectuera directement depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Les accès piétons et vélos sont regroupés au nord sur la rue Carnot.

### 1.6.5 Etat initial et environnement :

L'air d'étude se limite à 500 m autour du site :

- Le climat est de type océanique, avec un risque de tempête très faible,
- Les terrains affleurant rencontrés correspondent à l'alluvion ancienne, constitué de sables argileux, marnes, gypses, et calcaires de Saint-Ouen,
- Parmi les risques à prendre en compte concernant le terrain, seul celui lié au retrait-gonflement est à prendre en compte,
- Deux sites BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de services) sont localisés à moins de 100 m de la zone d'étude, (un ancien site de fabrication de circuits imprimés et le garage Alvès),
- **Les terrains présentent des traces de pollutions qui nécessitent des investigations complémentaires,**
- Une nappe d'eau est située à 5 m de profondeur (risque faible),
- La commune est située dans une zone de sismicité très faible,

- Absence d'espace naturel protégé, inventorié ou naturel sensible. La zone ne possède pas de boisement,
- La zone d'étude se situe dans une zone industrielle fortement urbanisée et ne correspond pas à un secteur botanique remarquable susceptible d'accueillir des espèces végétales rares. Le site ne présente aucun intérêt floristique particulier,
- Il n'y a pas d'insecte protégé et il n'existe pas d'habitat favorable au sein de l'emprise du projet pour les insectes, les mammifères et les oiseaux,
- La zone d'étude correspond à une zone industrielle où l'activité est forte avec un couvert au sol imperméable et des espaces verts de très faible surface et de très faible intérêt écologique,
- L'aire d'étude ne correspond pas à un réservoir de biodiversité. Elle ne constitue pas non plus un corridor écologique.

**A l'exception d'une possible pollution des sols, le site ne présente pas de risque environnemental particulier.**

#### 1.6.6 Observations de l'autorité environnementale:

Saisie le 22 février 2018, pour avis sur le projet et conformément à l'article R.122-7, du code de l'environnement, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de deux mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observations sur le dossier (pièce jointe n° 7).

## 1.7 COMPOSITION DU DOSSIER

Composition du dossier :

- 0- Approbation de la première phase du projet d'aménagement global de la Point à Fontenay-sous-Bois (séance du 14 février 2018). (Pièce jointe n° 1)
- 1- Approbation PAPAG - Annexe 1 (plan de phasage général) (pièce jointe n° 2).
- 2- Approbation PAPAG - Annexe 2 (schéma phase 1) (pièce jointe n° 3).
- 3- Etude d'impact – 10/01/2018 (pièce jointe n° 4).
- 4- Résumé non technique (pièce jointe n° 5).
- 5- Désignation du commissaire enquêteur – 08/03/2018 (pièce jointe n° 6)
- 6- Avis DRIE – absence d'observation - 23/04/2018 (pièce jointe n° 7)
- 7- Arrêté enquête publique n° 2018 AM – 17 – 23/04/2018 (pièce jointe n° 8)
- 8- Affiche - Avis d'enquête (pièce jointe n° 9)
- 9- Parutions dans les journaux « la Parisien et l'Humanité » des 26 avril et 25 mai 2018 (pièces jointes n° 10 & 11).
- 10- Plan d'implantation « affichage des avis d'enquête publique » (pièce jointe n° 13).

## 2. ORGANISATION

### 2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A la demande de Monsieur le maire de Fontenay-sous-Bois en date du 20 février 2018 et par décision n° E18000018/77 du 08 mars 2018, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Melun, a désigné Monsieur Gilles de SORBIER de POUGNADORESSE, architecte d.p.l.g. en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée en objet.  
La copie de cette décision figure en pièce jointe n° 6.

## 2.2 CONCERTATIONS PREALABLES

Conformément à l’alinéa 5° de l’article R123-8 du Code de l’Environnement, le projet n’a pas fait l’objet de concertation préalable.

## 2.3 MODALITES DE L’ENQUÊTE

### 2.3.1 RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur conduit l’enquête de manière à permettre au public de disposer d’une information complète sur le projet, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et ou propositions.

Le commissaire enquêteur joue un rôle fondamental dans l’application du principe de transparence et de participation du public. Il est totalement indépendant et impartial avec le respect des opinions exprimées.

Le commissaire enquêteur est choisi sur une liste d’aptitude départementale, arrêtée chaque année par une commission présidée par le président du tribunal administratif.

### 2.3.2 ENTRETIEN AVEC L’AUTORITE ORGANISATRICE

Une réunion préliminaire a eu lieu à la Mairie de Fontenay-sous-Bois, direction de l’urbanisme , maison de l’habitat, de l’équipement et du cadre de vie, le 20 avril 2018 en présence de Madame Françoise COLAS, directrice de l’urbanisme et de l’aménagement et de Monsieur Julien LANDAU chargé d’études – cartographe SIG.

La SCCV PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL & TERTIAIRE, responsable du projet, n’était pas représentée à cette réunion.

Les grandes lignes du projet ont été exposées et j’ai pu poser toutes les questions nécessaires à la préparation de cette enquête.

Compte tenu des délais pour la réalisation des affiches et publications, les dates de l’enquête ont été repoussées du 25 mai au 25 juin 2018 pour la clôture de l’enquête.

Le dossier composé des permis de construire, de l’évaluation environnemental – étude d’impact m’a été présenté à cette occasion. J’ai conservé le document concernant l’évaluation environnemental – étude d’impact. Le résumé non technique m’a été transmis le 13 avril 2018.

Le permis de construire n’étant pas encore instruit, il ne m’a pas été remis et la mairie m’a demandé de ne pas en faire état lors de mes permanences ; sauf quelques éléments succincts inclus dans l’étude d’impact et le résumé non technique.

Le registre d’enquête m’a été remis lors de la tenue de la première permanence qui a eu lieu le 25 mai 2018, premier jour de l’enquête. Le registre d’enquête a été numéroté et paraphé par mes soins à cette occasion.

### 2.3.3 VISITE DES LIEUX

J’ai effectué une première visite du site le 21 avril 2018 et réalisé un reportage photographique.

J’ai aussi pu me rendre sur place à l’occasion des différentes permanences.

### 2.3.4 ENTRETIEN AVEC LE RESPONSABLE DU PROJET

Je n'ai pas rencontré les responsables du projet et maîtres d'ouvrage :

SCCV PORTE DE FONTENAY RESIDENTIEL 1 à 5 rue Paul Cézanne 75008 PARIS.

SCCV PORTE DE FONTENAY TERTIAIRE 26/28, avenue Hoche 75008 PARIS.

Le 10 mai 2018, j'ai demandé par mél à la mairie la possibilité de rencontrer le maître d'ouvrage et éventuellement les auteurs du projet afin d'obtenir des informations complémentaires. Il n'a pas été donné suite à ma demande.

### 2.3.5 ARRETE D'ORGANISATION

L'arrêté municipal n° 2018 AM - 17 en date du 23 avril 2018 signé par Monsieur GAUTRAIS, maire de Fontenay-sous-Bois, prescrit l'ouverture de l'enquête et fixe ses modalités (pièce jointe n° 8).

Cette enquête s'est déroulée du vendredi 25 mai 2018 au lundi 25 juin 2018 inclus, soit 31 jours consécutifs.

## 3. DEROULEMENT

### 3.1 DEROULEMENT DES PERMANENCES

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de trois permanences qui ont eu lieu à la Mairie de Fontenay-sous-Bois, direction de l'urbanisme , maison de l'habitat, de l'équipement et du cadre de vie, 6 rue de l'Ancienne Mairie à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures suivants :

vendredi	25 mai 2018	de 9h00 à 11h45
samedi	09 juin 2018	de 9h00 à 11h45
mercredi	13 juin 2018	de 13h30 à 17h00

Les permanences ont été tenues dans un bureau du rez-de-chaussée de l'ancienne mairie de Fontenay-sous-Bois (6, rue de l'Ancienne Mairie).

Toutes les personnes qui se sont présentées à l'accueil ont pu se rendre librement à la permanence et me rencontrer.

L'accès PMR était bien prévu.

Voir §3.7 : RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS/PROPOSITIONS ET DES PETITIONS (RAPPORT DE SYNTHESE)

### 3.2 CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions permettant ainsi des échanges peu nombreux mais fructueux au cours des diverses permanences.

### 3.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis a été publié par voie d'affiche et le dossier complet mis en ligne sur le site internet de la mairie:  
<http://www.fontenay-sous-bois.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquete-publique/index.html>.

Le dossier complet était consultable sur ce site :

#### **« Enquête publique**

#### **Projet immobilier - Zone de la Pointe – Quartier des Alouettes**

*Il sera procédé à une enquête publique sur le projet immobilier déposé par la SCCV Porte de Fontenay tertiaire et SCCV Porte de Fontenay résidentiel, pour une durée de 31 jours consécutifs à compter du Vendredi 25 mai 2018 jusqu'au Lundi 25 juin 2018 inclus. Il s'agit de la construction de bureaux, logements, commerces prévue rue Carnot et Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, pour une surface de plancher totale d'environ 59426m<sup>2</sup>.*

*Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Maison de l'habitat et du cadre de vie – 6 rue de l'Ancienne Mairie à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.*

*Le commissaire enquêteur recevra à la Maison de l'habitat et du cadre de vie (6 rue de l'Ancienne Mairie, rez-de-chaussée) les :*

- Vendredi 25 mai 2018 de 9h à 11h45 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 09 juin 2018 de 9h à 11h45
- Et le Mercredi 13 juin 2018 de 13h30 à 17h00

*Le commissaire enquêteur viendra clôturer l'enquête le lundi 25 juin 2018 (dernier jour de l'enquête).*

*0 - Délibération du Plan d'Aménagement Global Zone de la Pointe - Phase 1 : [fichier pdf - 790 Ko](#)*

*1 - Délibération du Plan d'Aménagement Global - Annexe 1 : [fichier pdf - 890 Ko](#)*

*2 - Délibération du Plan d'Aménagement Global - Annexe 2 : [fichier pdf - 1.1 Mo](#)*

*3 - Résumé non technique : [fichier pdf - 2.4 Mo](#)*

*4 - Etude d'impact 18 01 16 : [fichier pdf - 14.2 Mo](#)*

*5 - Désignation commissaire enquêteur : [fichier pdf - 640 Ko](#)*

*6 - Avis DRIE 23 avril 2018 absence d'observations : [fichier pdf - 33 Ko](#)*

*7 - Arrêté enquête publique : [fichier pdf - 1.1 Mo](#)*

*8 - Avis d'enquête : [fichier pdf - 1.1 Mo](#) »*

Je me suis rendu à deux reprises dans la ville de Fontenay-sous-Bois pour constater la mise en place effective de l'affichage réglementaire :

- le 17/05/2018 j'ai constaté la présence de deux affiches sur le site. Malgré ma demande lors de notre réunion en mairie, aucune affiche n'était présente aux abords du centre commercial et de la station du RER.
- le 21/05/2018, une affiche était bien sur le site ainsi que dans la rue Grange située à proximité. L'affichage était présent sur la façade de l'hôtel de ville ainsi que dans le hall d'entrée de la mairie annexe lieu de l'enquête.

## AFFICHAGES DANS LA VILLE



Av du Maréchal de Lattre de Tassigny



Rue Carnot



Rue Grange



Hôtel de ville



Ancienne Mairie



Permanences à l'ancienne mairie

Une publication a été faite dans deux journaux : « LE PARISIEN » et « L'HUMANITE » du jeudi 26 avril 2018 et du vendredi 25 mai 2018.

Le dossier mis à l'enquête était consultable dans les locaux de la mairie annexe de Fontenay-sous-Bois aux jours et heures d'ouverture au public ainsi que sur le site de la mairie.

Une plateforme informatique était mise à la disposition du public afin qu'il puisse y consigner ses observations et/ou propositions ([urbanisme@fontenay-sous-bois.fr](mailto:urbanisme@fontenay-sous-bois.fr)).

Conformément à l'article L.123-12 du code de l'environnement, un ordinateur était à la disposition du public avec possibilité de consulter le dossier.

### **3.4 AUTRES FORMES DE PUBLICITE.**

Sept affiches A2 « avis d'enquête publique » en noir sur fond jaune ont été implantées par la ville de Fontenay-sous-Bois sur les sites suivants:

1. rue de la Prairie
2. avenue de Lattre de Tassigny
3. angle de l'avenue Carnot et de l'avenus de Lattre de Tassigny
4. Parking Bricorama/Speedy
5. Avenue de Neuilly
6. Ancienne Mairie
7. Hôtel de Ville

Par constat d'affichage du 24 mai 2018, M. COVIAUX Denis Brigadier-chef principal de Police Municipale a bien constaté la présence de ces affiches (pièce jointe n° 15) avec photos (pièces jointes n° 14).

Un encart dans la page WEB de la Mairie annonçait et présentait l'enquête.

Un article dans le magazine municipal d'informations locales de Fontenay-sous-Bois a paru dans le N°167 du 28 mai 2018 page 22 (pièce jointe n°12).

### **3.5 REUNION PUBLIQUE**

Compte tenu des enjeux confirmés par la faible participation, aucune réunion publique n'a eu lieu ; par contre la mairie doit organiser une réunion au mois de septembre regroupant plusieurs opérations prévues sur la ville.

### **3.6 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

J'ai effectué la clôture de l'enquête publique le 25 juin 2018 à 17h00 à l'ancienne mairie de Fontenay-sous-Bois (6, rue de l'Ancienne Mairie).

Le registre de la mairie comportait trois observations/propositions et une reçue par messagerie électronique (mél).

### **3.7 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS/PROPOSITIONS ET DES PETITIONS (RAPPORT DE SYNTHESE)**

L'enquête publique s'est terminée le 25 juin 2018 avec une faible participation du public, malgré une publicité réalisée conformément à l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016.

Cette enquête a fait l'objet de 4 observations/propositions dont :

- 3 dans le registre d'enquête de la mairie de Choisy-le-Roi,
- 1 par voie électronique mis en place par la Mairie,
- 0 par courrier adressé au commissaire enquêteur.

Le document reçu par voie électronique a été joint au registre d'enquête de la mairie.

Toutes les observations/propositions ont été prises en compte et ont fait l'objet d'un commentaire de la part du commissaire enquêteur et d'une réponse de la mairie.

## 4. ANALYSE DES OBSERVATIONS/PROPOSITIONS

**J'ai pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché sur le tableau d'affichage extérieur à l'entrée de la mairie principale et dans le hall de l'ancienne mairie (lieu de l'enquête), permettant ainsi au public de prendre connaissance à tout moment des dates de l'enquête et des permanences.**

- **1<sup>ère</sup> permanence le vendredi 25 mai 2018 de 9h00 à 11h45**

Ce jour, une seule visite à 10h de Monsieur et Madame SMAGUE, favorables au projet ; ils se renseignaient sur l'avenir des voiries autour du projet.

### **Observation n°1 :**

« *Demande si un aménagement des voiries piétonnières est prévu avenue Louison BOBET et allée des Sablons pour les usagers du RER A car actuellement ces accès sont très sales et très dégradés, Qui doit financer cette rénovation, la ville de Fontenay? Ou le département du Val de Marne? »*

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Ce sujet ne concerne pas directement l'enquête, par contre, il met en avant la question du chantier, sa gestion et la propreté de l'environnement immédiat ainsi que la rénovation des trottoirs et leurs gestions dans le futur.

### **Réponse de la Mairie :**

L'allée des Sablons est effectivement un enjeu pour la circulation piétonne. Un aménagement est bien prévu pour sécuriser cette allée jusqu'au carrefour, prévu par le département 94 et la ville de Fontenay. Le financement est prévu pour 2019.  
Ce projet est à mettre en coordination avec le projet de prolongement des grands transports à Val de Fontenay (ligne 1, ligne 15 Est, Tram et Pôle Gare) et de ses acteurs (Ile de France mobilité + SGP + Ratp.)

- **2<sup>ème</sup> permanence le samedi 09 juin 2018 de 9h00 à 11h45**

Aucune visite pendant cette permanence.

- **3<sup>ème</sup> permanence le mercredi 13 juin de 13h30 à 17h00**

Une visite durant cette permanence.

Monsieur et Madame PETIT de l'entreprise Edmond PETIT, qui propose une grande diversité de décorations : velours, soieries, damas, lampas, imprimés, toiles, avec une activité ayant pour objet principal la fourniture de tissus spéciaux pour les décors et les équipements scéniques.

### **Observation n°2 :**

« *Quels sont les informations possibles sur ce permis de construire - la finalité de ce projet - le planning. Notre entreprise qui est fragile sera très affectée par une éventuelle*

*relocalisation. Perte de chiffre d'affaire, etc.. Difficultés pour retrouver un équivalent dans le périmètre de la gare. »*

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Monsieur et Madame PETIT montrent une grande inquiétude quant à leur future relocalisation et à l'avenir de leur entreprise. Il semble qu'une solution amiable soit en cours. Ils soulèvent la question du permis de construire en cours d'instruction.

### **Réponse de la Mairie :**

Il ne s'agit pas ici de l'enquête publique sur les permis de construire déposés sur la zone de la pointe, mais de l'enquête publique relative à l'étude d'impact qui a été imposée dans le cadre de ces permis de construire. Les informations des permis de construire ne peuvent être divulguées, puisqu'ils sont en cours d'instruction. Mais toutes les informations nécessaires étaient tout de même inscrites dans l'étude d'impact (toujours disponible en libre consultation sur notre site internet ou dans nos locaux) :

Le 1<sup>er</sup> permis a pour objectif environ 47800m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux, tandis que le 2<sup>ème</sup> permis a pour objectif environ 8700m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et environ 2900m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce.

Comme indiqué sur les plans, 2 nouvelles voies vont être créées : une à sens unique reliant la rue Pierre Grange à la rue Carnot, et une autre entre la rue Pierre Grange et l'avenue de Lattre de Tassigny.

Quant aux entreprises, un protocole doit être signé entre le Promoteur (SCCV La porte de Fontenay Tertiaire & SCCV La porte de Fontenay Résidentiel) et les entreprises Euralux et Petit, pour les aider à déménager et à se réinstaller sur les sites qui ont été trouvés par la ville dans le même secteur. L'objectif est de permettre à ces 2 entreprises familiales de ne pas interrompre leurs activités au moment du déménagement et surtout de leur permettre d'envisager un nouveau développement sur la ville. Plusieurs rencontres ont été organisées entre elles, le Maire et les services municipaux.

### **Observation n°3 (par mél):**

*« Notre société, la SCI Mousset, est propriétaire d'un bâtiment sur la parcelle cadastrale AM 463 sise dans la copropriété de la ZI de la Pointe à Fontenay-sous-Bois.*

*La parcelle cadastrale AM 463 est intégrée au périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (ci-après « PAPAG » - Projet d'Aménagement Global de la Pointe) et cette parcelle est inscrite dans la deuxième phase du plan d'aménagement global adopté le 14 février 2018 par une délibération de l'établissement public territorial Paris Est Marnes et Bois.*

*Nous comprenons que ce PAPAG a notamment été créé afin de permettre à la RATP et au STIF devenu Île-de-France Mobilités, de mener le chantier d'extension des lignes de métro n°1 et 15 et éventuellement d'héberger des installations techniques permanentes nécessaires par exemple au retourement des rames.*

*Néanmoins, il ressort du dossier soumis à enquête publique que le projet immobilier mené par les sociétés SCCV Porte de Fontenay Résidentiel et SCCV Porte de Fontenay Tertiaire (ci-après le « **projet** ») ne semble pas prendre en compte ce chantier d'extension des lignes de métro.*

*Il est indispensable que le calendrier et la méthodologie des travaux de construction de ce Projet soit compatible avec les travaux d'extension du métro d'une part pour s'assurer de la compatibilité de ce projet avec les infrastructures futures du STIF, d'autre part pour ne pas hypothéquer d'éventuelles réductions prochaines du PAPAG limitrophe.*

*Ce projet doit donc (i) prendre en compte les infrastructures propres du tunnelier ainsi que l'évacuation des remblais avec la prise en compte de la cohorte de camions d'évacuation des remblais et (ii) incorporer les aménagements physiques des têtes de stations ou à défaut être compatible avec ces aménagements. »*

Madame Catherine CYPREOS

En activité depuis 28 ans à Fontenay-sous-Bois, la SCI MOUSSET est spécialisée dans le secteur d'activité de la location de logements.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Effectivement, l'enquête publique ne concerne pas la deuxième phase du plan d'aménagement global adopté le 14 février 2018. Néanmoins, si les travaux du « Grand Paris » doivent impacter ceux du projet, ils devront évidemment être pris en compte, en amont, dans les études et exposés au public lors d'une réunion d'information.

#### **Réponse de la Mairie :**

Il est vrai que la phase n°1 du Plan d'Aménagement Global de la Pointe va juxtaposer la phase n°2 du projet d'extension de la ligne de métro n°1 du STIF (devenu Île-de-France Mobilités).

En termes de calendrier, cela ne pose pas de problème puisque la phase 1 doit être livrée bien avant que la phase n°2 ne commence. C'est d'ailleurs la raison même du phasage. Lors de la modification n°1 du PLU validée le 14 février 2018, le périmètre et le phasage de la zone de la pointe ont été déterminés par la ville et la RATP, malgré l'absence de document officiel, puisque l'enquête publique île de France Mobilité/RATP ne se déroulera qu'en 2019.

En tout état de cause, le tracé du prolongement du métro ne passe pas en dessous du projet mis à l'enquête publique puisqu'il concerne uniquement le sud du secteur de la Pointe. Par contre, le périmètre (phase n°2) est gelé en prévision du chantier nécessaire à l'installation du site de Centre de Dépannage des Trains (CDT).

Les dates exactes de ces opérations pour la phase n°2 seront connues lors de l'enquête publique d'Île de France Mobilité/RATP en 2019.

#### **Observation n°4 :**

*« Le trafic de l'avenue de Lattre de Tassigny est déjà très important.... Et parfois saturé.... ».*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le trafic avenue de Lattre de Tassigny est effectivement important, sans être excessif ; la commune peut indiquer les études de trafic ainsi que celles montrant l'apport supplémentaire de véhicules engendré par les nouvelles constructions.

#### **Réponse de la Mairie :**

Le trafic de l'avenue de Lattre de Tassigny est effectivement problématique aux heures de pointe. Les projets d'extension des lignes de métro sur Val de Fontenay (Ligne 15, ligne 1, Tramway ligne 1...) dans le cadre du Grand Paris sont justement des projets qui visent à répondre à ce « tout voiture » par plus d'offre de transport en commun.

Une étude de trafic a été réalisée dans le cadre du présent projet. Par ailleurs, d'autres études de trafic sont régulièrement organisées à l'occasion de projet immobilier, notamment, la dernière en date organisée par Île de France Mobilité dans le cadre du projet Pôle Gare et Gare Routière.

Enfin, des concertations constantes entre la ville et le CD 94 sont organisées sur ce sujet (trafic avenue De Lattre de Tassigny et rues adjacentes).

**Conclusions du commissaire enquêteur :**

**Il sera nécessaire de faire une réunion publique dès que le permis de construire sera délivré afin qu'il soit présenté au public.**

**Une question importante soulevée par le public concerne l'avenir des voiries à proximité de l'opération ; une autre concerne la relocalisation des entreprises présentes actuellement sur le site.**

**On peut constater qu'aucune question n'a évoqué les sujets suivants :**

- L'environnement,**
- La qualité architecturale,**
- La question importante des services publics et des commerces de proximité, compte tenu de l'accroissement de la population**

→ Pour l'accroissement de la population, une étude sur la capacité scolaire communale à l'horizon 2030 est en cours.

## 5- SIGLES

ACMH	Architecte en Chef des Monuments Historiques
ABF	Architecte des Bâtiments de France
AE	Autorité Environnementale
AFB	Agence Française de Biodiversité
AMVAP	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AOE	Autorité Organisatrice de l'Enquête
AP	Arrêté Préfectoral
ARS	Agence Régionale de Santé
AU	Autorisation Unique
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CBNBP	Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDT	Contrats de Développement Territorial
CE	Commissaire Enquêteur
CGEDD	Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
CLE	Commission Locale de L'Eau
CNPN	Conseil National de Protection de la Nature
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CSRPN	Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel
CSSPP	Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages
CTBOH	Comité Technique Permanent des Barrages et Ouvrages Hydrauliques
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DDT	Direction Départementale des Territoires
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DRIEA	Direction Régionale Interdépartemental de l'Equipement et de l'Aménagement
DRIEE	Direction Régionale et Inter-départementale de l'Environnement et de l'Energie d'IDF
GU	Guichet Unique de l'eau
HQE	Haute Qualité Environnementale
ICPE	Installations Classées par la Protection de l'Environnement
INPN	Inventaire National de Patrimoine Naturel
IOTA	Installations, Ouvrages, Travaux et Activités
LEMA	Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques
MEL	Messagerie Electronique
MO	Maîtrise d'Ouvrage
MOA	Maître d'Ouvrage
MOE	Maîtrise d'œuvre
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
ONEMA	Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques
OPAC	Office Public d'Aménagement Urbain
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDM	Programme De Mesures
PDUIF	Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France
PLU	Plan Local d'Urbanisme

PMR	Personne à Mobilité Réduite
PPC	Paris Proche Couronne
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PES	Prestataire Eventuel de Service
RNN	Réserve Naturelle Nationale
RTE	Réseau de Transport d'Électricité
SCCV	Société Civile de Construction - Vente
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SDDT	Service Développement Durable des Territoires et des Entreprises
SDIC	Schéma d'Itinéraire Cyclable
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SEVESO	Directive ayant pour origine le nom d'une commune italienne située en Lombardie où s'est produite une pollution grave d'origine industrielle
SGP	Société du Grand Paris
SPE	Service de Police de l'Eau
SPVD	Schéma de Partage de la Voirie Départementale
SRCE	Schéma Régional de Cohérences Ecologiques
SUP	Servitude d'Utilité Publique
TA	Tribunal Administratif
TRAPIL	Transports Pétroliers par Pipe-Line
VNF	Voies Navigables de France
ZICO	Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité

## 6 - PIECES JOINTES

Pièce jointe 1 : Approbation de la première phase du projet d'aménagement global de la Pointe à Fontenay-sous-Bois (séance du 14 février 2018).

Pièce jointe 2 : Approbation PAPAG - Annexe 1 (plan de phasage général)

Pièce jointe 3 : Approbation PAPAG - Annexe 2 (schéma phase 1)

Pièce jointe 4 : Etude d'impact – 10/01/2018.

Pièce jointe 5 : Résumé non technique.

Pièce jointe 6 : Désignation du commissaire enquêteur – 08/03/2018

Pièce jointe 7 : Avis DRIE – absence d'observation - 23/04/2018

Pièce jointe 8 : Arrêté d'enquête publique n° 2018 AM – 17 – 23/04/2018

Pièce jointe 9 : Affiche « AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE »

Pièce jointe 10 : Parutions dans le journal « le Parisien » des 26 avril et 25 mai 2018

Pièce jointe 11 : Parutions dans le journal « l'Humanité » des 26 avril et 25 mai 2018

Pièce jointe 12 : Parution dans le journal municipal du 28 mai 2018

Pièce jointe 13 : Plan d'implantations et d'affichages

Pièce jointe 14 : Photos jointes au constat

Pièce jointe 15 : Constat officiel de la présence des affiches

# DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)



ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET :

***Un projet immobilier, déposé par la SCCV Porte de Fontenay Résidentiel et la SCCV Porte de Fontenay Tertiaire, consistant à la réalisation de bureaux, logements et commerces.***

---

Enquête publique unique du 25 mai au 25 juin 2018

---

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gilles de SORBIER de POUGNADORESSE commissaire-enquêteur

Le dossier concernant *Un projet immobilier, déposé par la SCCV Porte de Fontenay Résidentiel et la SCCV Porte de Fontenay Tertiaire, consistant à la réalisation de bureaux, logements et commerces* était complet ; il a permis au public de formuler ses observations/propositions en toutes connaissances de cause. Il donnait toutes les implications du projet sur l'environnement.

### **Avis du commissaire enquêteur sur la forme et la procédure de l'enquête**

Au terme de cette enquête qui s'est déroulée du 25 mai 2018 au 25 juin 2018, soit 31 jours consécutifs, je considère que :

- la publicité par affichage, affiche A2 en noir sur fond jaune « avis d'enquête publique », a bien été faite dans les délais et maintenue pendant tout la durée de l'enquête,
- le constat officiel de la présence des affiches a été réalisé par une personne assermentée le 24 mai 2018,
- la publication a été faite dans deux journaux : « LE PARISIEN » & « L'HUMANITE » le jeudi 26 avril 2018 et pour les mêmes journaux le vendredi 25 mai 2018,
- Un encart dans la page WEB de la Mairie annonçait et présentait l'enquête, ainsi qu'un article dans le magazine municipal d'informations locales de Fontenay-sous-Bois
- le dossier relatif au projet a bien été remis à la disposition du public à la mairie annexe de Fontenay-sous-Bois direction de l'urbanisme, maison de l'habitat, de l'équipement et du cadre de vie, 6 rue de l'Ancienne Mairie
- Le commissaire enquêteur a pu visiter librement le site,
- le commissaire enquêteur a bien tenu ses permanences publiques à la mairie annexe de Fontenay-sous-Bois direction de l'urbanisme, maison de l'habitat, de l'équipement et du cadre de vie, 6 rue de l'Ancienne Mairie, aux jours et horaires prévus,
- tous les termes de l'arrêté d'enquête publique n° 2018 AM - 17 - 23/04/2018 de la mairie de Fontenay-sous-Bois, ayant organisé l'enquête, ont bien été respectés,
- le commissaire enquêteur n'a aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.
- Les échanges avec le maître d'ouvrage, ont permis l'apport d'informations complémentaires et de précisions utiles.

### **Avis du commissaire enquêteur sur le fond de l'enquête :**

Dans son ensemble, je considère que :

- les éléments du dossier et notamment l'étude d'impact du 10 janvier 2018 étaient suffisamment étayés et complets,
- l'autorité environnementale saisie le 22 février 2018 n'a pas émis d'observation sur le dossier.
- la mairie de Fontenay-sous-Bois s'engage à prendre en compte, dans la mesure du possible, les demandes du public, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs, afin de favoriser la circulation des piétons,

- pour l'accroissement de la population, la mairie annonce qu'une étude sur la capacité scolaire communale à l'horizon 2030 est en cours. Il serait souhaitable que la Mairie réalise cette étude dans des délais plus raccourcis.
- les promoteurs (*SCCV Porte de Fontenay Résidentiel et la SCCV Porte de Fontenay Tertiaire*) doivent aider les entreprises sur place, notamment Edmond PETIT & SCI Mousset, à déménager et à se réinstaller sur les sites qui ont été trouvés par la ville dans le même secteur,
- les promoteurs devront apporter une attention particulière à l'isolation acoustique des bureaux et tout particulièrement des logements,
- compte tenu du site particulièrement pauvre en matière de flore et de faune, la création des espaces verts prévus dans le projet doit apporter une qualité environnementale nettement plus favorable,
- aucune observation enregistrée sur le registre d'enquête ne s'est montrée défavorable au projet,
- L'étude d'impact du 10 janvier 2018, incluse dans le dossier répond aux objectifs, conformément aux articles R. 122-1 et suivants du code de l'environnement,
- l'équilibre écologique du site ne sera pas altéré,
- La construction de logements est une priorité pour la ville de Fontenay-sous-Bois,
- ce projet sera une plus-value indéniable en matière de qualité architecturale et de cadre de vie pour les habitants du quartier,
- La proposition correspond bien à l'approbation de la première phase du projet d'aménagement global (séance du 14 février 2018- pièce jointe n°1).

**RECOMMANDATIONS :**(la recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées et ne sont pas des conditions suspensives de mon avis favorable ci-dessous)

Recommandation n°1 : en raison notamment de leur implication dans cette enquête, une attention toute particulière devra être portée aux demandes des entreprises actuellement sur le site et concernées par le projet.

**En conclusion, je délivre un AVIS FAVORABLE, sans réserve pour le projet immobilier, déposé par la SCCV Porte de Fontenay Résidentiel et la SCCV Porte de Fontenay Tertiaire, consistant à la réalisation de bureaux, logements et commerces, sur la commune de Fontenay-sous-Bois.**

Gilles de Sorbier de Pougnadoresse  
architecte d.p.l.g

