

**Concertation préalable
Novembre 2021**

Premières contributions et poursuite des études

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

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

Introduction

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

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

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

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

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

2 Les compléments apportés aux modifications des pièces du PLU

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

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

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

2.2 Le projet Périastre

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

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

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

2.3 Le stationnement

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

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

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

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

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

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

3 Evaluation environnementale de la Mecdu

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

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

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

