

Département du Val-de-Marne 94

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

PARIS EST MARNE & BOIS

Commune concernée: Fontenay-sous-Bois 94120



Enquête publique pour :

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Fontenay-sous-Bois**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête : N° E1700081/77

Décision : Tribunal Administratif de Melun du 02/08/2017

Commissaire Enquêteur Titulaire : Trinquet Patrice

Table des matières

1	Situation	3
1.1	Caractéristiques administratives	3
1.1.1	Commune	3
1.1.2	Etablissement Public Territorial et La Métropole du Grand Paris	3
2	Projet mis à l'enquête.....	4
2.1	Logigramme d'une modification d'un PLU	4
2.2	Documents juridiques applicables	4
2.3	Documents administratifs applicables	5
2.3.1	Evaluation environnementale.....	6
2.4	Maître d'ouvrage.....	6
2.5	Lieu de déroulement de l'enquête publique	6
2.6	Désignation du commissaire enquêteur.....	6
3	Objet de l'enquête.....	6
4	Eléments justifiant la position du commissaire enquêteur	8
4.1	Cadre général	8
4.2	Cadre particulier	8
4.3	Analyse du Commissaire Enquêteur	9
5	Avis du commissaire enquêteur	10

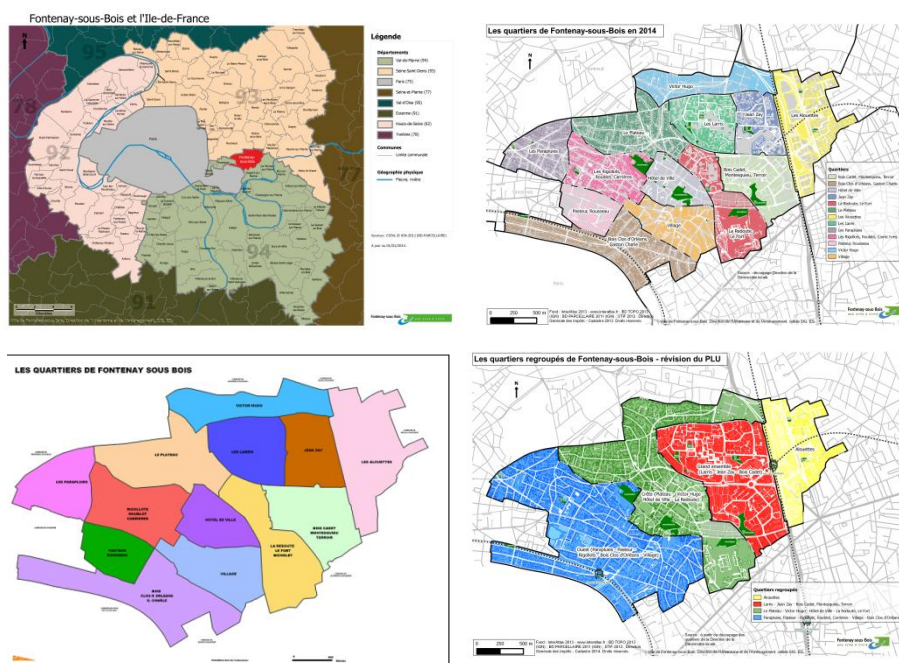
1 Situation

1.1 Caractéristiques administratives

1.1.1 Commune

Fontenay-sous-Bois est une commune située dans la banlieue de la petite couronne de Paris en région Île-de-France. Après avoir appartenu au département de la Seine jusqu'au 1^{er} janvier 1968, elle fait désormais partie du département du Val-de-Marne, en application de la loi du 10 juillet 1964 et conformément au décret d'application du 25 février 1965. Elle en constitue son point le plus septentrional. La population est de 52 723 habitants (données INSEE 2011), avec une densité de 9 448 hab/km². Elle est l'une des dix premières villes de ce département en termes de population et de superficie.

La commune se compose de 13 quartiers :



Fontenay a pris le virage de l'industrialisation grâce à l'arrivée du tramway et du chemin de fer. L'usine de sinapismes de Paul Jean Rigollot participe à l'essor de la ville, bien avant que les plaines de Fontenay ne soient déclarées zones à urbaniser en priorité, dès 1960.

1.1.2 Etablissement Public Territorial et La Métropole du Grand Paris

Dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris, la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 (Loi NOTRe) prévoit la création d'établissements publics territoriaux (EPT), qui regroupent l'ensemble des communes de la métropole

à l'exception de Paris et assurent des fonctions de proximité en matière de politique de la ville, d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs, d'eau et assainissement, de gestion des déchets ménagers et d'action sociale. Les EPT exercent également les compétences que les communes avaient transférées aux intercommunalités supprimées.

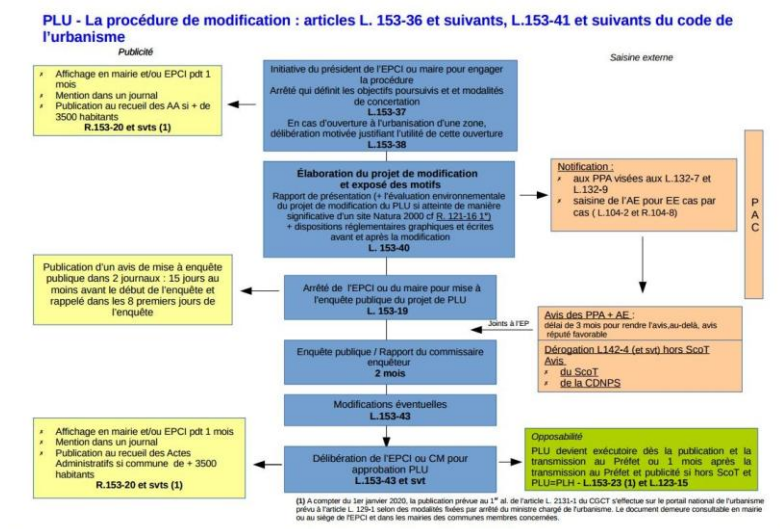
Fontenay-sous-Bois fait partie de L'EPT 10 : Paris-Est-Marne et Bois, qui fut créé par un décret du 11 décembre 2015. Celle-ci s'accompagne de l'intégration dans la nouvelle structure de l'ancienne communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne ainsi que de l'ancienne communauté de communes de Charenton-le-Pont Saint-Maurice.

Les treize villes de l'EPT Paris-Est-Marne et Bois sont toutes riveraines de la Marne (pour dix d'entre elles) et/ou du Bois de Vincennes (pour sept d'entre elles).

L'EPT Paris-Est-Marne et Bois (T10) fait partie de la métropole du Grand Paris (MGP).

2 Projet mis à l'enquête

2.1 Logigramme d'une modification d'un PLU



2.2 Documents juridiques applicables

- ~ Article L 122-1 et suivants du code de l'Environnement,
- ~ Article L 123-1 et suivants du code de l'Environnement,
- ~ Article L 123-2 et suivants du code de l'Environnement,
- ~ Article L 123-6 et suivants du code de l'Environnement,
- ~ Article L 123-1 à 123-16 du code de l'Urbanisme : élaboration ou révision du PLU,

- ~ Article R123-18 et R123-19 du code de l'Environnement,
- ~ Article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- ~ Article L621-2 du Code du patrimoine,
- ~ Article L621-230 du Code du patrimoine,
- ~ Article 49 et 50 du décret n° 2007-487 du 30 mars 2007,
- ~ Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005,
- ~ Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- ~ Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5217-2 et L.5219-5,
- ~ Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-8 et L.153-36 à L.53-44 visant une modification de droit commun,
- ~ .../...

2.3 Documents administratifs applicables

- ~ La prescription de la modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois est régie par la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ~ Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36) dans la mesure où elles :
 - ~ Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
 - ~ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - ~ Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
 - ~ N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.
- ~ Arrêté Prescrivant la modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois 2017-A-153 du 26-06-2017. Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,

- ~ Arrêté Prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois 2017-A-255 du 26-09-2017. Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,
- ~ Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, révisé et approuvé par délibération le 17 décembre 2015,
- ~ Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2017.

2.3.1 Evaluation environnementale

- ~ Décision Préfectorale n° 94-003-2015 du Val-de-Marne en date du 23 mars 2015 dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale du PLU de Fontenay-sous-Bois,
- ~ Cette dispense s'applique également au projet de modification n°1 : confère l'Article n°10 de l'Arrêté Prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois 2017-A-255 du 26-09-2017. Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois.

2.4 Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois. Ses coordonnées sont :

- l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 1 place Uranie 94340 Joinville-le-Pont.

2.5 Lieu de déroulement de l'enquête publique

Le dossier et le registre pour le recueil des observations du public, ainsi que les 5 permanences du Commissaire Enquêteur ont eu lieu à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne Mairie Fontenay-sous-Bois 94120.

2.6 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 02/08/2017, sous référence N°E17000081/77, Monsieur TRINQUET Patrice a été désigné comme commissaire enquêteur.

3 Objet de l'enquête

Il est décidé de prescrire la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°1 porte sur les points suivants :

- L'ajout de la servitude d'utilité publique sur les canalisations de transport de matières dangereuses ;
- Le renforcement de la préservation de l'environnement et du cadre de vie par l'ajustement des coefficients de biotope pour les constructions nouvelles et existantes ;
- La mise en cohérence des zones de l'AVAP et du PLU, ainsi que la transition de l'AVAP en SPR (Site Patrimonial Remarquable) suite à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- Concernant les PAPAG, le périmètre est à modifier sur le secteur de la Pointe (notamment pour y insérer un phasage) ; un autre à créer sur le quartier des Rigollots, afin de permettre la réalisation des aménagements autour des stations de métro de la ligne 1 prolongée ;
- Des prescriptions du règlement à revoir pour :
- L'emprise au sol en zone UC (article UC9) afin de préserver les parcelles dans cet ensemble résidentiel pavillonnaire qui subit un morcellement important de ses espaces.
- L'alignement des commerces en zone UC (article UC6)) puisqu'ils peuvent actuellement s'implanter en retrait, alors que l'ensemble des commerces existants sont historiquement à l'alignement. Les balcons doivent également être mentionnés dans la marge de reculement des nouvelles constructions pour ne pas être sujets à interprétation.
- L'implantation à la parcelle en zone UC (article UC7), puisque le fond de parcelle n'est pas réellement défini et peut être sujet à interprétation.
- Les clôtures en zone UC (article UC11), pour éviter les murs maçonnés qui ne vont pas dans le sens de l'architecture de cette zone.
- La hauteur des nouvelles constructions en zone UB (article UB10), précisant la méthode de calcul pour éviter toute ambiguïté.
- Un axe d'embellissement à ajouter le long de la rue Dalayrac.
- L'emprise au sol en zones UG et UF (articles UG9 et UF9), pour permettre un meilleur équilibre entre les activités et l'habitation.

- Des clarifications sur les cônes de vue (altimétrie, profondeur...).
- Certains secteurs de plan-masse : à modifier, le secteur « plan-masse » du 30 rue de la Fontaine du Vaisseau qui n'est plus d'actualité à la suite de la réalisation de la Halte Fontenaysienne pour les personnes très défavorisées.
- L'emplacement réservé N°2 à redéfinir pour permettre la création d'un équipement scolaire.
- Un emplacement réservé qui existait au PLU de 2007 et qui a été retiré par erreur (sur le terrain des Epivans, en zone N, pour la réalisation de jardins ouvriers).

4 Eléments justifiant la position du commissaire enquêteur

4.1 Cadre général

- Vu que : le déroulement de l'enquête, tant sur le fond que sur la forme, a été dénué de tout problème,
- Vu que : un dossier et un registre ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la Mairie,
- Vu que : le public a pu librement rencontrer le Commissaire Enquêteur lors des permanences mises en place, qu'il a pu s'exprimer en toute liberté et recevoir les informations nécessaires.

4.2 Cadre particulier

- Vu que : la Modification N°1 du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois est nécessaire pour accompagner l'évolution de cette ville,
- Vu que : la communication au sujet de l'E.P est réalisée en accord avec les textes législatifs, par ces moyens la municipalité a fait preuve de transparence et a informé les habitants,
- Vu que : la synthèse des interventions du public n'est pas foncièrement contre la Modification N° 1 du PLU, mais attire l'attention du maître d'œuvre pour le respect des réglementations,
- Vu que : une grande partie des observations vont dans le sens de la modification en demandant des évolutions de règlements plus marqués,

- Vu que : le Maitre d'œuvre a répondu dans les temps au mémoire synthèse des avis des PPA et du public,
- Vu que : les réponses du Maitre d'œuvre sont étayées et cohérentes avec le dossier présenté,

4.3 Analyse du Commissaire Enquêteur

- La commune de Fontenay-sous-Bois participe à la densification de l'habitat conformément à la politique, mais en préservant son caractère historique tant immobilier qu'environnemental.
 - L'aménagement des quartiers des futures gares incite à prendre les transports en commun et, de ce fait, la ville participe activement à la politique de réduction des nuisances,
 - Les habitations à caractère remarquable sont listées et préservées, conservant ainsi le patrimoine historique,
 - La commune confirme son engagement à respecter les règles des zones incluses dans le SPR,
 - Les modifications du règlement ont pour objectifs d'éviter les interprétations, ainsi que de promouvoir les espaces végétalisés,
 - La création du PAPAG pour la future gare Métropolitain du Quartier des Rigollots est un acte permettant une étude globale du Projet,
 - L'évolution du PAPAG de la zone de la Pointe, quartier des Alouettes, n'est pas explicité de manière concrète, avec documents à l'appui, ni engagement précis sur le projet immobilier, qu'une contre proposition pour son aménagement est proposée par la Société ZI de la pointe, que cette proposition doit être étudiée car elle a le même objectif.
- Au vu de tous ces points : Je recommande :
 - Recommandation N°1 : *que le niveau bas pour le calcul des hauteurs des bâtiments soit défini,*

- Recommandation N°2 : *que les propositions d'évolution de règlements et en particulier l'adaptation des hauteurs des bâtiments en relation avec la largeur des voies soient étudiées pour une future prise en compte,*
 - Recommandation N°3 : *que la densification s'accompagne automatiquement d'études précises pour le confort de vie des habitants : scolarité, offre médicale, circulation, stationnement .../..*
 - Recommandation N°4 : *que tous les projets d'aménagements de la zone du Quartier des Alouettes, donc de l'évolution du PAPAG, soient étudiés en concertation avec les parties concernées,*
 - Recommandation N°5 : *que la Modification du PAPAG du Quartier des Alouettes, soit documentée et justifiée pour être prise en compte.*
- Au vu de tous les points énumérés ci-dessus et des recommandations émises :

5 Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur émet : **un avis favorable** pour la Modification N°1 du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Fait à l'Hay les Roses le 3 janvier, modifié le 28 janvier 2018

Le Commissaire Enquêteur **Patrice TRINQUET**

Officier de l'Ordre National du Mérite

