,

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Etablissement Public Territorial

Paris Est Marne & Bois

Enquête publique portant sur
La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

De la commune de FONTENAY-SOUS-BOIS

Conduite du lundi 25 avril 2022 au mercredi 25 mai 2022

Décision du Tribunal Administratif de Melun du 31 janvier 2022
N° E220000 14/77

Blason et Hôtel de Ville de Fontenay-sous-Bois

Rapport d'enquête publique
De

Pierre ROCHE
Commissaire Enquêteur

Remis le jeudi 23 juin 2022

,

Table des matières

1. CONSIDERATIONS GENERALES (source : Wikipédia)....3
1.1. L'histoire de Fontenay-sous-Bois....3
1.2. La localisation de Fontenay-sous-Bois....4
1.3. Les communes limitrophes de Fontenay-sous-Bois....4
1.4. La géologie et le relief de Fontenay-sous-Bois....5
1.5. La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources....5
(Source : Extraits des rapports développement durable de la ville de Fontenay-sous-Bois Exercices 2019 et 2020)....5
1.6. L'occupation des sols de Fontenay-sous-Bois....6
1.7. Rattachements administratifs de Fontenay-Sous-Bois....6
2. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....7
2.1. Contexte de l'Enquête Publique....7
2.2. La phase d'arrêt du projet de révision....8
2.3. Les principales évolutions apportées par la modification n°4 du PLU....8
2.4. Modalités de la concertation avec les habitants....9
2.5. Cadre règlementaire de l'enquête....9
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE....10
3.1. Désignation du Commissaire-Enquêteur....10
3.2. Préparation et modalités pratiques de l'enquête....10
3.3. Composition du dossier soumis à l'enquête....10
3.4. Publicité de l'enquête et information du public....11
3.5. Ouverture de l'enquête et permanences du Commissaire Enquêteur (CE)....11
3.6. Réunions de travail et visite des lieux, antérieures à l'Enquête Publique....11
3.7. Clôture de l'enquête....12
4. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE....12
4.1 Bilan de la procédure d'enquête....12
4.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête....12
5. LES AXES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU....12
5.1 La préservation et l'affinage des objectifs de mixité....13
5.2 La poursuite et le renforcement de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat....15
5.3 L'accompagnement des projets urbains en cours de développement ou à venir....17
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC....18
6.1. Présentation statistique des observations recueillies....19
6.2. Analyse synthétique des observations....20
7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPAs)....37
8. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)....40
9. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE....41
10. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR....42
11. PIECES JOINTES....43
11.1. Grille de dépouillement des observations du public inscrites sur le registre papier....43
11.2. Grille de dépouillement des observations du public inscrites sur le registre électronique....43
11.3. Procès-verbal de synthèse des observations du public....43
12. RECUEIL DES ANNEXES....44
12.1. Annexe 1 : Arrêté n° 2022-A-397 de Monsieur le Président de l'EPT Marne & Bois, du 17 janvier 2022, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Fontenay-sous-Bois....44
12.2. Annexe 2 : Décision n° E22000014/77 du 31 janvier 2022, du Président du Tribunal Administratif de MELUN, désignant le commissaire-enquêteur....45
12.3. Annexe 3 : Publicité de l'enquête et information du public....46
12.4. Annexe 4 : Certificats d'affichage de l'enquête publique....49

,

1. CONSIDERATIONS GENERALES (source : Wikipédia)

1.1. L’histoire de Fontenay-sous-Bois

L'origine du nom de Fontenay se situe dans les nombreuses fontaines qui existaient jadis sur son territoire. Fontenay portait le nom de *Fontanedus* en 848 et évolua en *aput Fontenete* en 1194.

Sous l'Ancien Régime, la seigneurie de Fontenay appartient à l'abbaye Saint-Victor. La culture de la vigne est la principale activité agricole.

En 1767, Jacques Maquer achète les terres de l'abbaye et devient seigneur de Fontenay. Il habite alors un château, maintenant disparu, situé dans l'actuel parc de la mairie.

En 1789, les habitants rédigent un cahier de doléances inspiré par des valeurs fortes comme la Liberté et l'Égalité. Ils demandent la suppression des privilèges, l'accession des membres du tiers état aux charges publiques, le droit de chasse pour tout le monde, etc.

Le 8 janvier 1793, en vertu de la loi du 20 septembre 1792, le maire, Monsieur Lameau, clôture les registres des baptêmes, mariages et sépultures et transfère l'état civil à la commune.

Au cours de son histoire, la municipalité a souvent du se préoccuper de la question du bois du Parc de Vincennes, comme on le nommait alors. Ainsi, le 9 août 1835, le Conseil émet ainsi le vœu de voir l'étroite entrée du Parc élargie au-delà du logement du portier. C'est seulement en novembre 1961 que le maire a l'autorisation d'acquérir le terrain situé devant la gare ferroviaire pour élargir la voie routière, et ainsi désengorger la circulation.

En 1856, le chemin de fer de Mulhouse traverse le Val de Fontenay. Il faudra plus d'un siècle pour qu'il s'y arrête.

En 1859, on peut aller à Paris par le train par la ligne de la Bastille, puis, vers 1890, par le tramway des Chemins de fer nogentais.

En 1872, l'usine de fabrication de sinapismes dirigée par Paul Jean Rigollot qui a inventé le produit en 1866, est ouverte à la limite de Vincennes à l'emplacement de l'actuel carrefour des Rigollots.

D'autres industries s'installent à Fontenay parmi lesquelles la fabrique de pianos Gaveau et une usine de parapluies près de l'actuel carrefour qui en a pris le nom.

La « Belle de Fontenay », variété traditionnelle de pomme de terre et doyenne des variétés françaises à chair ferme, apparaît à Fontenay-sous-Bois vers 1885 et est inscrite en 1935 au catalogue officiel des variétés (à la création de ce dernier).

En 1960, la plaine orientale sur laquelle se trouvent les cultures fruitières, est déclarée ZUP (zone à urbaniser en priorité). L'usine de sinapismes des Rigollots ferme ses portes.

La première pierre de l'hôtel de ville est posée le 7 mars 1971 par le maire Louis Bayeurte. L'édifice est inauguré le 16 septembre 1973 par MM Charles Hernu et Georges Marchais.

,

La présence à la fois de desserte par autoroute et gares RER favorise un essor économique important qui fait de Fontenay-sous-Bois la première zone de bureaux de l'Est Parisien avec des dizaines de milliers d'emplois en particulier dans le secteur bancaire.

1.2. La localisation de Fontenay-sous-Bois

Fontenay-sous-Bois en petite couronne parisienne.

Fontenay-sous-Bois est une ville de la proche banlieue Est parisienne, située à 3 km de Paris. C'est la 10e ville du Val-de-Marne par sa superficie (5,58 km2) et la 8e par son nombre d'habitants.

1.3. Les communes limitrophes de Fontenay-sous-Bois

Fontenay-sous-Bois est la ville la plus au nord du département du Val de Marne. Elle est bordée par les Communes suivantes :

Montreuil	Rosny-sous-Bois	Neuilly-Plaisance
Vincennes		Le Perreux-sur-Marne
Paris (bois de Vincennes)	Paris (bois de Vincennes)	Nogent-sur-Marne

,

1.4. La géologie et le relief de Fontenay-sous-Bois

Relief de la commune.

La ville est partagée par une ligne de crête orientée nord-ouest / sud-est, terminaison du long plateau de Belleville. Cette ligne de crête départage les bassins versants de la Seine (dépression sud-ouest vers le bois) et de la Marne (dépression nord vers Rosny et Neuilly). De part et d'autre de cette ligne, de fortes pentes descendent jusqu'au bois de Vincennes et à l'autoroute A86.

Les altitudes varient de 111 mètres au nord et au nord-est à 44 mètres dans les parties est et sud-ouest.

10 % du territoire communal est occupé en sous-sol par d'anciennes carrières de gypse, utilisé pour la fabrication de plâtre, et de calcaire, exploitées jusqu'en 1928.

Les couches d'argile imperméable qui affleurent à flanc de coteau sont à l'origine des nombreuses sources qui ont donné son nom à la ville.

Ces sources alimentaient de petits rus dont certains furent captés pour alimenter les abreuvoirs du château de Beauté ou pour alimenter les douves du château de Vincennes. Elles ont permis la création de fontaines sur le territoire de Fontenay-sous-Bois. Elles ont toutes disparu au cours du XXe siècle avec l'urbanisation et l'assainissement.

1.5. La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources

(Source : Extraits des rapports développement durable de la ville de Fontenay-sous-Bois Exercices 2019 et 2020)

1. « En novembre 2019, Fontenay-sous-Bois a fait l'acquisition dans le quartier Village d'une parcelle d'environ 6 000 m² qui appartenait jusqu'alors à la communauté des Franciscains. L'aménagement de ce terrain est soumis à l'Architecte des bâtiments de France, et une servitude obère toute constructibilité pendant 15 ans. Suite à l'étude phytosanitaire réalisée sur le parc, 11 arbres doivent être abattus pour garantir la sécurité et la bonne circulation du public. Afin de

,

conserver les caractéristiques visuelles et écologiques du parc, tous seront remplacés par des arbres de même espèce en bonne santé.

2. L'Eco-parc des Carrières, René Dumont depuis 2016, est classé « refuge LPO » par l'association la Ligue de protection des oiseaux qui conseille la ville et analyse la gestion de l'espace au regard de la préservation de la biodiversité.
Grâce à ces aménagements, Fontenay-sous-Bois entend lutter contre le déclin d'oiseaux, d'insectes etc., sur lequel alarment les scientifiques, et préserver une biodiversité commune et les espèces endémiques…. «

En 2020, la Ville et l'association LPO ont fait le bilan de 5 années de partenariat pour la préservation et le développement de la biodiversité dans l'éco-parc des Carrières René Dumont. Il a été constaté la présence de 19 espèces d'oiseaux dans le parc, 7 de plus qu'en 2015, notamment grâce aux aménagements réalisés et à la gestion écologique des espaces (boisements, prairies fleuries, fauche tardive, etc.). La convention avec la LPO a été renouvelée et l'action a été étendue à d'autres parcs de la ville en 2021.

1.6. L'occupation des sols de Fontenay-sous-Bois

Elle se répartie comme suit :

- Zones urbanisées : 472 ha, soit 85%,
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication : 82 ha, soit 15%,
- Espaces verts artificialisés, non agricoles : 3 ha, soit 0,62%.

1.7. Rattachements administratifs de Fontenay-Sous-Bois

(Source Wikipédia)

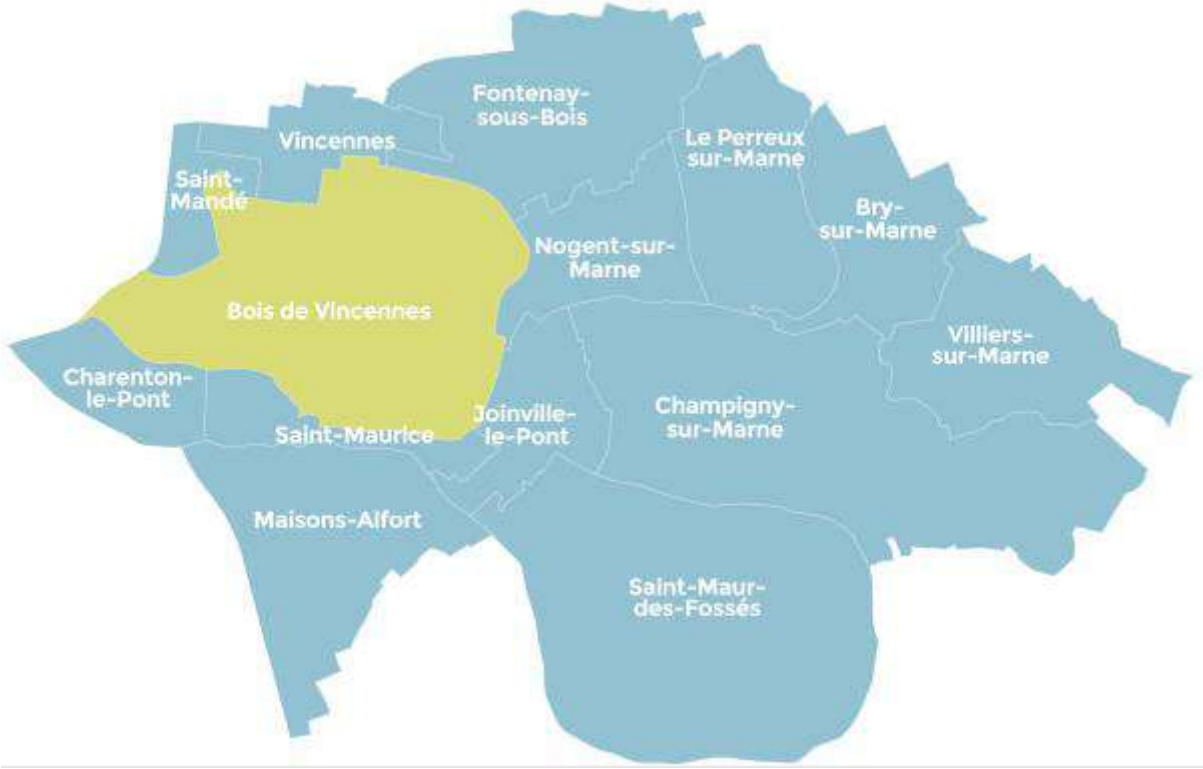
Fontenay-sous-Bois a appartenu au département de la Seine jusqu'au 1er janvier 1968.
La commune fait désormais partie du département du Val-de-Marne, en application de la loi du 10 juillet 1964 et conformément au décret d'application du 25 février 1965, dont elle constitue le point le plus septentrional.

Fontenay-sous-Bois fait partie de la *métropole du Grand Paris* (MGP) crée le 1 janvier 2016.

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015 (loi NOTRe) prévoit également la création le 1er janvier 2016 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, et exerçant également les compétences que les communes avaient transférées aux intercommunalités supprimées

La commune fait partie, depuis le 1er janvier 2016, de l'établissement public territorial Paris-Est-Marne et Bois (EPTMB) créé par un décret du 11 décembre 2015.

,



Le Territoire Paris Est Marne & Bois

La ville de Fontenay-sous-Bois compte 52 008 habitants (source INSEE 2019).

Le maire de Fontenay-sous-Bois est Monsieur Jean-Philippe GAUTRAIS.

2. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Contexte de l'Enquête Publique

Selon le dossier de l'enquête publique et conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a prescrit ***en janvier 2022*** une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, document approuvé en Conseil municipal le 17 décembre 2015, modifié une première fois le 14 février 2018, une deuxième fois le 18 février 2019 et une troisième fois le 08 décembre 2020 en Conseil de Territoire.

La mise en œuvre de cette modification n°4 est la continuité des mises à jour réglementaires d'un territoire communal urbain en développement de la petite couronne avant la mise en place du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui, pour rappel, est en cours d'élaboration. En effet, le retour d'expérience de la modification a permis, à la commune de Fontenay-sous-Bois, de mettre en lumière des subtilités du règlement à affiner et à compléter.

,

La modification n°4 du PLU consiste à maintenir les orientations définies dans le P.A.D.D., et plus particulièrement l'objectif de **« MAINTENIR ET AFFIRMER UNE QUALITE DE VIE QUOTIDIENNE »** en affinant ponctuellement la réglementation, dans une perspective d'équilibre et de cohérence du développement urbain en secteur de projet et sur le reste de la ville. La modification permettra de corriger des erreurs matérielles du P.L.U., dans le but d'améliorer la lisibilité du document et éviter toutes interprétations.

Les modifications relèvent bien du champ de la modification de droit commun, dans la mesure où :

• Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

• Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

• Elles 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 nuisance,

• Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

2.2. La phase d'arrêt du projet de révision

La présente procédure de modification a été prescrite par l'arrêté 2022-A-397 du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 17 janvier 2022 (Annexe 1). La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite une saisine de la MRAe en tant qu'autorité environnementale pour une demande de cas par cas, une notification aux personnes publiques associées, l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du Conseil Territorial pour approuver le dossier de modification.

La modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois, telle que présentée dans le dossier de demande, **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.
(Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°DKIF-2022-025 en date du 23/03/2022) (Se reporter au § 8 du présent rapport d'enquête publique).

2.3. Les principales évolutions apportées par la modification n°4 du PLU

La modification n°4 du PLU vise essentiellement à actualiser, modifier et corriger les erreurs matérielles des documents réglementaires, notamment : le plan de zonage, le règlement et les annexes du règlement.

La modification n°4 du PLU porte sur les 3 axes suivants :

- **La préservation et l'affinage des objectifs de mixité,**
  Il s'agit ici de renforcer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (commerciale et typologie des logements) sur la commune.
- **La poursuite et le renforcement de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat,**

,

Il s'agit ici d'apporter une attention plus forte sur les secteurs situés en dehors du Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec un approfondissement de l'article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) et de l'article 13 (espaces libres et plantations) sur le volet paysager du règlement du PLU.

- **L'accompagnement des projets urbains en cours de développement ou à venir,**

  Il s'agit ici d'accompagner des projets au regard de l'avancée des études sur certains secteurs.

Les enjeux de cette modification portent notamment sur les documents suivants :

- La modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Trame verte et modes doux),
- La modification des prescriptions du règlement, notamment les articles 11 et 13,
- La modification des annexes du règlement,
- La modification du zonage règlementaire.

2.4. Modalités de la concertation avec les habitants

La Commune a organisé une réunion de concertation le 8 mars 2022 avec les associations suivantes :

- L'Association Mocards,
- L'Association Le Plateau,
- L'Association Les Parapluies,
- L'Association de Défense Gambetta Saint Victor.

2.5. Cadre règlementaire de l'enquête

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan réglementaire par :

- Le code Général des Collectivités Territoriale,
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,
- Les articles L 153.1 et R 153.36 à L153.44, du code de l'urbanisme dans sa version applicable au 1 Janvier 2017, visant une modification de droit commun,
- Les articles L.132-7, L.132-9 et L.153-40 du code de l'Urbanisme,
- Le PLU de Fontenay-sous-Bois, approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015,
- Les délibérations n° 18-08 du 14 février 2018, n° 19-09 du 18 février 2019 et n° 20-159 du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant les modifications du PLU de Fontenay-sous-Bois,
- Les arrêtés du Président du Territoire n° 2018-A-338 du 17 décembre 2018, n° 2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-150 du 17 mai 2020 et n° 2021-A-143 du 23 mars 2021, mettant à jour le PLU de Fontenay-sous-Bois,
- L'arrêté du Président du Territoire n° 2022-A-397 en date du 17 janvier 2022 prescrivant la modification n°4 du PLU de Fontenay-sous-Bois selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La décision N°E22000014/77 en date du 31 janvier 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun me désignant commissaire enquêteur, (annexe 2).

,

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Melun, par un courrier enregistré le 26/01/2022, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique. Le Tribunal Administratif a désigné M. Pierre ROCHE, Ingénieur au Commissariat à l'Energie Atomique en retraite, en tant que commissaire-enquêteur par la décision référencée E22000014/77 du 2 février 2022.

3.2. Préparation et modalités pratiques de l'enquête

Les modalités pratiques de l'enquête ont été définies le 17 février 2022 lors d'une réunion d'échanges avec les représentants de l'EPT Marne et Bois et de la commune de Fontenay – Sous – Bois (FSB).
Le calendrier de l'opération a été mis au point pour ce qui concerne :

- la période de l'enquête publique,
- les publications dans la presse,
- l'affichage sur le site internet, les panneaux administratifs de la commune,
- les dates des permanences.

3.3. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait en outre les pièces administratives suivantes :

- Les documents liés à la procédure de l'enquête publique :
    - L'arrêté territorial 2022-A-397,
    - Les courriers adressés aux Personnes Publiques Associées (PPAs) en date du 25 janvier 2022,
    - Les avis des PPas et de la MRAe,
    - La publicité relative à la modification n°4 du PLU de FSB antérieure à l'enquête publique.
- La notice explicative de la modification N°4 du PLU de FSB,
- Les pièces actuelles du PLU :
    - OAP,
    - Zonage,
    - Règlement,
    - Annexes du règlement
    - Périmètres de mixité sociale.
- Les pièces modifiées :
    - OAP,
    - Zonage,
    - Règlement,
    - Annexes du règlement
    - Périmètres de mixité sociale.

,

3.4. Publicité de l'enquête et information du public

L'avis d'enquête publique a été publié dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » dans les deux journaux suivants: (annexe 3).

- Le Parisien, le vendredi 8 avril 2022 et le jeudi 28 avril 2022,
- 94 Citoyens.com le vendredi 8 avril 2022 et le jeudi 28 avril 2022.

L'information du public s'est faite via le site internet de la commune, dans le journal de FSB (n°248 avril-mai 2022), sur les panneaux administratifs de la commune et en différents endroits du territoire communal (annexe 4).

3.5. Ouverture de l'enquête et permanences du Commissaire Enquêteur (CE)

Le registre d'enquête papier a été ouvert et paraphé lors de la première permanence aux services techniques et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie), siège de l'enquête publique, le lundi 25 avril 2022. Le dossier d'enquête, parafé par le CE, a été mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public.

Les permanences se sont tenues selon le calendrier prévu par l'arrêté d'ouverture de l'enquête soit :

- Lundi 25 avril 2022 de 9h à 12h,
- Vendredi 6 mai 2022 de 14h à 17h,
- Samedi 14 mai 2022 de 9h à 12h,
- Mercredi 25 mai 2022 de 14h à 17h.

3.6. Réunions de travail et visite des lieux, antérieures à l'Enquête Publique

Une réunion de travail, préalable à l'ouverture de l'enquête publique s'est tenue, dans les locaux de l'EPTMB le 17 février 2022 en présence de :

- Mme Laurence Fournel (Directrice Urbanisme) EPTMB,
- Mme Corinne Duchamps (Chargée de projets-Direction de l'urbanisme) EPTMB,
- Mr Julien Landau (Resp. Planification Urbaine et Transports) Fontenay-sous-Bois.

Cette réunion a permis de mettre en place les modalités pratiques de l'enquête.

La visite des lieux s'est faite le mardi 29 mars 2022 en présence de :

- Mme Laurence Fournel (Directrice Urbanisme) EPTMB,
- Mme Corinne Duchamps (Chargée de projets-Direction de l'urbanisme) EPTMB,
- Mr Julien Landau (Resp. Planification Urbaine et Transports) Fontenay-sous-Bois.

Cette visite des lieux, très complète, a permis d'approfondir les aspects historiques, juridiques et techniques du dossier et de bien appréhender les enjeux stratégiques visés par la modification n°4 du PLU.

,

3.7. Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée comme prévue le mercredi 25 mai 2022 à 17 h. Le registre d'enquête papier a été immédiatement clôturé par le Commissaire Enquêteur. Le registre électronique a été simultanément fermé.

4. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

4.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur la révision d'un PLU. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté territorial n° 2022-A-537 du 31/03/2022.

En particulier, les prescriptions en matière de publication et d'affichage édictées par l'arrêté territorial ont été correctement appliquées.

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier d'enquête ou exprimer des observations ont été très satisfaisantes. Le choix des locaux, à savoir les services techniques et de l'urbanisme, pour assurer cet accueil et les permanences a été très satisfaisant.
Les insertions dans les deux journaux «le Parisien et 94 Citoyens.com» ont été réalisées, comme il convenait, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci.

4.2 Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation notamment la décision de la MRAe et les avis Personnes Publiques Associées (PPA).

5. LES AXES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

La modification n°4 du PLU porte sur les 3 axes suivants (cf. § 2.3.) :

- **La préservation et l'affinage des objectifs de mixité,**
  Il s'agit ici de renforcer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle (commerciale et typologie des logements) sur la commune.
- **La poursuite et le renforcement de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat,**

  Il s'agit ici d'apporter une attention plus forte sur les secteurs situés en dehors du Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec un approfondissement de l'article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) et de l'article 13 (espaces libres et plantations) sur le volet paysager du règlement du PLU.
- **L'accompagnement des projets urbains en cours de développement ou à venir,**

,

Il s'agit ici d'accompagner des projets au regard de l'avancée des études sur certains secteurs.

5.1 La préservation et l'affinage des objectifs de mixité

Elle concerne en premier lieu la modification du secteur de mixité sociale

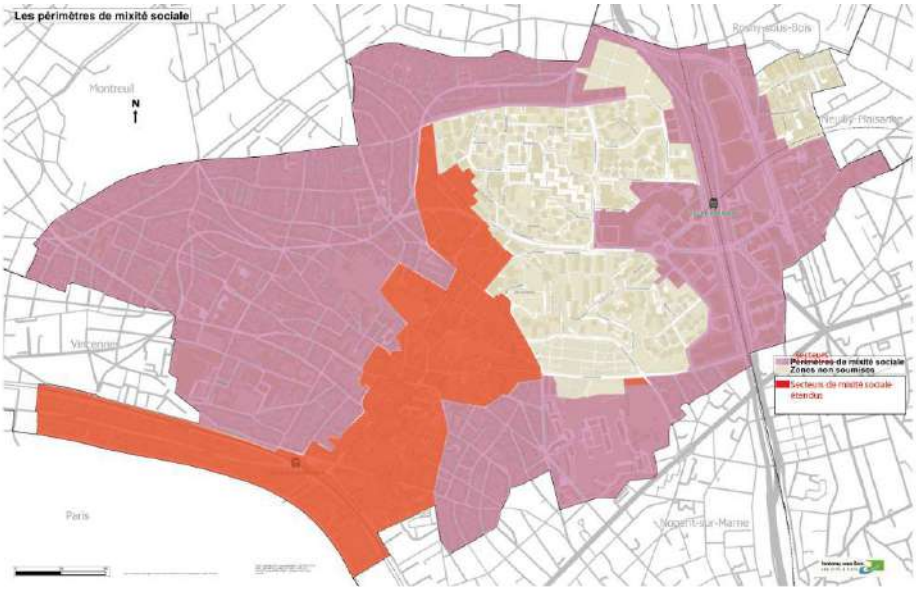
Selon le dossier d'enquête :

« Dans le cadre de ses objectifs de mixité, la ville souhaite conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, étendre la délimitation du secteur de mixité sociale et apporter des précisions sur la définition des catégories de logements à développer dans le pourcentage de la programmation immobilière à réaliser ».

Périmètres Secteurs de mixité sociale
« Au sein des périmètres secteurs de mixité sociale définis au chapitre 2.4.5 des Dispositions Générales du présent règlement, et représentés dans les documents graphiques réglementaires du PLU, s'applique la règle suivante :
Pour tout programme de logements comportant entre 20 logements inclus et 30 logements inclus, ou comportant entre 1000 m² et 2000m² de surface de plancher, 50% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux avec un dispositif pérenne supérieur à 30 ans, bénéficiant du concours de l'État.
Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.
Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements, ou comportant plus de 2000 m² de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux avec un dispositif pérenne supérieur à 30 ans, bénéficiant du concours de l'État.
Dans tous les cas et afin de garantir la diversité des typologies de logements, la mono-typologie est interdite. »

Le secteur est étendu au reste de la ville hors ZUP et hors Alouettes EST qui a vocation à maintenir son tissu de PME :

,



Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 2 page11 et annexe secteur de mixité social

Elle concerne en second lieu l'ajout d'une prescription sur le parcours résidentiel.

« Dans le cadre de ses objectifs visant à répondre à la demande de logements familiaux, la ville souhaite favoriser la réalisation de logements de grande taille. A cet effet, la ville souhaite inscrire dans son règlement un pourcentage de logement avec une surface de plancher minimale à respecter à savoir:
Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservis par une entrée commune :
- 60% des logements minimum devront avoir une surface de plancher minimale de 65m².
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.
Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.
(Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 2 page10) »

Elle concerne en troisième lieu la modification du linéaire commercial

« Dans le cadre de ses objectifs visant à maintenir une offre commerciale de proximité sur certains secteurs, la ville souhaite préciser la définition de son linéaire commercial, afin d'y inclure notamment le commerce de proximité :
En application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : en bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « Alignements commerciaux », le changement de destination des surfaces de commerce et d'activité à rez-de-chaussée sur rue est interdit.
Sur ces alignements commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés au commerce de détail et de proximité, ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage, ainsi que leurs, et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).
(Pièce(s) modifiée(s) : Règlement article 01 page 09) »

,

5.2 La poursuite et le renforcement de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat

En ce qui concerne le second axe de la modification n°4 du PLU, la municipalité souhaite **modifier les articles 11 et 13** et dans une moindre mesure l'article 12 en effet :

5.2.1. La modification de l'Article 11

« La ville dispose sur une partie de son territoire d'un site patrimonial remarquable (S.P.R) avec des prescriptions fortes sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France lors de l'instruction des dossiers. Or, pour les parties du territoire hors S.P.R, les prescriptions sont beaucoup moins fournies, ce qui induit un déséquilibre dans la qualité des insertions urbaines notamment en limite du périmètre SPR/hors SPR.
De plus, l'article 11 est détaillé dans chaque zone avec des variations très légères selon les zones.
La ville souhaite donc équilibrer les prescriptions hors S.P.R en ajoutant des nouvelles prescriptions dans cet article, tout en regroupant ces éléments dans l'unique article 11 général plutôt que dans chaque zone/secteur (hormis la zone UA très spécifique de l'ancien bourg). »

Pour ce faire, la municipalité propose l'écriture suivante de l'article 11 :

« La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel.
Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

En ce qui concerne les constructions nouvelles
« Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- *dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation,*
- *dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faîtage (exception faite des toitures terrasses),*
- *dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,*
- *dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture,*
- *dans l'organisation et le dimensionnement des percements.*

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.
Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur, sauf justification architecturale particulière et motivée. Particularité : cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire ».

,

En ce qui concerne les constructions existantes
« Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.
Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.
Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux ».

L'article 11 précise les modalités à respecter concernant:

- *La mise en œuvre des travaux,*
- *Le traitement de la toiture et des couvertures,*
- *Le traitement de la façade et du ravalement,*
- *Le traitement du couronnement et de la toiture,*
- *Les clôtures,*
- *Les devantures commerciales,*
- *Les branchements et installations techniques,*
- *Les espaces Paysagers Protégés.*

5.2.2. La modification de l'article 12

« Il est ajouté les dimensions et normes à respecter pour les places de stationnement :
Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.
Dans un souci de lisibilité, la ville a également souhaitée reformuler les normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles.
En effet, il sera plus cohérent pour l'instruction d'un dossier de classer les normes par Habitat (aidé ou non) et par hébergements ou résidences spécifiques (aidés ou non) ».

5.2.3 La modification de l'article 13

« Dans le cadre de son objectif visant à favoriser la biodiversité sur son territoire, la ville souhaite compléter les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations.
Plusieurs modifications proposées vont dans le sens de préserver ou d'améliorer la qualité paysagère et la biodiversité dans le pourcentage d'espaces verts à maintenir à l'échelle de l'unité foncière. L'ensemble de ces prescriptions permettra d'améliorer la qualité de l'insertion urbaine des projets avec cette approche paysagère qui parfois fait défaut faute de prescription. »

,

5.3 L'accompagnement des projets urbains en cours de développement ou à venir

Il se décline selon les 5 points suivants à savoir :

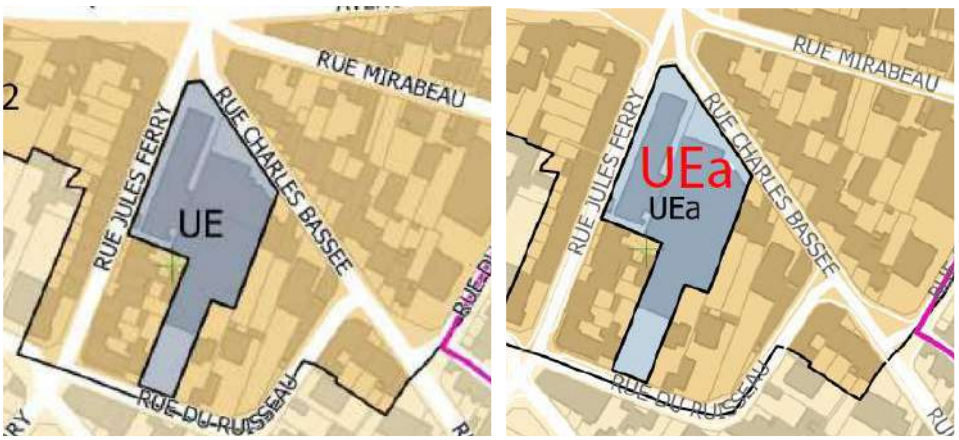
5.3.1 Accompagner le réseau piéton autour du projet de ligne 1 du métro

« Le projet de prolongement de la ligne 1 du métro est passé en enquête publique en début d'année 2022. Ce dernier va créer 3 nouvelles stations, dont une à l'angle du carrefour République/Stalingrad. Un Périmètre d'Attente d'un Plan d'Aménagement Global (PAPAG) est déjà présent sur le secteur et la station permettra une correspondance avec 2 lignes de bus existantes. Or, le secteur manque d'une connectivité piétonne plus performante et connectée aux entrées et sorties de cette nouvelle station.
Dans cette logique et pour plus de cohérence, ***des liaisons sont ajoutées dans le cadre de l'OAP trame verte et modes doux «***

Focus sur l'OAP « Trame verte et modes doux » avant et après modification n°4 du PLU

5.3.2 Accompagner l'évolution de l'équipement A.Croizat

« Il s'agit ici de permettre la possibilité d'avoir une programmation d'habitat en complément des équipements publics sur le secteur Amboise Croizat. Dans les faits, les parcelles Z 127 et Z 191 en zone UE (destination équipement uniquement) sont modifiées en secteur UEa permettant cette mixité (équipement et logement) ».



,

5.3.3 Accompagner l'évolution du secteur « Bois Galon »

« Il s'agit ici d'accompagner l'un des premiers projets urbains de l'opération Alouettes EST, permettant la réalisation d'une opération pilote au sein de la concession Alouettes EST par la ***création d'un secteur « UGa » de la zone UG rue du Bois Galon*** *et permettant notamment la relocalisation d'une entreprise et l'émergence d'un projet caractérisé par une grande mixité fonctionnelle, mêlant activités, bureaux, logements et commerces et artisanats. »*

5.3.4 Accompagner l'évolution du secteur « Fontaine »

« Il s'agit ici de permettre la réalisation d'un projet rue la Fontaine en adaptant des règles en secteur UFb, afin de développer une programmation mixte dans le cadre de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes (VDFa). »

5.3.5 Secteur de projet de développement

« Afin d'accompagner le secteur de développement le plus important de la ville et de préfigurer ainsi les réflexions de l'élaboration du PLUi en cours, un nouveau périmètre est ajouté sur le zonage règlementaire intitulé « secteur de projet de développement » et correspondant aux concessions d'aménagement en cours ou à venir, autour du réaménagement du pôle gare Val de Fontenay déclaré d'intérêt général et de l'arrivée des grands projets de transports (M15 EST, M1, T1, TCSP Bus bord de Marne). »

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique unique portant sur plusieurs problématiques distinctes m'a conduit à procéder à l'analyse des potentielles observations selon les 8 thèmes principaux suivants:

- Thème 1 : Le dossier d'enquête publique
- Thème 2 : Modification OAP Trame verte et modes doux
- Thème 3 : Modification article 11 du règlement
- Thème 4 : Modification article 13 du règlement
- Thème 5 : Modification des objectifs de mixité sociale
- Thème 6 : Modification du zonage règlementaire
- Thème 7 : Cohérence du PLU avec le code de l'urbanisme
- Thème 8: Hors du périmètre de la modification n°4 du PLU

,

6.1. Présentation statistique des observations recueillies

Compte tenu de la faible participation du public, il convient de relativiser l'analyse statistique des observations recueillies.

Les grilles d'analyse des observations du public inscrites sur le registre papier et sur le registre électronique sont présentées en pièces jointes n°1 et n°2. Le procès-verbal de synthèse des observations du public est présenté en pièce jointe n°3.

Le tableau ci-dessous fait apparaître que le projet de la modification n°4 du PLU de Fontenay-sous-Bois a fait l'objet, explicitement écrit ou énoncé, d'aucun avis favorable, de **34 avis critiques sur certains points du projet de modification n°4 du PLU** et d'aucun avis totalement défavorable. Les observations « critiques » portent principalement sur la modification de **l'article 11** du règlement et sur la modification des **objectifs de mixité sociale.**

STATISTIQUES SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC		
Nombre d'observations sur le registre électronique (RE)	17	
Nombres d'observations sur le registre papier	7	
NOMBRE TOTAL D'OBSERVATIONS	**24**	
Public particulier identifié de Fontenay-sous-Bois & autres communes	22	91,7%
Associations et Groupements	2	8,3%
Collectivités territoriales	0	0,0%
Pièces jointes	6	
Avis favorables sur le projet global de la modification 4 du PLU	0	0,0%
Avis critiques sur certains points du projet de modification 4 du PLU	24	100%
Avis défavorables sur le projet global de la modification 4 du PLU	0	0,0%
Thème 1 - Dossier de l'enquête publique	0	0,0%
Thème 2 - Modification OAP Trame verte et modes doux	2	5,9%
Thème 3 - Modification article 11 du règlement	10	**29,4%**
Thème 4 - Modification article 13 du règlement	5	14,7%
Thème 5 - Modification des objectifs de mixité sociale	6	**17,6%**
Thème 6 - Modification du zonage règlementaire	4	11,8%
Thème 7 : Cohérence du PLU avec le code de l'urbanisme	2	5,9%
Thème 8 : Hors du périmètre de la modification n°4 du PLU	5	14,7%
TOTAL DES THEMES RELEVES	**34**	

,

6.2. Analyse synthétique des observations

Dans son mémoire de réponse au procès-verbal des observations du public et des PPAs, la collectivité a tenu à rappeler que, dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) début 2024 et dans l'attente de son élaboration en cours, les PLU ne peuvent faire l'objet d'évolution relevant que de la procédure de mise à jour, de modification simplifiée ou de droit commun.

La collectivité a précisé, en conséquence, que les évolutions des PLU communaux ne doivent en aucun cas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, 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 nuisance.

Ainsi, l'année 2022 est donc vis-à-vis du calendrier PLUi, la dernière année où des procédures de modification des PLU communaux peuvent aboutir.

Thème 1 : Le dossier d'enquête publique

Ce thème n'a recueilli aucune observation du public.

Thème 2 : Modification OAP Trame verte et modes doux

Le thème 2 a recueilli 2 observations, soit 5,9 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

Observations : RE10, RE17

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement:

- *Je regrette que le PLU n'ait pas plus d'ambition pour les mobilités et les déplacements sur l'ensemble du territoire.*

Je regrette que compte tenu des nouveaux besoins, voies cyclables, espaces de déplacement piétons, bus bords de Marne, accès autoroute, respect de la végétation, il ne soit pas prévu, malgré les mises en garde, plus de place pour une voie qui va être trop étroite. « Déterminer les voies et espaces de déplacements avant de vendre les parcelles aurait été mieux. » La piste cyclable provisoire avenue Louison Bobet, domaine départemental, n'a pas donné des résultats satisfaisants et devait durer jusqu'au 31 décembre 2021. En outre elle jette les cyclistes dans 2 carrefours dangereux. Quelle est la position du département ?

- *Je constate que la piste cyclable finale prévue se trouve à l'emplacement des arbres qui seront abattus.*

,

Il est demandé un réel plan de circulation, de voies cyclables sécurisées et continues pour relier le quartier des Alouettes au reste de la ville et pour permettre aux cyclistes des rejoindre la gare RER de val de Fontenay, élaboré en concertation avec les usagers.

- Circulant à vélo dans ce quartier (Les Alouettes) depuis de nombreuses années, je ne peux que maudire les aménageurs qui mettent la vie des cyclistes, des piétons et PMR en danger malgré les nombreux avis des usagers, en dépit des aménagements promis et sans cesse repoussés. Il est demandé à la commission d'enquête d'apporter des éclaircissements sur les pistes cyclables, les espaces de déplacement prévus et des éléments précis sur les aménagements des rue Carnot, avenue Louison Bobet, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ainsi que la garantie qu'aucun arbre ne sera abattu dans le secteur. C'est une revendication forte.

Réponse de la collectivité :

Les observations ci-dessus relèvent davantage des enjeux et des attendues d'un plan de déplacement urbain que d'un PLU, qui ne dispose que d'une seule pièce dans son dossier qui aborde de façon synthétique les questions de mobilité douce : l'orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et mode doux » où il est question d'orienter les projets de manière compatible avec un maillage doux existants ou à venir.

Pour répondre plus précisément sur chaque point :

- Concernant la piste cyclable avenue Louison Bobet, c'est une piste cyclable temporaire proposée par le département sur une voirie départementale. Dans le cadre de la présente procédure de modification, le département a justement émis un avis en tant que personne publique associée (PPA) afin de proposer d'ajouter dans l'OAP Trame verte et mode doux une liaison « mode doux » sur Tassigny, Carnot et Louison Bobet, ce qui traduit bien une volonté de pérenniser un partage de l'espace public à terme.

- Par ailleurs, le projet du TCSP BUS Bord de Marne qui est à l'étude d'un schéma de principe vise également à créer le long des rues de ce secteur une voie dédiée au bus et aux vélos, permettant de sécuriser la circulation de ces usagers à l'horizon 2028. Concernant l'angle Carnot, Bobet et Tassigny, le transport en commun en site propre (TCSP) du Bus Bord de Marne est en cours d'étude sur son schéma de principe. Le projet prévoit bien un agrandissement de la voirie (emplacements réservés 16, 17 et 18 présents à ce titre depuis la révision du PLU de 2015), permettant d'y inclure une voie dédiée aux bus et aux vélos. Une partie de la voirie est actuellement végétalisée. Le projet en cours d'élaboration devra définir ce qui peut être préservé. Dans tous les cas, le projet sera accompagné d'un projet paysager pour végétaliser l'espace public. En parallèle, le centre de ce triangle de la pointe Tassigny, Carnot, Bobet est concerné par un projet de nouvel espace vert de quartier. Dans tous les cas, la collectivité sera vigilante sur ce point tout le long du processus de ce projet.

- Le quartier du Val-de-Fontenay et des Alouettes est constitué aujourd'hui d'un pôle gare daté et d'une entrée/sortie de l'A86. Le secteur avec sa forte vocation économique, n'est plus adapté aux enjeux des mobilités d'aujourd'hui. La déclaration d'utilité publique pour le réaménagement du POLE GARE a été approuvée en janvier 2022 par la préfecture avec un schéma de principe cadrant les grandes intentions en transports et mobilités actives (piétons, cyclistes…). Cette DUP du réaménagement du POLE GARE est la première pierre d'un long processus visant à accompagner l'arrivée des grands projets de transports (M15, M1, T1, TCSP…) à l'horizon

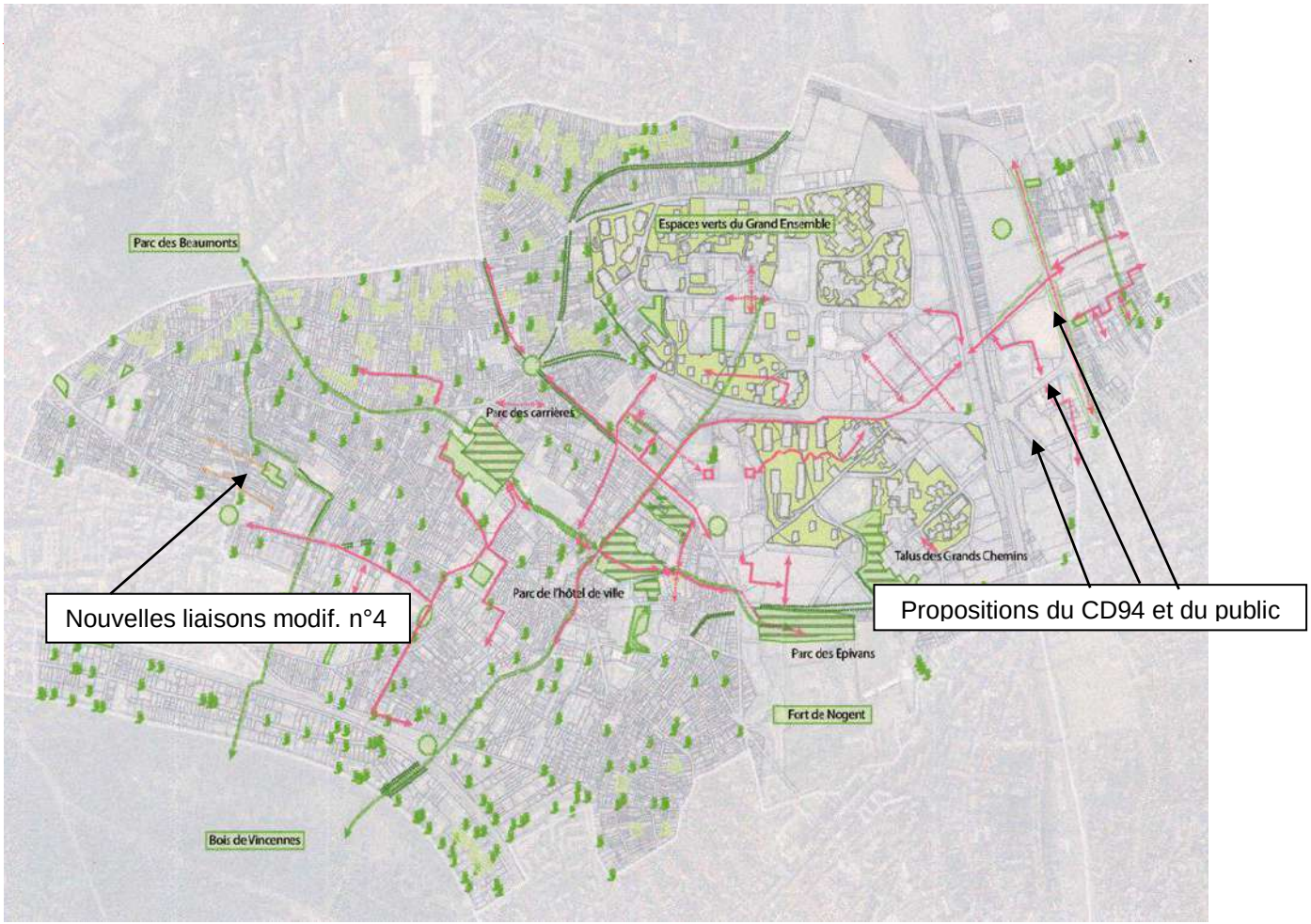
,

2030/2035 et à mieux partager l'espace public entre voitures, transports en commun et mobilités actives.

La collectivité est **favorable** à la modification de l'OAP trame verte et mode doux pour intégrer les propositions du CD94 qui répondent par ailleurs aux observations inscrites dans le registre d'enquête publique. Par ailleurs, les différentes observations portant sur les pistes cyclables viendront nourrir les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Appréciation du CE.

Il est vrai que certaines observations du public, sur ce thème, relèvent davantage des enjeux et des attendues d'un plan de déplacement urbain que d'un PLU. Cette problématique est cependant réelle. J'approuve l'engagement de la collectivité de prendre en compte les différentes observations du public et des PPAs, portant sur les pistes cyclables, visant à nourrir les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Je considère que les réponses et les informations fournies par la collectivité répondent aux questions posées par le public et par le Conseil Départemental du Val de Marne (cf. $7 ci-après).

,

Thème 3 : Modification article 11 du règlement

Le thème 3 a recueilli 10 observations, soit 29,4 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

L'absence de précision sur la rédaction de cet article 11 émerge des observations recueillies sur ce thème et alimente les craintes de la population.

Observations : RP1, RE2, RE4, RE6, RE7, RE8, RE9, RE10, RE16, RE17

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement:

- *Le projet soumis à l'enquête introduit une inégalité de droit entre les pétitionnaires porteurs de projets nouveaux et les autorités approuvant ces projets.*
  En effet, la rédaction des articles concernés est discrétionnaire et laisse la possibilité aux autorités d'accepter un projet et d'en refuser un autre comme bon lui semble, sans que les critères d'acceptation ou de refus soient clairement explicités.
  En langage courant c'est le fait du prince. Est-ce vraiment légal ?
  À titre d'exemple :
  « Art 11 : La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel. » Comment définit-on la bonne adaptation ? Qui décide de quoi ?

  - Le projet d'avenant 4 incorpore à l'article 11 le concept de ligne de ciel, c'est un ajout utile mais peu objectivé.

  - Je considère que dans une commune ou le développement des énergies renouvelables et particulièrement de l'énergie solaire en toiture est extrêmement faible au vu du potentiel (plus de 5000 pavillons facilement équitables) qu'il est fortement regrettable que de nouvelles mesures permettant de bloquer les déclarations préalables ou de faciliter les recours soient mises en place.
  « Le paragraphe suivant peut permettre de bloquer quasiment tous les projets : " 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."

- *Je considère que pour la modification n°4, l'harmonisation des hauteurs notamment, devrait être systématiquement, soumises à chaque situation, en clair au cas par cas.*
  Sinon je crains de voir apparaître dans mon quartier d'autres blockhaus de béton tandis que de modestes projets de particuliers seraient évincés sans justification, en somme « à la tête du client » ?
  « Ce qui ne présage rien de bon pour un urbanisme déjà bien mis à mal dans notre ville !!! »

- *Afin de préserver le caractère pavillonnaire, l'harmonie des rues et les constructions existantes dans le secteur UBB, lors de la création d'une nouvelle construction (ou extension d'une*

,

construction existante), il serait bien que la construction tienne compte du bâti en limite de propriété en limitant la hauteur à 1 étage au-dessus de la construction voisine.

- *J'ai bien noté la hauteur des bâtiments autorisée, rue la Fontaine/rue Jean Moulin : 22 mètres en bordure de voies et plus au-delà, ce qui indique la hauteur des bâtiments qui seront construits dans le secteur VDFA de 22 à 35 mètres soit 7 à 10 étages. Devant des réponses déjà apportées évasives, incomplètes ou erronées, des documents incomplets même fournis lors des CM, il est demandé plus de précisions sur les projets à l'évidence déjà retenus et formalisés par des promoteurs dont les zones citées dans cette modification du PLU.*

Réponse de la collectivité :

La collectivité rappelle que son projet de modification vise justement à mieux insérer les constructions dans le tissu urbain existant, notamment vis-à-vis des avoisinants immédiats. L'insertion urbaine est en effet un enjeu fort du développement urbain, souvent à l'origine des conflits de voisinage, voire de contentieux. Selon les remarques du public et du commissaire enquêteur, le projet de modification pourra être adapté, afin de conforter l'ambition d'améliorer la qualité de l'insertion urbaine des projets dans leur environnement immédiat.

Concernant chaque point plus précisément :

- Les articles du règlement du PLU exposent des règles qui sont soit quantitatives, soit qualitatives. Or les articles dits quantitatifs permettent d'encadrer le gabarit maximal autorisé dans le PLU, ainsi que l'implantation du projet au sein de chaque zone réglementaire, quel que soit le contexte et les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du tissu urbain environnement immédiat. Par ailleurs, leur lecture est par définition assez simple, plus simple que celle des articles dits qualitatifs. Les articles dits qualitatifs, et notamment l'article 11, doivent permettre aux porteurs de projet de concevoir des projets en harmonie avec l'environnement urbain immédiat. L'objectif est donc de compléter et de préciser l'article 11, pour en faciliter la lecture et la compréhension des attendus pour les porteurs de projets d'une part, et pour faciliter l'instruction des dossiers pour l'administration d'autre part. La clarification des critères sur lesquels repose la notion de qualité d'insertion urbaine permettra de réduire les divergences d'interprétation de cette notion et donc d'en améliorer la transparence.

- La « préservation de la ligne de ciel du paysage urbain » est une préconisation des architectes des bâtiments de France. Il n'a pas été proposé de définition dans le projet de modification, mais il est tout à fait possible d'en ajouter une dans le lexique.

- L'écriture du projet de modification n'a pas pour but de bloquer les installations visant une transition énergétique. Le paragraphe cité était présent avant la modification et n'a pas vocation à être modifié : « 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 ».

- L'harmonisation des hauteurs, ou plutôt l'insertion des hauteurs dans le tissu existant, est justement proposée dans ce projet de modification par l'article 11 et notamment dans son 1er paragraphe. Une définition plus précise dans le lexique de la ligne de ciel aidera à sa compréhension par les porteurs de projets et l'instruction des dossiers par l'administration.

,

- En secteur UBb, comme dans tous les autres secteurs, l'ensemble des prescriptions qualitatives de la modification de l'article 11 permettra justement de mieux tenir compte du contexte avoisinant. La proposition de limiter à un étage au-dessus des hauteurs voisines risque d'être une prescription quantitative trop stricte qui ne s'adapterait pas forcément à la diversité des tissus urbains existants. Mais la collectivité est favorable à ajouter le mot « épannelage » dans le 1er paragraphe de l'article 11 : Le mot épannelage pourra également être ajouté au lexique.

- Sur le secteur Fontaine/Jean Moulin, la modification de la règle sur les hauteurs pour autoriser des constructions à 21m maximum à l'alignement et à 27m maximum en retrait, prend pour référence le tissu urbain situé de l'autre côté de la rue Fontaine (ancienne ZUP). Un épannelage obligatoire des hauteurs est à prévoir dans les projets de construction afin de préserver une harmonie avec l'architecture du quartier d'habitation existant voisin. Cette nouvelle règle de hauteurs permettra notamment d'améliorer la qualité des logements, mais également des locaux du rez-de-chaussée, en favorisant une hauteur sous plafond plus importante pour chaque niveau. Enfin, la modification du PLU sur ce secteur permettra à la collectivité et à son aménageur, dans le cadre de la concession d'aménagement « Val-de-Fontenay Alouettes », de créer les conditions nécessaires pour fixer des niveaux d'ambitions exigeants (en matière de mixité fonctionnelle, de qualité constructive et d'usages) auprès de futurs acteurs immobiliers et de leurs équipes de maîtrise d'œuvre.

La collectivité est donc **favorable** à compléter la rédaction de l'article 11 en vue d'une meilleure compréhension et application de son contenu :

- En ajoutant au lexique une définition pour la notion de ligne de ciel : « La ligne de ciel du paysage urbain est la silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel. C'est la ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme. »
- En ajoutant au lexique une définition pour la notion d'épannelage : « Forme globale d'un édifice inséré dans sa rue »
- En complétant le chapitre d'introduction comme tel :
- « *La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain.* ».

Appréciation du CE.

J'approuve la volonté de la collectivité de permettre un développement harmonieux de la ville de Fontenay-sous-Bois sans créer trop de « brutalité » dans l'irruption des nouveaux programmes immobiliers.

Je considère que les réponses et les informations fournies par la collectivité répondent globalement aux questions posées par le public.

Thème 4 : Modification article 13 du règlement

Le thème 4 a recueilli 5 observations, soit 14,7 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

,

L'absence de précision sur la rédaction de cet article 13 émerge des observations recueillies sur ce thème et alimente également les craintes de la population.

Observations : RE2, RE4, RE6, RE9, RE10

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement

- *Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.*
  Les espaces libres de l'ensemble du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.
  Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, etc...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte de :
  - de l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions,
  - de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement,
  - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés,
  - de la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

  Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation. ».

  Comment un pétitionnaire peut-il deviner ce qui est « approprié » et ce qui « peut [lui] être imposé » ?
  Ces rédactions sont trop floues et laisse le champ libre a trop d'interprétations, qui laissent la porte ouverte à des conflits dans fin.

- *L'article 13 doit incorporer des dispositions utiles sur les arbres de qualité à préserver. Je demande que soit objectivé, en fonction de la nature / taille de l'arbre l'emprise au sol à préserver.*

- *La distance de 2 m minimum est insuffisante. Il n'est pas indiqué de zone de réservation minimum autour des arbres. Des arbres ont été respectés, mais ils sont condamnés trop proches du bâti. (Par ex. Av. de Lattre de Tassigny) »*
  « Il est regrettable que le PLU ne prévoit pas de nouveaux alignements permettant lors des nouvelles constructions, des espaces de déplacements suffisants. »

,

Réponse de la collectivité :

La collectivité rappelle que son projet de modification vise par l'article 13 à améliorer la qualité paysagère des espaces libres et végétalisés des nouveaux projets.

L'insertion urbaine passe également par la préservation ou la création de ces espaces vis-à-vis du terrain du projet ou des avoisinants. Selon les remarques du public et du commissaire enquêteur, le projet de modification pourra être adapté, afin de renforcer cette ambition.

- Les articles qualitatifs ajoutés devront permettre aux porteurs de projet de concevoir au-delà du bâtiment, des espaces verts de qualité, participant à la préservation du cadre de vie et de la biodiversité.

  La rédaction a été conçue pour être plus précise que précédemment, notamment sur les thèmes suivant : Préservation des spécimens de qualité, préservation ou enrichissement de la biodiversité, prise en compte de la topographie du terrain, des problématiques de ruissellement ou de gestion des eaux pluviales, ou encore de l'ensoleillement.
- La modification précise que *« les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. »* Cette nouvelle disposition ne détaille pas les conditions de préservation, car elles peuvent être nombreuses et différentes selon les contextes. Néanmoins, l'article pourra préciser et ajouter une distance minimale de 2 mètres à préserver, la même que pour les plantations nouvelles, avec la préservation du houppier.
- La distance de 2 mètres minimum est une nouvelle disposition proposée par la modification, qui semble être le minimum requis afin de pérenniser la croissance d'une plantation. Imposer une distance plus grande pourrait nuire à des projets sur des petites parcelles, notamment sur les secteurs pavillonnaires constitués de parcelle en lanière peu large. En complément, le PLU pourra indiquer la référence à prendre en compte pour calculer la distance, qui sera le houppier à terme de la plantation.

> Question du C.E. :

- La municipalité peut-elle apporter des précisions sur les dispositions envisagées pour assurer une zone de réservation minimum autour des arbres ?

- La municipalité envisage-t-elle une concertation avec les associations permettant de valider les options retenues ?

Réponse de la collectivité :

La collectivité est donc **favorable** à compléter la rédaction de l'article 13 afin de préciser les dispositions permettant de préserver les spécimens de qualité existant :

- En complétant l'article sur la préservation des plantations existantes comme tel :

« Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres desdits spécimens et ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

- En complétant l'article sur les plantations nouvelles comme tel :

« *Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et le développement du houppier, avec une distance*

,

minimale de 2 mètres à partir de l'extérieur du tronc. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 20/25cm. »

Dans le cadre de la procédure actuelle, la concertation se termine avec la fin de l'enquête publique qui a permis la prise en compte d'un certain nombre d'observation. Il est proposé de présenter ce projet amendé au prochain Conseil de Territoire en vue de son approbation. En revanche, ces sujets pourront être approfondis dans les prochaines étapes de concertation prévues dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Appréciation du CE.

- Je considère que les réponses et les informations fournies par la collectivité visant à compléter et à préciser la rédaction de l'article 13 répondent aux questions du public notamment en ce qui concerne les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs qui devront être conçues :
- Afin d'assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité,
- Et être implantées à une distance d'au moins 2 mètres desdits spécimens **sans avoir d'impact sur le houppier** afin d'éviter et de compenser les erreurs du passé. (cf. pièce jointe n°2 du registre électronique ci-dessous présentée).

-

- Je reconnais que la distance de 2 mètres est suffisante entre l'extérieur du tronc de l'arbre et le bâti, pour un arbre jeune ou nouvellement planté, car elle garantit la pérennité racinaire et le développement du houppier.

,

- Je considère cependant que l'application de cette règle de 2 mètres est insuffisante pour les essences jeunes ou nouvellement plantées car, celle-ci, n'anticipe pas la croissance de l'arbre donc du futur volume de son houppier. L'application stricte de cette règle pourrait engendrer à terme les conséquences négatives illustrées ci-dessus.

Je recommande à la collectivité, dans le cadre de ses réflexions pour l'élaboration du PLUi, de reconsidérer cette règle de 2 mètres et de tenir compte de la distance entre le bord extérieur du houppier (existant ou comme il serait à venir selon l'essence de l'arbre nouvellement planté) et le bâti et non de la distance mesurée entre l'extérieur du tronc et le dit bâti.

Thème 5 : Modification des objectifs de mixité sociale

Le thème 5 a recueilli 6 observations, soit 17,6 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

L'application d'un taux de 50% uniformément aux 13 quartiers de Fontenay-sous-Bois, en méconnaissant la diversité de ceux-ci, émerge des observations recueillies sur ce thème et alimente les craintes de la population.

Observations : RP7, RE3, RE6, RE14, RE15, RE17

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement

- *On peut se demander l'intérêt de modifier le PLU de Fontenay pour renforcer les objectifs de mixité sociale alors que les communes du territoire Paris Est Marne et Bois ont demandé début 2022 de renforcer les objectifs de mixité sociale dans la finalisation du projet de PADD (Projet d'aménagement et de Développement Durables). Que va-t-il se passer si chaque commune définit ses zones de mixité et ses « taux SRU » dans un territoire où ils varient de 8.7% à Saint Maur à 36% à Fontenay et 41% à Champigny.*

- *Il est à noter que le périmètre de mixité sociale, et le droit de préemption qui l'accompagne, est étendu au Village et aux franges du Bois. Dont acte.*
  Sur cette zone désormais très vaste, il est prévu d'appliquer des taux uniformes de logements familiaux locatifs aidés (PLAI et PLUS semble-t-il). Avec un taux de 33% pour les programmes de 31 à 50 appartements (dont acte).
  Et avec un taux maximaliste de 50% pour les programmes de 20 à 30 logements.
  Commentaires :
  **Premièrement ce taux est maximaliste alors même que c'est dans ce gabarit que le plus de possibilités de programmes se rencontreront, vu le foncier. Seuls des opérateurs très spécialisés sauront gérer ce type de contrainte, et la gestion des copropriétés sera profondément modifiée par la présence par un copropriétaire prépondérant.*
  **Deuxièmement il s'agit d'une modification importante de la physionomie des quartiers visés et une information large devrait prendre place, et pas simplement un simple « cavalier » à des*

,

dispositions paysagères.
**Troisièmement, appliquer un taux de 50% uniformément aux 13 quartiers méconnaît la diversité de ceux-ci, alors même que certains - hors ZUP - étaient déjà à plus de 35% de logements sociaux en 2014, si l'on en croit le diagnostic territorial réalisé en 2014 lors de la rédaction du PLU. Diagnostic territorial qui gagnerait à être mis à jour d'ailleurs ».*
***Je considère en conclusion qu'un taux de 33% serait adapté alors qu'un taux de 50% serait totalement contreproductif**.*

- *La condition de pérennité (« 50% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux avec un dispositif pérenne supérieur à 30 ans bénéficiant du concours de l'état ») est sécurisante pour le locataire. Ne risque-t-elle pas de freiner l'accession à la propriété des familles modestes, objectif de l'Usufruit Locatif Social ou du Bail Réel Solidaire ? Si personne n'accède à la propriété, pas étonnant qu'il y ait pénurie de logements locatifs sociaux ».*

Réponse de la collectivité :

La collectivité note bien l'attention particulière des administré(e)s sur ce thème et notamment sur le taux de 50% de logement social pour les projets comprenant entre 20 et 30 logements. Concernant chaque point plus précisément :

- La collectivité précise que les dispositions de la loi SRU s'appliquent au niveau de chaque commune. En conséquence, les secteurs de mixité sociales et autres dispositifs réglementaires en faveur de la construction de logements sociaux, seront définis dans le PLUI en concertation avec les communes en fonction de leurs priorités et besoins.
- Le projet de modification prévoit un taux de 50% de logements sociaux entre 20 logements et 30 logements, puis un taux de 33% à partir de 31 logements et plus. L'objectif est de pouvoir créer et maintenir 10 logements sociaux minimum par projet, qui est le nombre de logements minimum permettant à un bailleur social d'assurer une gestion de qualité et pérenne dans le temps. En effet, les difficultés de montage financier pour les bailleurs sociaux, sur des opérations de moins de 10 logements favorisent la création de logements sociaux en Prêt Locatif Social (PLS), qui représentent seulement 5% des demandeurs et demandeuses de logement social sur notre fichier communal. De plus, les difficultés de gestion du quotidien s'intensifient avec la complexification des interventions des différents prestataires (plomberie, nuisibles…) à la charge des bailleurs.
- L'intégration d'une part de logement social dans une opération n'impacte pas la pas la physionomie architecturale des projets. D'autre part, les mesures de publicité ont été faites pour informer la population, en mentionnant l'ordre du jour de la modification sur le site de la Ville, sur 2 journaux municipaux « À Fontenay » de la Ville, sur les avis d'information et sur 2 journaux régionaux (Parisien et Citoyen). D'autre part, une autre communication est prévue à l'approche du conseil municipal de fin juin.
- Les 13 quartiers sont très différents en terme de logements sociaux, le tableau ci-dessous est issu du diagnostic du PLU de 2014 avec un total de 32,6% de logements sociaux sur l'ensemble de la Ville. La modification du taux de 50% pour les programmes de 20 à 30 logements ne s'applique pas aux quartiers de l'ancienne ZUP « Jean Zay, la Redoute, les Larris, Bois Cadet et les Alouettes ». Par contre l'extension du périmètre de mixité sociale concerne bien les quartiers du Village, de l'Hôtel de Ville, du Plateau et du Bois Clos d'Orléans en carence de logements sociaux. L'objectif est de viser une meilleure répartition de l'offre en logement social au sein des différents quartiers de la ville, tout en favorisant des petites opérations mieux intégrées dans le tissu urbain.

,

Répartition des logements sociaux en 2014

Quartiers	Nombre de logements sociaux (bailleurs)	Nombre de résidences principales (2011)	Taux logements sociaux
Jean Zay	1099	1156	95,1%
La Redoute	983	1126	87,3%
Les Larris	2053	2856	71,9%
Bois Cadet	1109	1968	56,3%
Les Alouettes	293	695	42,2%
Pasteur	526	1465	35,9%
Hôtel de ville	271	1181	22,9%
Village	378	2236	16,9%
Victor Hugo	65	641	10,1%
Bois, Clos d'Orléans	199	2892	6,9%
Rigollots	155	2442	6,3%
Parapluies	107	1829	5,8%
Le Plateau	28	1767	1,6%
Fontenay-sous-bois	**7266**	**22 255**	**32,6%**

Ce tableau ne comprend pas les logements de type PLS, PLI, et les foyers.

Source : diagnostic de la révision du PLU en 2015.

- L'Usufruit Locatif Social (ULS), l'Usufruit locatif privé à vocation sociale (ULPS) ou encore l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI) répond notamment aux enjeux d'habitat des villes carencées au regard de la loi SRU, en laissent le temps aux collectivités de faire évoluer leur politique de l'habitat. La durée des contrats de démembrement (15 ans sur l'ensemble des programmes fontenaysiens) permet donc aux collectivités de planifier leurs actions à moyen terme. Ce n'est pas un objectif de développement la ville de Fontenay-sous-Bois, qui dispose d'un parc de logement social suffisant au regard de la loi. Par ailleurs, ce produit de logement ne répond pas à l'accession sociale des « familles modestes » puisque qu'il favorisant la création de logements en financement unique (PLS), à destination donc des classes moyennes supérieures. De plus, le développement de logement précaire pour le.la locataire puisque non-pérenne, ainsi que le peu de libération de logements dans le parc social dû à une production nationale en deçà des besoins, ou bien le fait que le relogement des locataires ne soient pas opposable au nu-propriétaire (mise à mal du bail pérenne du logement locatif social), conforte la ville de ne pas développer ce type de produit.

  Cependant, afin de favoriser l'accession à la propriété des familles modestes et des classes moyennes, le PLU ne freine en rien le développement des dispositifs « d'accession sociale » ou « maitrisée » à la propriété puisque le Bail Réel Solidaire (BRS) ou encore le Prêt social location-accession (PSLA) n'entrent pas dans la « catégorie de logements familiaux locatifs sociaux » évoqué dans la modification n°4 du PLU. Ces produits de logements sont un des maillons importants de la stratégie de logement développé par Fontenay-sous-Bois et pourrait répondre, en partie, au parcours résidentiel des fontenaysiens et fontenaysiennes du parc social.

> Question du C.E. :

- La municipalité peut-elle apporter des précisions sur l'origine d'un taux de 50% alors que la commune de Fontenay-sous-Bois dispose d'un parc de logements sociaux important ?

Réponse de la collectivité :

La collectivité précise que le projet de modification prévoit un triple objectif :

- La modification du secteur de mixité social sur les quartiers du Bois Clos d'Orléans, le Village,

,

l'Hôtel de Ville et le Plateau, puisque ces quartiers sont les plus déficitaires en logements sociaux. L'ancienne ZUP (Jean Zay, Larris, Redoute et Bois Cadet) n'est pas concernée par ce périmètre.

- L'ajout d'un pourcentage de logements sociaux de 50% obligatoire entre 20 et 30 logements, afin de pouvoir créer et maintenir un seuil de 10 logements sociaux minimum par projet, permettant à un bailleur social d'assurer une gestion de qualité et pérenne dans le temps.
- Proposer des logements locatifs sociaux pérennes, c'est-à-dire écrire dans le règlement la durée minimale souhaitée pour que ces logements restent dans la même catégorie de logement.

La collectivité est dans tous les cas **favorable** à reformuler le seuil des 50%, en conservant l'enjeu du seuil des 10 logements minimums de logements sociaux.

La nouvelle formulation serait la suivante :

« Pour tout programme de logements comportant 20 logements et plus, ou comportant 1000 m² et plus de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux, avec un seuil minimum de 10 logements locatifs sociaux, comportant un dispositif pérenne supérieur à 30 ans et bénéficiant du concours de l'État."

Particularité : au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire, cette disposition s'applique à partir de la création de 30 logements et plus

Appréciation du CE

Je constate que la reformulation du seuil des 50%, en conservant l'enjeu du seuil des 10 logements minimum de logements, introduit une dégressivité du pourcentage de logements sociaux pour les programmes compris entre 20 et 31 logements mais maintient le seuil de 50% pour les petits programmes de 20 logements. (cf. tableau ci-dessous).

Nombre de logements crée dans le programme	Seuil de logements sociaux dans le programme	Pourcentage de logements sociaux / programme
20	10	50%
21	10	47%
25	10	40%
29	10	34%
31	10	33%

J'en conclue que les programmes à créer devront disposer d'un minimum de 31 logements afin d'atteindre le seuil de 33% de logements sociaux tel que suggéré par le public dans ses observations recueillies durant l'enquête publique.

Thème 6 Modification du zonage règlementaire

Le thème 6 a recueilli 4 observations, soit 11,8 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

,

Observations : RP5, RE1, RE10, RE17

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement

- Le changement de la zone UG va complètement modifier cette zone et permettra la mise en œuvre de projets hors de ce qui existe actuellement dans le quartier. (Construction d'immeubles au ras de nos petites rues, sans retrait obligatoire…).

- Il serait pertinent d'inscrire la rue des Belles Vues, côté numéros impairs, comme zone pavillonnaire réservée aux maisons individuelles. Cela permettrait de conserver une mixité entre les grands ensembles (rue des Belles Vues numéros pairs, projet Marguerite) et les pavillons individuels, et éviter les interventions de petits spéculateurs immobiliers peu scrupuleux, très présents sur ce secteur.

- Pour quelle raison le foyer Georges Paquot et service des retraités ne sont pas en zone UE, comme le sont Matteraz et A. Croisat ?

Réponse de la collectivité :

La collectivité précise qu'une seule remarque concerne la modification (secteur UGa) sur l'ensemble des remarques :

- Zone UGa : Sur le secteur UGa nouvellement créé, les prescriptions actuelles du PLU ne permettent pas l'émergence d'un projet accueillant de la mixité fonctionnelle. Or, cette modification de secteur propose d'accompagner à court terme un projet pilote dans le cadre de la concession d'aménagement « Alouettes EST », afin de relocaliser une entreprise et tout en créant les conditions d'un projet et d'une programmation mixte (activité + habitat + équipement ou commerce). Il est précisé que les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 4m. L'alignement permettra le cas échéant, d'avoir des rez-de-chaussée animés pour les équipements et/ou les commerces.

- La Villa des Belles vues est actuellement dans le secteur UBb de la zone UB du zonage règlementaire. Cette Villa possède, comme les autres Villa de la Ville, une prescription particulière visant définir la hauteur maximale en fonction de la largeur de la rue, afin d'en préserver le gabarit historique. Le secteur UBb est un secteur « mixte » et important sur la Ville, il n'y a pas de changement de zonage prévu dans cette modification, mais des réflexions et études sont en cours pour l'élaboration du PLUi afin de redéfinir cette zone mixte.

- Le foyer Georges Paquot est en zone UD du PLU. Il pourrait effectivement être rebasculer dans une zone UE, la collectivité n'y voit pas d'inconvénient.

- La modification du foyer A.Croizat d'une zone UE en secteur UEa, laisse la faculté à la collectivité en cas de projet, de compléter les équipements avec une programmation de logements.

,

La collectivité ne souhaite pas modifier le zonage existant ou modifié. Les propositions pour la Villa des Belles Vues et le foyer Georges Paquot vont alimenter les réflexions pour l'élaboration du PLUi.

Appréciations du CE.

Je prends bonne note du souhait de la collectivité de ne pas modifier le zonage existant ou modifié dans le cadre de la modification n°4 du PLU (secteur UGa).

- J'approuve l'engagement de la collectivité de mener des réflexions et des études visant à redéfinir la zone mixte UBb et le basculement de la zone UD du foyer Georges Paquot en zone UE dans le cadre de l'élaboration du PLUi à venir.
- Je considère que les réponses et les informations fournies par la collectivité répondent globalement aux questions posées par le public.

Thème 7: Cohérence du PLU avec le code de l'urbanisme

Le thème 7 a recueilli 2 observations, soit 5,9 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

Observations : RP3, RE11

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement

- *Le code de l'urbanisme précise que les constructions comptent dans l'emprise au sol dès qu'elles font plus de 60 m de haut sans compter les escaliers. Cette formulation a permis à mon voisin de mettre un escalier le long de ma maison….*
- *À quoi bon élaborer un PLU si c'est pour ne pas le faire appliquer et octroyer des dérogations à tour de bras ? »*

Réponse de la collectivité :

La collectivité rappelle que cette disposition n'a pas été modifiée dans cette modification du PLU. De plus, le PLU actuel n'est pas en contradiction avec le code de l'urbanisme, puisqu'il en reprend la définition tout en précisant des éléments.

Pour rappel, l'article R*420-1 du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme tel :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Le PLU de la Ville précise cette définition comme telle (page de l'annexe du règlement) :

,

« L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, incluant les terrasses, balcons et oriels, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les rampes de toute nature, les sous-sols, les piscines, les bassins, les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes, ainsi que, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol: les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel. »

Le PLU actuellement en vigueur (modification n°3) exclu bien les escaliers de l'emprise au sol. De ce fait si un permis de construire comporte un escaler dans son emprise au sol, alors le permis de construire est attaquable auprès du Tribunal Administratif.

La collectivité ne souhaite pas modifier cette disposition existante.

Appréciations du CE.

- Je considère que les réponses et les informations fournies par la collectivité répondent parfaitement à la question posée par cette personne.

Thème 8: Hors du périmètre de la modification n°4 du PLU

Le thème 8 a recueilli 5 observations, soit 14,7 % du total des observations, de la part du public, des collectivités et des associations.

Observations : RP1, RP2, RP6, RE12, RE13

Extraits de différentes observations du public, associations, groupements, rassemblement

- *Un projet de construction d'un immeuble et de deux maisons qui aurait pour conséquence de cloisonner complètement ma maison (18bis Rue Ampère) et notamment de réduire sensiblement son ensoleillement. Qu'en est-il de ce projet ?*

- *Un PLUi est en gestation au niveau de l'APT Marne et Bois.*

« Si j'ai bien compris, il est amené à remplacer tous les PLU de toutes les villes du territoire. Le PLU de Fontenay devant disparaitre, à quoi bon le modifier ? Si quelqu'un peut éclairer ma lanterne, je suis preneur. »

Réponse de la collectivité :

La collectivité confirme que les observations ci-dessus sont hors périmètre de la procédure de modification.

- À l'adresse du 18bis rue Ampère, aucune demande d'autorisation d'urbanisme pour un projet de

,

construction n'a été déposée à ce jour auprès de la mairie.

- La collectivité précise que l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal le 08 décembre 2020.
  Le Plan local d'urbanisme communal continue à être le document de référence en matière d'urbanisme jusqu'à l'approbation du PLUi. Dans l'attente, il est toujours possible d'apporter les modifications jugées nécessaires par le contexte local. Le PLU modifié n°4 s'appliquera donc jusqu'à l'approbation du PLUi qui devrait être approuvé, selon le calendrier prévisionnel établi début 2024.

La collectivité n'a pas besoin d'apporter des modifications.

Appréciations du CE.

Je considère également que le PLU modifié n°4 s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLUi qui devrait être approuvé, selon le calendrier prévisionnel établi début 2024.

7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPAs)

Trente-quatre PPAs ont été consultées en prévision de la concertation publique préalable à l'Enquête Publique. Le tableau ci-dessous mentionne les PPAs consultées.

ORGANISMES	Observations	Remarques
Préfecture du Val-de-Marne		
Préfecture de Paris et d'Ile-de-France		
Sous-Préfecture du Val-de-Marne		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	Favorable	A pris note avec intérêt de l'objectif de conforter les linéaires commerciaux existants afin d'encourager le développement d'activités artisanales de proximité.
Chambre d'agriculture de région d'Ile-de-France	Favorable	Pas d'observation particulière.
Ile-de-France Mobilités		
Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne	Favorable	Note avec intérêt les objectifs de conforter la mixité sociale, de poursuivre le renforcement de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat et d'accompagner les projets urbains en cours de développement ou à venir.
Conseil Départemental du Val-de-Marne	Favorable	Le département demande d'ajouter une liaison mode doux sur l'avenue de Lattre de Tassigny, la rue Carnot et l'avenue Louison Bobet. Le CD94 souhaite préciser dans l'article 12 du règlement, les obligations de la règlementation en matière de stationnement, voiture et vélo, en faisant explicitement référence au PDUIF,

,

Conseil Régional d'Ile-de-France		
Grand Orly Seine Bièvre		
Grand Paris Sud Est Avenir	Favorable	Pas d'observation particulière.
Est Ensemble		
Grand Paris Grand Est		
Métropole du Grand Paris		
SMAP 94	Favorable	Belles évolutions à noter sur les modifications de l'article 11 Dans la notice explicative : **3.2 Poursuivre la qualité de l'insertion urbaine**, il faudrait indiquer page 7 pour les volets roulants que les coulisses doivent être intégrées à la construction. La phrase du tiret 7- devrait être modifiée comme suit : Les coffres et les coulisses des volets roulants devraient être intégrés à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades **Arbres d'intérêt page 12** : 3.2.3 planter des arbres avec un tronc de 20/25 cm de circonférence sont des sujets vieillissants qui ne pourront pas s'ancrer de manière satisfaisante sans le sol et qui donc grandiront peu. Il faut plutôt opter pour des circonférences de 18/20 qui permettront aux arbres de mieux se développer et créer un système racinaire plus solide. **3.4 correction d'erreurs page 18** : la hauteur d'acrotère ne devrait pas excéder les égouts de toiture en pentes afin de mieux harmoniser la ligne de ciel du paysage urbain. La hauteur entre les deux devrait être la même (règlement page 16)
DRIEAT		
DRIAAF		
SAGE Marne Confluence		Afin de traduire le SAGE dans le PLU d'une manière générale, le Chapitre de l'analyse jointe au courrier propose des axes d'amélioration sur le document dans sa globalité, qui demanderait à être complété. Notamment, certains enjeux prioritaires du SAGE peuvent être intégrés, a minima, dans les procédures de modifications simplifiées, comme la gestion à la source des eaux pluviales (point II.2) et l'inscription / valorisation des anciens rus (point II.4).
Maire de Fontenay-sous-Bois		
Maire de Vincennes		
Maire du Perreux-sur-Marne		
Maire de Nogent-sur-Marne		
Maire de Montreuil		
Mairie de Rosny-sous-Bois		
Maire de Neuilly-Plaisance		
Maire de Paris		
Maire du 12ème arr. de Paris		
Inspection Générale des Carrières	Favorable	Pas d'observation particulière.

,

SEDIF	Favorable	Rappelle que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation du réseau public de distribution d'eau.
Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis		
DRIHL		
Société du Grand Paris	Favorable	Pas d'observation particulière.
SPL Marne au Bois		
EPFIF		
34		
Favorables	**9**	
Réputés favorables	**25**	

Il ressort de cette consultation que :

- 9 ont émis un avis soit favorable, soit un avis favorable assortie des remarques,
- 25 sont réputées favorables.

Les remarques des PPAs se rapportent essentiellement à des demandes de précisions dans la rédaction des pièces du PLU, notamment le règlement, de correction des coquilles, d'actualisation des plans dans un souci d'une parfaite mise en compatibilité du PLU modifié avec les documents supra communaux. Notamment le PDUIF.

L'ensemble des observations émises par les PPAs, les réponses apportées par la municipalité sont intégralement transcrites dans le document intitulé « Procès-verbal des observations du public et des Personnes Publiques Associées.

Réponses de la collectivité:

La collectivité précise que sur l'ensemble des retours, 3 PPA font des propositions auxquelles il est nécessaire de répondre.

Conseil départemental du Val-de-Marne :

Le département recommande d'ajouter à l'OAP « Trame verte et mode doux » une liaison douce sur le triangle dit de « la pointe » entre Tassigny, Carnot et Bobet. Cette remarque va dans le sens du projet du TCSP Bus Bord de Marne, avec une voie dédié pour le Bus et le Vélo. La collectivité est donc **favorable** à cet ajout.
Le département recommande également d'ajouter la référence au PDUIF sur l'article 12 plutôt que l'inscription « conforme à la législation en vigueur ». La collectivité y est également **favorable.**

SMAP 94 : (Architectes des Bâtiments de France)

Le SMAP 94 recommande de préciser dans le règlement à l'article 11 que « Les coffres et coulisses des volets roulants devraient être intégrés à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades. » La collectivité est **favorable** à cette modification.

,

Le SMAP 94 recommande d'opter pour un tronc d'une circonférence de 18/20cm plutôt que 20/25cm pour les nouvelles plantations. La collectivité est **favorable** à cette modification.

Le SMAP 94 fait part d'une coquille sur la modification page 16 du cas particulier des Villas : la hauteur d'acrotère (8m) ne devrait pas excéder celle de l'égout de toiture en pente (7m). La collectivité propose de maintenir la rédaction existante car il y toujours une différence d'1m entre la hauteur réelle de l'acrotère et de celle de l'égout de toiture.

SAGE Marne Confluence :

Le SAGE Marne Confluence précise dans son courrier que la présente modification « ne vise pas une mise en compatibilité avec le SAGE et que les évolutions prévues dans le PLU ne traitent pas de thématiques ou de zones à enjeux identifiées pour le SAGE ».

Or, le SAGE ne propose pas des éléments qui viennent amender le projet de modification. Il propose des nouveaux ajouts dans les articles 4, 11, 12 et 13 qui ne font pas fait l'objet de l'actuelle modification, et donc n'ont pas été soumis à consultation auprès des personnes publiques associées et de l'enquête publique. De plus, ces ajouts sont assez conséquents et ne rentrent pas spécifiquement dans les 3 axes du projet de modification n°4 de Fontenay-sous-Bois.

La collectivité préfère ainsi que ces éléments soient pleinement pris en compte dans la réflexion du PLUI, en cours d'élaboration avec l'ensemble des 13 communes du Territoire.

Appréciations du CE.

Je considère que l'avis du SAGE est hors du périmètre de la modification n°4 du PLU.
J'approuve la position de la collectivité qui préfère que les nouveaux ajouts proposés par le SAGE soient pleinement pris en compte dans la réflexion du PLUi, en cours d'élaboration avec l'ensemble des 13 communes du Territoire.

8. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Dans sa décision n°DKIF-2022-025 en date du 23/03/2022, la MRAe considère que la procédure, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet de :

« • Préciser les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle en modifiant notamment l'annexe du règlement du PLU dédiée au secteur de mixité sociale (extension du secteur de mixité sociale au sud-est du territoire communal) ;
• Ajuster les règles concernant l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement urbain immédiat en modifiant notamment les articles 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) 12, et 13 (espaces libres et plantations) ;
• Accompagner les projets en cours de développement ou à venir en :
◦ modifiant le plan de zonage par la création d'une zone UEA (équipement et logement) au lieu d'une zone UE (équipement) sur les parcelles Z 126 et Z 191 (secteur Amboise Croizat);

,

◦ *modifiant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et modes doux» par l'insertion de deux nouvelles liaisons douces à l'est du territoire communal ;*
◦ *créant un secteur UGa (grande mixité fonctionnelle mêlant activités, bureaux, logements, commerces et artisanats) de la zone UG (zone urbaine mixte à renforcer, à dominante résidentielle, marquée par une certaine densité) ;*
◦ *créant un « secteur de projet de développement » dans le plan de zonage (secteur Bois Galon), correspondant aux « concessions d'aménagement en cours ou à venir, autour du réaménagement du pôle gare déclaré d'intérêt général et de l'arrivée des grands projets de transports » ».*

Elle considère que les évolutions apportées dans la procédure de modification dont la création du « secteur de projet de développement » et l'extension des secteurs de mixité sociale concernent des périmètres étendus du territoire communal, mais que ces évolutions concernent des secteurs déjà urbanisés, que les enjeux environnementaux des secteurs concernés sont limités, identifiés et pris en compte.
Elle considère que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement.
Elle considère, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°4 du PLU de Fontenay-sous-Bois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAE a décidé :

« « Article 1er :
La modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :
La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Fontenay-sous-Bois peut être soumise par ailleurs.
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du PLU de Fontenay-sous-Bois est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :
En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France. »

9. BILAN DE FIN D'ENQUÊTE

L'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois et qui a eu lieu dans les locaux de l'ancienne Mairie (Direction Générale des services techniques et de l'Urbanisme) de la ville du lundi 25 avril 2002 au mercredi 25 mai 2022 s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles.

,

Les quatre permanences ont connu une très faible affluence.

Il y a eu 7 visites lors des permanences en mairie, 17 observations enregistrées sur le registre électronique accessible sur le site internet de la commune soit un total de 24 observations.

Le procès-verbal des observations du public, et les grilles de dépouillement de celles-ci, ont été adressés remis à l'EPT Marne et Bois le mercredi 1 juin sous la forme papier et sous la forme dématérialisée en conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique qui précise que le PV doit être adressé à l'EPT Marne et Bois sous huitaine après la fin de l'enquête publique soit avant le 2 juin 2022.

Une réunion de travail a eu lieu, dans les locaux de la direction de l'urbanisme à Fontenay-sous-Bois le mardi 14 juin 2022 où j'ai recueilli les réponses de l'EPT Marne et Bois et de la Municipalité de Fontenay-sous-Bois relatives aux observations du public et des PPAs.

Cette réunion a permis de compléter et de préciser les réponses aux observations du public et des PPAs. Elle m'a permis de dresser le bilan de l'enquête publique et de faire part de mes premières remarques et observations concernant celle-ci.

Le 23 juin 2022, j'ai remis, sous la forme papier et sous la forme dématérialisée, à l'EPT Marne et Bois et au Tribunal Administratif de Melun, mon rapport d'enquête publique, mes conclusions et avis motivés et les pièces jointes associées.

10. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Il convient de se reporter au document spécifique intitulé « Conclusions et Avis Motivé du Commissaire-Enquêteur ».

Fait à Maisons-Alfort le 20 juin 2022

Le Commissaire Enquêteur

Pierre ROCHE

,

11. PIECES JOINTES

Les pièces jointes font l'objet de trois documents séparés. Elles se présentent comme suit :

11.1. Grille de dépouillement des observations du public inscrites sur le registre papier.

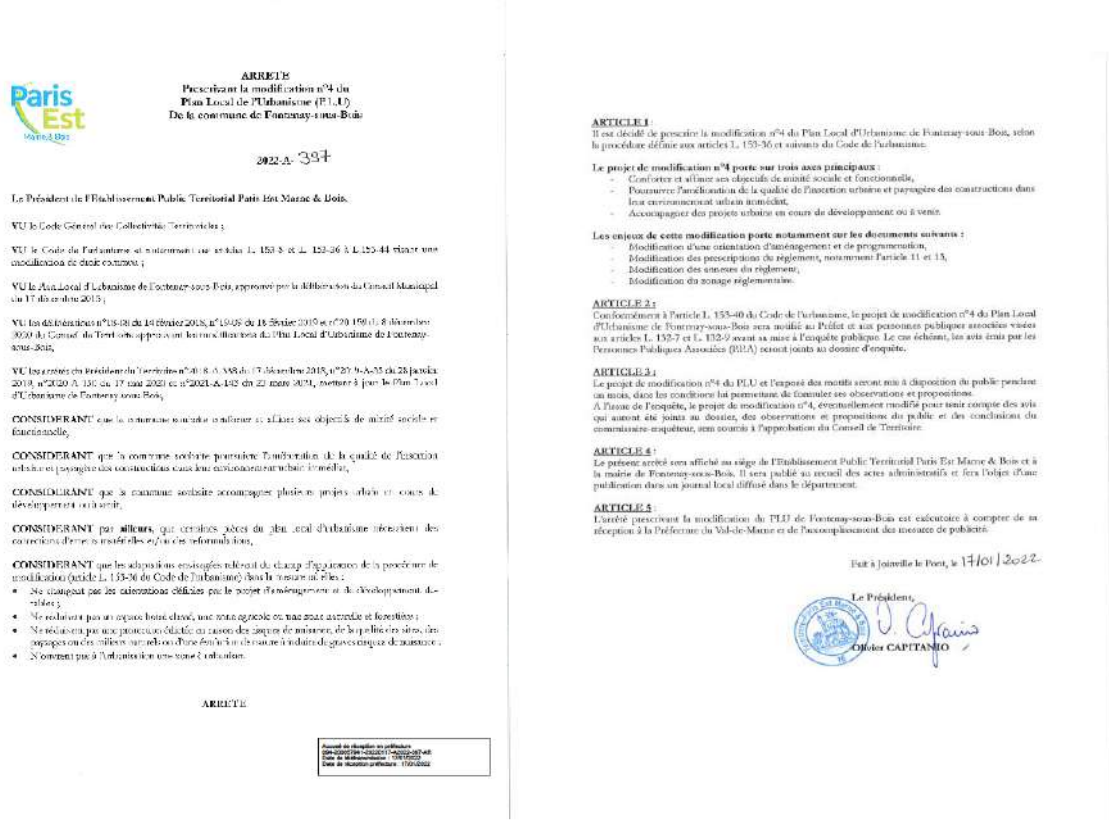
11.2. Grille de dépouillement des observations du public inscrites sur le registre électronique.

11.3. Procès-verbal de synthèse des observations du public.

,

12. RECUEIL DES ANNEXES

12.1. Annexe 1 : Arrêté n° 2022-A-397 de Monsieur le Président de l'EPT Marne & Bois, du 17 janvier 2022, prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Fontenay-sous-Bois



ARRETE
Prescrivant la modification n°4 du
Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
De la commune de Fontenay-sous-Bois

2022-A-397

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-8 et L. 153-36 à L.153-44 régissant une modification de droit commun ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois, approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013 ;

VU les délibérations n°15-10 du 14 février 2015, n°19-05 du 18 février 2019 et n°20-150 du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant les modifications du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois,

VU les arrêtés du Président de Territoire n°2018-A-398 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019, n°2020-A-138 du 17 mai 2020 et n°2021-A-142 du 22 mars 2021, mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois,

CONSIDERANT que la commune souhaite renforcer et affiner ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDERANT que la commune souhaite poursuivre l'amélioration de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement urbain immédiat,

CONSIDERANT que la commune souhaite accompagner plusieurs projets urbains en cours de développement urbanistique,

CONSIDERANT par **ailleurs**, que certaines pièces du plan local d'urbanisme nécessitent des corrections d'ordre matérielles et/ou des reformulations,

CONSIDERANT que les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L. 153-36 du Code de l'urbanisme) dès lors qu'elles :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection définie au titre des risques de nature, de la pollution des sites, des paysages ou des milieux naturels ou n'ont pas pour effet de créer une réduction de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

ARRETE

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 17/01/2022
Date de réception préfecture : 17/01/2022

ARTICLE 1 :
Il est décidé de prescrire la modification n°4 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°4 porte sur trois axes principaux :
- Conforter et affiner ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement urbain immédiat,
- Accompagner des projets urbains en cours de développement ou à venir.

Les enjeux de cette modification porte notamment sur les documents suivants :
- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation,
- Modification des prescriptions du règlement, notamment l'article 11 et 15,
- Modification des annexes du règlement,
- Modification du zonage réglementaire.

ARTICLE 2 :
Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant sa mise à l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) seront joints au dossier d'enquête.

ARTICLE 3 :
Le projet de modification n°4 du PLU et l'exposé des motifs seront mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations et propositions.
A l'issue de l'enquête, le projet de modification n°4, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations et propositions du public et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire.

ARTICLE 4 :
Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et à la mairie de Fontenay-sous-Bois. Il sera publié au recueil des actes administratifs et fera l'objet d'une publication dans un journal local diffusé dans le département.

ARTICLE 5 :
L'arrêté prescrivant la modification du PLU de Fontenay-sous-Bois est exécutoire à compter de sa réception à la Préfecture du Val-de-Marne et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait à Joinville le Pont, le 17/01/2022

Le Président,

Olivier CAPITANIO

,

12.2. Annexe 2 : Décision n° E22000014/77 du 31 janvier 2022, du Président du Tribunal Administratif de MELUN, désignant le commissaire-enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

31/01/2022

N° E22000014 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 26/01/2022, la lettre par laquelle Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

Vu la décision en date du 1er septembre 2021, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUEVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Pierre ROCHE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et à Monsieur Pierre ROCHE.

Fait à Melun, le 31/01/2022

Le premier vice-président,

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

,

12.3. Annexe 3 : Publicité de l'enquête et information du public.

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 – 75-77 – 78 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95. Le tarif des annonces judiciaires et légales, défini par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les département d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SAS) 387 € HT – (SASU) 1030 € HT – (SASU) 238 € HT – (SNC) 214 € HT – (SARL) 1442 HT – (EURL) 121€ HT. Nomination des liquidateurs des sociétés civiles ou commerciales 214 € HT – DISSOLUTION de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) Hors constitutions et nominations des liquidateurs et clôtures : 60 (0,150 € HT) – 75/92/93/94 (0,237 € HT) – 91/77/78/95 (0,226 €).

Constitution de société

Création de la sarl : SANTA MARIA Siège : 21 rue saint hilaire 94210 LA VARENNE ST HILAIRE Capital : 7500 €. Objet : L'exploitation de tous fonds de commerce de restaurant traditionnel, à consommer sur place ou à emporter, fabrication et vente de plats cuisinés à consommer sur place ou à emporter. Gérants : Magdi Gerges, 34 rue de l'église 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, Mina Georges Gergs, 55 rue Lafayette 77340 PONTAULT COMBAULT. Durée : 99 ans au rcs de CRETEIL.

Divers société

KKDT, SCI au capital de 89€. Siège social: 77 avenue du général leclerc 94700 Maisons-alfort. 878108132 RCS créteil. Le 19/03/2022, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, décharge le liquidateur, M. Denis Kaing, 77 avenue du general leclerc 94700 Maisons-Alfort, de son mandat et constaté la clôture des opérations de liquidation. Radiation au RCS de créteil.

AU PANIER MALIN

SARL au capital de 2000 € Siège social : 154 rue petit leroy 94550 CHEVILLY-LA RUE RCS CRÉTEIL 529758245
Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 18/03/2022 il a été décidé : d'approuver les comptes définitifs de la liquidation; de donner quitus au liquidateur, Mme weiler virginie demeurant 154 rue petit leroy 94550 CHEVILLY-LA RUE pour sa gestion et décharge de son mandat; de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/12/2021 . Radiation au RCS de CRÉTEIL.

SAVEURS DE FEE

SASU au capital de 1000 € Siège social : 11, rue Christophe Colomb 94310 ORLY RCS CRÉTEIL 880275813
Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 25/03/2022, il a été décidé de nommer M ILMEN Brahim demeurant 9, place André Malraux 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE en qualité de Président en remplacement de M NAIMI Chawki , à compter du 25/03/2022 . Modification au RCS de CRÉTEIL.

ROTHANA ENGINEERING, SASU au capital de 200,0€. **Siège social:** 44 rue raspail 94200 Ivry-sur-seine. 881137582 RCS CRETEIL. Le 28/02/2022, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société, nommé liquidateur M. Thibaut Billerot, 44 rue Raspail 94200 Ivry-sur-Seine, et fixé le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse du liquidateur tel que désigné ci-avant. Modification au RCS de CRETEIL.

Enquête publique

EPT PARISESTMARNE&BOIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n°2022-A-537 du 31 mars 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois. Celle-ci se tiendra du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 inclus, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification n°4 porte sur trois axes principaux :
- Conforter et affiner ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère de constructions dans leur environnement urbain immédiat,
- Accompagner des projets urbains en cours de développement ou à venir.

Les enjeux de cette modification porte notamment sur les documents suivants :
- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation,
- Modification des prescriptions du règlement, notamment l'article 11 et 13,
- Modification des annexes du règlement,
- Modification du zonage règlementaire.

Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Pierre ROCHE, ingénieur au Commissariat à l'Energie Atomique en retraite.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/projets/enquetes-publiques-2444.html et à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/modif4-plu-fontenaysousbois/.
Sous réserve d'événements liés à la COVID-19, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles aux services techniques et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois), du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignant sur le registre d'enquête (papier) ;
- soit en les adressant par courrier à l'attention de :
Monsieur le commissaire-enquêteur
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Fontenay-sous-Bois,
Mairie de Fontenay-sous-Bois
Direction du développement urbain
6 rue de l'ancienne mairie
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :
modif4-plu-fontenaysousbois@registredemat.fr
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/modif4-plu-fontenaysousbois/
Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront arriver au plus tard en mairie le 25 mai 2022 à 17h00 (clôture de l'enquête). Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux services techniques et de l'urbanisme de la mairie de Fontenay-sous-Bois, 6 rue de l'ancienne mairie, pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales, lors de quatre permanences :
- Lundi 25 avril 2022 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 6 mai 2022 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 14 mai 2022 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel l'enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Fontenay-sous-Bois.

Le PLU de Fontenay-sous-Bois a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la réalisation d'une évaluation environnementale.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction urbanisme du territoire Paris Est Marne & Bois, en mairie, sur le site internet de la commune et du registre dématérialisé pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
A l'issue de l'enquête, l'EPT pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des amendements au projet de modification du PLU. Le conseil de territoire se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU modifié.

EPT PARISESTMARNE&BOIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE JOINVILLE-LE-PONT

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n°2022-A-538 du 31 mars 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Joinville-le-Pont. Celle-ci se tiendra du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 inclus, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification porte notamment sur les points suivants :
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Délaissés de l'A4 / ABB » ;
- Des évolutions réglementaires sur le secteur Galliéni :
- La réduction partielle du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
- Ajustement réglementaires dans la zone UA ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications du règlement graphique.

Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Bernard PANET, ingénieur en urbanisme et aménagement, en retraite.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/modif1-plu-joinvillelepont/.
Sous réserve d'événements liés à la COVID-19, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront disponibles en mairie de Joinville-le-Pont (23 rue de Paris), du lundi au mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 9h00 à 12h00 (hors vacances scolaires). Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique.
Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignant sur le registre d'enquête (papier) ;
- soit en les adressant par courrier à l'attention de :
Monsieur le commissaire-enquêteur
Enquête publique sur le projet de modification du PLU de Joinville-le-Pont,
Mairie de Joinville-le-Pont
23 rue de Paris
94340 JOINVILLE-LE-PONT
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :
modif1-plu-joinvillelepont@registredemat.fr
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/modif1-plu-joinvillelepont/
Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront arriver au plus tard en mairie le 25 mai 2022 à 17h00 (clôture de l'enquête). Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie lors de trois permanences :
- Mercredi 27 avril 2022 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 14 mai 2022 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 25 mai 2022 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Compte tenu du contexte sanitaire dans lequel l'enquête publique est organisée, le public devra veiller au respect du protocole sanitaire mis en place par la commune de Joinville-le-Pont.

Le PLU de Joinville-le-Pont a été dispensé par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la réalisation d'une évaluation environnementale.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la direction urbanisme du territoire Paris Est Marne & Bois, en mairie, sur le site internet de la commune et du registre dématérialisé pour y être tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
A l'issue de l'enquête, l'EPT pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des amendements au projet de modification du PLU. Le conseil de territoire se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU modifié.

Enquête publique

EPT PARISESTMARNE&BOIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PLU DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

EPT PARISESTMARNE&BOIS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Constitution de société

Divers société

E.T.T.P

Insertions diverses

Publiez votre annonce légale avec **Le Parisien**

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Affichage en temps réel

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

ferraripublicité

Ferrari&Cie Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés
7, Rue Sainte-Anne – 75001 Paris

Pour nos publications contactez-nous : agence@ferrari.fr Tel. 01 42 96 09 50 www.ferrari.fr

,

CITOYENS.COM

Annonce légale

Date : 28 avril 2022
Numéro de l'annonce : 250182

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

EPT ParisEstMarne&Bois

Enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FONTENAY-SOUS-BOIS

Le président de l'Etablissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) a prescrit, par arrêté n°2022-A-597 du 31 mars 2022, l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois. Celle-ci se tiendra du **lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00 inclus**, soit 31 jours consécutifs.

Le projet de modification n°4 porte sur trois axes principaux :

- Conforter et affiner ses objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement urbain immédiat,
- Accompagner des projets urbains en cours de développement ou à venir.

Les enjeux de cette modification porte notamment sur les documents suivants :

- Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation,
- Modification des prescriptions du règlement, notamment l'article 11 et 13,
- Modification des annexes du règlement,
- Modification du zonage réglementaire.

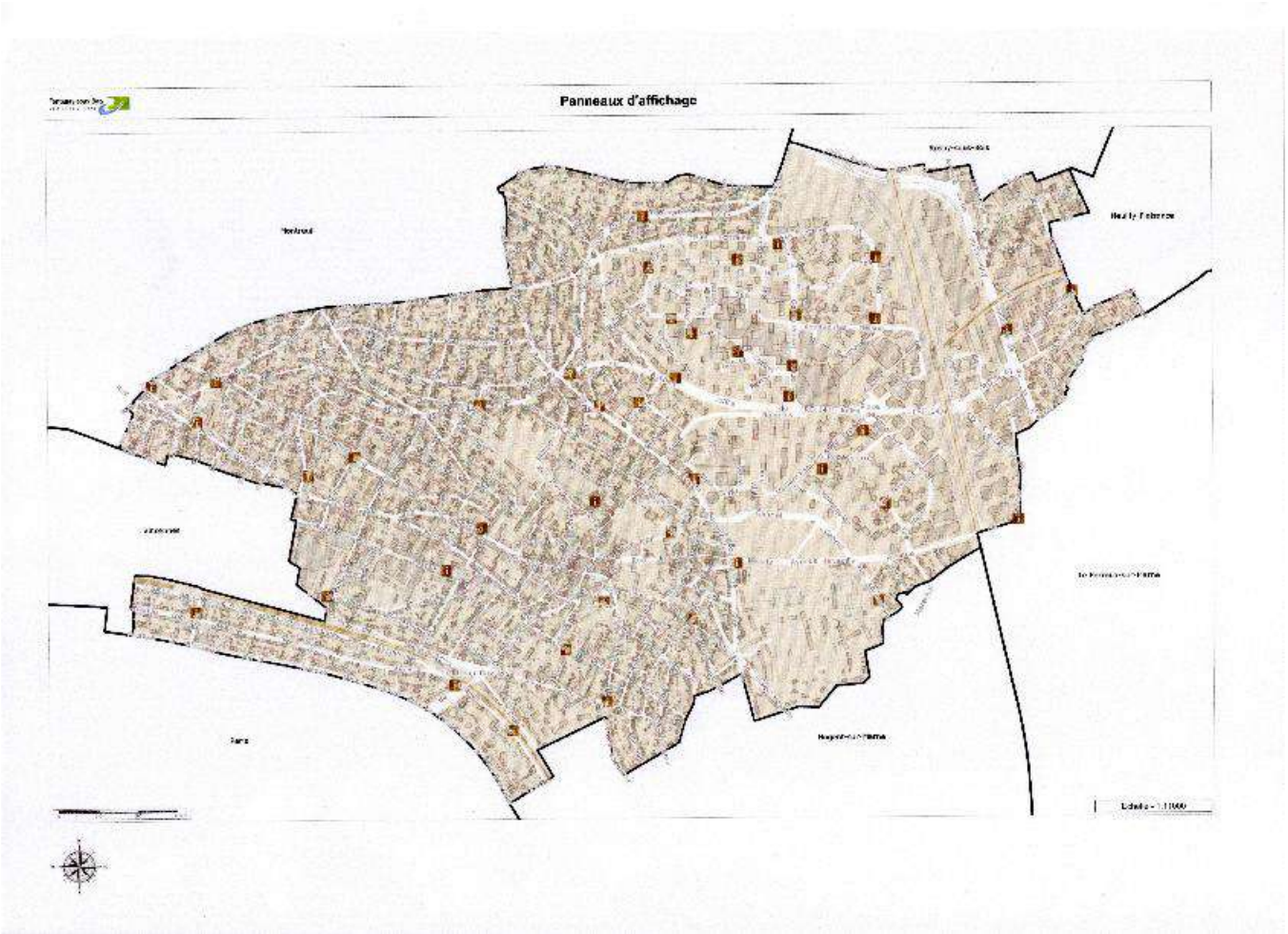
Le tribunal administratif de Melun a désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Pierre ROCHE, ingénieur au Commissariat à l'Energie Atomique en retraite.

Le dossier de ce projet est consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la commune https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/projets/enquetes-publiques-2444.html (https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/projets/enquetes-publiques-2444.html) et à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/modif4-plu-fontenaysousbois/ (https://www.registredemat.fr/modif4-plu-fontenaysousbois/).

,

12.4. Annexe 4 : Certificats d'affichage de l'enquête publique**.**

Répartition dans la ville de Fontenay-sous-Bois des avis de l'enquête publique



,

Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre

Affaire suivie par Julien Landau
Responsable planification urbaine et transports

Julien.landau@fontenay-sous-bois.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire de FONTENAY-SOUS-BOIS, certifie que les mesures de publicité et de mise à disposition du dossier d'enquête publique pour la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se sont déroulées ainsi :

- Affichage de l'arrêté n°2022-A-537 en mairie à partir du 07 avril 2022 et pendant toute la durée de l'enquête ;
- Mise à disposition du dossier et du registre papier, du lundi 25 avril 2022 jusqu'au mercredi 25 mai 2022, du lundi au vendredi dans les locaux des services techniques et de l'urbanisme ;
- Ensemble des informations disponibles sur le site internet de la ville dans la rubrique : https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/projets-urbains/enquetes-publiques-2444.html avec le lien de redirection vers le dossier/registre dématérialisé et du site du territoire ;
- Mise en place des avis d'enquête sur les panneaux administratifs fonctionnels répartis dans la Ville et avis d'information dans le journal municipal de la Ville « A Fontenay 248 » avant le début de l'enquête.

Fait à FONTENAY SOUS BOIS
Le 25 mai 2022

Jean-Philippe Gautrais

Maire

MAIRIE DE FONTENAY-SOUS-BOIS - VAL DE MARNE

,

BRY-SUR-MARNE - CHAMPIGNY-SUR-MARNE - CHARENTON-LE-PONT - FONTENAY-SOUS-BOIS
JOINVILLE-LE-PONT - LE PERREUX-SUR-MARNE - MAISONS-ALFORT - NOGENT-SUR-MARNE
SAINT-MANDÉ - SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - SAINT-MAURICE - VILLIERS-SUR-MARNE - VINCENNES

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Objet : Avis d'enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay sous-Bois.

Je soussigné, Olivier CAPITANIO, Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, certifie que l'avis d'enquête publique, cité en objet, a été affiché sur les vitrines extérieures du siège de l'Etablissement Public Territorial **du 7 avril au 30 mai 2022.**

Fait pour valoir ce que de droit

Joinville-le-Pont, le 02 Juin 2022

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services,

Territoire Paris Est Marne & Bois

François ROUSSEL-DEVAUX

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
13 communes, 510 000 habitants
parisestmarnebois.fr

CORRESPONDANCE
1 Place Urrecie
94340 Joinville-le-Pont

SIÈGE
14 rue Louis Talamoni
94500 Champigny-sur-Marne

01 49 77 59 00
accueil@pemb.fr