



Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PADD

Conseil Municipal
du 26 octobre 2007

SOMMAIRE DU PADD

PREAMBULE	3
LE CONTEXTE URBAIN	4
RAPPELS DES OBJECTIFS CONTENUS DANS LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 31 JANVIER 2003.....	7
LES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	8
LES HUIT orientations	
1 - Affirmer l'identité de Fontenay et de ses quartiers	10
2 - Favoriser l'intégration urbaine au moyen d'une politique d'équipements publics et d'espaces publics.....	13
3 - Faciliter les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture .	16
4 - Développer la vitalité de Fontenay	19
5 - Dessiner une ville accueillante, préserver les qualités du cadre de vie et mettre en valeur le patrimoine vert.....	22
6 - Penser aux générations futures.....	26
7 - Faciliter l'intégration urbaine en créant une offre d'habitat diversifiée.....	29
8 - Fontenay ville solidaire.....	32
EN APPUI AVEC DEUX AUTRES THEMES	
Fontenay ville numérique 4@.....	35
L'intercommunalité de projet	37

PREAMBULE

Le Conseil municipal de Fontenay-sous-Bois, lors de sa séance du 31 janvier 2003, a décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le contexte législatif de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide, au delà d'autres dispositions, l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique.

Le PADD de Fontenay-sous-Bois, mis en débat lors de la séance du conseil municipal en date du 20 octobre 2006, prend en compte les principaux éléments du diagnostic et les apports de la concertation. Celle-ci s'est déroulée sous plusieurs formes:

- ✓ dans les treize quartiers de la ville, avec les conseils de quartier et les ateliers-promenades,
- ✓ dans les groupes de travail thématiques,
- ✓ au cours de deux expositions,
- ✓ et dans la mise en oeuvre d'un questionnaire.

Les 9 thèmes qui ont été mis en débat dans les groupes de travail sont:

- ✓ Architecture
- ✓ Déplacements et circulations douces
- ✓ Qualité de vie à l'écoute des quartiers
- ✓ Développement économique
- ✓ Environnement et développement durable
- ✓ Logement et habitat
- ✓ Solidarité et action sociale
- ✓ Fontenay "ville numérique"
- ✓ Santé et développement durable

Sur la base des observations, avis et propositions émis lors des réunions de concertation sur le diagnostic (groupes de travail, conseils de quartier, ateliers promenades ...) **huit orientations générales** pour un PADD sont retenues par le Conseil Municipal et deux autres sujets ont été également débattus, l'un sur un thème très spécifique, le numérique, avec des incidences en terme d'aménagement, et l'autre, sur l'intercommunalité, thème transversal qui touche toutes les grandes orientations et qui mérite d'être souligné compte tenu de son importance actuelle et future.

Elles répondent aux objectifs fixés par l'article L121-1 du code de l'urbanisme qui sont principalement d'assurer:

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages...
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat....
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation et la préservation de l'environnement....

Fontenay-sous-Bois s'inscrit parfaitement dans cette dynamique avec son Pôle économique Val de Fontenay. Véritable pôle d'échange multimodal, Val de Fontenay est en pleine expansion avec son projet, en cours de réalisation, de restructuration de la gare SNCF / RATP et de ses abords, les projets de tramway, du Trans Val de Marne (TVM), d'ORBIVAL, de la prolongation de la ligne de métro N°1 jusqu'à Val de Fontenay. Fort de ses 280.000 m² de bureaux, le site Val de Fontenay est en capacité d'essor important, et dispose de potentialités à développer.



Fontenay-sous-Bois, une ville à vivre



C'est une ville diversifiée dans ses fonctions urbaines, dans la composition sociologique de sa population ainsi que dans ses formes urbaines et architecturales.

De nombreux espaces verts jalonnent la ville qui créent des relais pour la faune entre le Bois de Vincennes au sud-est et le Parc des Beaumonts au Nord.

Outre les grands sites CENEXI, RATP et Val de Fontenay, le tissu urbain est parsemé de petites activités. Le maintien de l'équilibre entre Habitat et Emploi se traduit, à Fontenay, par la volonté de conserver les activités commerciales, les entreprises dès lors qu'elles sont bien intégrées dans leur environnement urbain et de développer les activités tertiaires dans le secteur du Val de Fontenay.

Village à Proximité de Paris

Le Bois de Vincennes (ville de Paris) borde toute la partie sud-est de la ville. Bien connectée au réseau de transports avec les deux gares RER, Fontenay est à 15 minutes du centre de Paris. Cependant le tissu urbain de Fontenay est bien différent de celui de Paris, moins dense, plus aéré, plus vert, cette ville est souvent comparée à un village ce qui la rend très attractive pour y vivre. Le maintien de cette caractéristique est principalement dû à la philosophie du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1986 et sera une des ambitions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

**RAPPEL DES OBJECTIFS CONTENUS DANS LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 31 JANVIER 2003
(Reprise de la philosophie du POS approuvé à l'unanimité en 1986)**

1. Préserver et conforter le caractère pavillonnaire traditionnel.
2. Protéger l'environnement du centre ancien en aidant à la réhabilitation, la rénovation et la revitalisation du tissu existant, requalifier les quartiers du Val de Fontenay.
3. Combattre la dégradation des activités et des emplois en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises et en protégeant et restructurant celles existantes.
4. Permettre une restructuration coordonnée des différents pôles d'animation en renforçant les équipements collectifs urbains et commerciaux de la ville, les coulées vertes et les cheminements de liaison.
5. Assurer le fonctionnement des circulations et du stationnement, des transports, sans pour autant favoriser les circulations de transit à travers la ville.

Le POS de 1986 a rempli sa mission puisque, aujourd'hui, les habitants, selon le résultat de la concertation, demandent avec détermination de toujours préserver les zones pavillonnaires et le caractère de village du centre ancien qu'ils apprécient, de pérenniser les sites verts en les inscrivant en zone naturelle (83% des réponses du questionnaire y sont favorables), de poursuivre l'effort sur la revitalisation du commerce de proximité (78% des réponses du questionnaire y sont favorables) ...

LES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Sur la base des observations, avis et propositions émis lors des réunions de concertation sur le diagnostic (groupes de travail, conseils de quartier, ateliers promenades) et du débat au sein du conseil municipal,

huit orientations générales ont été retenues pour traduire le projet de la ville:

- ☀ Affirmer l'identité de Fontenay et de ses quartiers. Fontenay est une ville chaleureuse à vivre ensemble dans la diversité des fonctions urbaines. **Une ville belle à l'architecture préservée.**
- ☀ Favoriser l'intégration urbaine au moyen d'une politique d'équipements publics et d'espaces publics. **Des espaces de convivialité et des équipements adaptés.**
- ☀ Faciliter les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture. **Des déplacements plus faciles et plus doux.**
- ☀ Développer la vitalité de Fontenay. **Une ville active.**
- ☀ Dessiner une ville accueillante, préserver les qualités du cadre de vie et mettre en valeur le patrimoine vert. **Une ville verte et agréable à vivre.**
- ☀ Penser aux générations futures. **Une ville saine et respectueuse de l'environnement.**
- ☀ Faciliter l'intégration urbaine en créant une offre d'habitat diversifiée. **Des logements pour tous.**
- ☀ **Fontenay ville solidaire.**

en appui avec deux autres thèmes:

- ☀ Les nouvelles technologies – **Fontenay ville numérique 4@** pour lutter contre la fracture numérique,
- ☀ **L'intercommunalité de projet**, démarche partenariale avec les collectivités territoriales voisines.

Ces orientations générales comportent des dispositions qui relèvent nécessairement d'autres politiques que le PLU et ne peuvent se traduire, de ce fait, toutes, réglementairement. Néanmoins leur globalité, fruit de la richesse du débat, permet d'établir le projet urbain cohérent de Fontenay-sous-Bois.

1 - AFFIRMER L'IDENTITE DE FONTENAY ET DE SES QUARTIERS

Eléments du diagnostic

- **Une densité de population** de **91,2** habitants à l'hectare
- **Une croissance démographique** qui se stabilise autour de 51.000 habitants depuis 1990. En 1982 Fontenay comptait 52.000 habitants.
- Fontenay possède plusieurs **centres urbains** du fait de sa géographie et de son histoire. Deux versants de la ville s'opposent, l'Est ou l'ancienne ZUP caractérisé par de nombreux collectifs et de grands espaces verts et l'Ouest correspondant au Fontenay traditionnel, pavillonnaire et centre ancien.
- **L'espace bâti** représente environ 25% du territoire. Le taux d'emprise au sol moyen est de 40%. Le coefficient d'occupation des sols réel moyen (hors ZUP) est de 0,94.

1 - AFFIRMER L'IDENTITE DE FONTENAY ET DE SES QUARTIERS

Fontenay a connu, ces dernières décennies une rapide densification liée à la réalisation du Grand Ensemble (arrêté ministériel de 1960). La ville a, aujourd'hui, trouvé un point d'équilibre convenable entre le poids de sa population et son fonctionnement urbain.

L'orientation consiste donc à maintenir le niveau de population à environ 52.000 habitants afin d'affirmer son identité, poursuivre son développement naturel et éviter une saturation des équipements et des espaces publics.

Les quartiers d'habitat individuel occupés aujourd'hui par des maisons avec jardin conserveront leurs caractéristiques. Au cours des dernières années, de nombreux travaux de rénovation et d'extension du bâti ont été réalisés. Ce mouvement se poursuivra dans l'avenir. L'objectif retenu est de favoriser une évolution douce du bâti afin de répondre aux besoins des habitants. Le règlement du PLU devra protéger le caractère aéré et végétal de ces quartiers qui composent un cadre de vie de qualité auquel les habitants sont attachés.

Il ressort du sondage effectué dans le cadre de la concertation, au cours du mois de septembre 2006, que 88 % des fontenaysiens estiment que c'est une bonne chose de maintenir la population aux alentours de 52.000 habitants.

Ainsi, cet objectif étant confirmé par la population, le développement harmonieux de la ville, **pour affirmer son identité**, doit donc s'articuler autour de la protection et la mise en valeur:

- du bâti existant et tendre vers son optimisation, notamment en prenant en compte l'abandon de la règle des surfaces minimales pour construire, conformément à la loi SRU et aux orientations du SDRIF.
- des caractères pavillonnaires - préserver les quartiers pavillonnaires en conservant les pavillons anciens de qualité, et les villas ouvertes au public ...
- du patrimoine remarquable, notamment dans le centre ancien avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- de certaines ambiances urbaines qui composent le paysage de Fontenay ...

Cela impliquera des adaptations réglementaires:

- ✿ pour prendre en compte la topographie de la ville dans les projets de construction afin de préserver le dégagement des vues, des abords et des perspectives en limitant les hauteurs et en jouant avec les toitures végétalisées et le relief ...
- ✿ pour lutter contre la banalisation du tissu urbain et maintenir la diversité architecturale,
- ✿ pour organiser les volumes bâtis de manière cohérente,
- ✿ pour préserver les cœurs d'îlots et garder une aération de l'espace.
- ✿ pour maîtriser la densification en zone d'habitation en conservant le COS de 0,40 dans les zones pavillonnaires et en réduisant à 0,70 le COS de la zone du Clos d'Orléans ...

Maintenir les COS dans le PLU ne veut pas dire geler la densification mais l'organiser en prenant en compte l'évolution de la législation qui ouvre maintenant à la construction l'ensemble des terrains sans règle de surface ou d'accès. A titre d'exemple en zone UCb (secteur du Bois) les collectifs deviennent possibles sur l'ensemble des parcelles alors que le POS ne les autorisait que sur des parcelles de 2.500 m² minimum. Sans COS, ce quartier se trouverait en contradiction avec sa protection souhaitée et décidée.

L'identité de la ville passe aussi par la valorisation des quartiers du Val de Fontenay:

- ✿ en créant des liaisons entre les quartiers et avec l'ensemble de la ville, sans les dépersonnaliser; par exemple entre Val de Fontenay et le quartier du Village,
- ✿ en donnant un rôle fédérateur au secteur de l'Hôtel de Ville pour relier les deux versants de la ville,
- ✿ en poursuivant la requalification du quartier des Larris par des liaisons Est/Ouest (intervention sur les dalles)
- ✿ en poursuivant la requalification des espaces extérieurs des quartiers de Val de Fontenay en travaillant sur les dalles, placettes, espaces verts, notion de "parc habité", cheminements, dénomination, éclairage, ambiance et sécurité, signalétique....

Elle nécessite enfin des actions sur:

- ✿ le traitement des principales entrées de villes,
- ✿ la requalification de la RN 186 en boulevard urbain,
- ✿ Le traitement de la coupure existante entre le quartier des Alouettes et Val de Fontenay créée par la voie ferrée et l'autoroute (ouvrage à prévoir sous autoroute),
- ✿ Le traitement des grands axes,
- ✿ La mise en place d'un plan lumière pour mettre en valeur le patrimoine bâti et végétal,
- ✿ La mise en place d'une signalétique cohérente et d'un cahier des charges pour le mobilier urbain.

2 - FAVORISER L'INTEGRATION URBAINE AU MOYEN D'UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'ESPACES PUBLICS

Eléments du diagnostic

- Une offre en équipement globalement adaptée et diversifiée mais quelques équipements spécifiques saturés ou mal répartis,
- Saturation des équipements scolaires dans les quartiers anciens à l'Ouest,
- L'offre des places en crèche collective, bien que s'avérant la meilleure du Val de Marne, n'est pas à la hauteur de la demande,
- L'offre en équipement pour personnes âgées dépendantes n'est pas à la hauteur des prévisions du vieillissement de la population,
- Saturation des parkings publics,
- Peu de terrains mutables et coût foncier élevé.

2 - FAVORISER L'INTEGRATION URBAINE AU MOYEN D'UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'ESPACES PUBLICS

Pour les équipements, cela implique:

- ✿ De réserver les espaces nécessaires aux futurs équipements ou à leur extension et de travailler sur leur **polyvalence** afin de pouvoir répondre au fonctionnement de la ville et aux besoins évolutifs de ses habitants.
- ✿ De poursuivre les actions en faveur de la modernisation et de la mise aux normes des équipements publics, et de l'extension ou rénovation des équipements existants,
- ✿ De mettre en place les conditions favorables à la réalisation d'équipements de rayonnement intercommunal ou régional.
- ✿ De continuer à assurer une qualité de service à une large catégorie de population, notamment dans les domaines de l'action sociale et de la santé.
- ✿ De créer en partenariat avec les entreprises des équipements en direction de la petite enfance,
- ✿ De créer ou inciter à la création de salles "polyvalentes" dans les opérations privées, type LCR (Locaux Collectifs Résidentiels) permettant, sous convention, des expositions d'artiste, des réunions thématiques, associatives ou municipales.
- ✿ De rendre accessible des équipements d'un quartier à l'autre,
- ✿ De renforcement des équipements sportifs et de plein air dans les quartiers,
- ✿ De créer des lieux d'expression pour les adolescents,
- ✿ De créer un lieu pour les fêtes familiales, très demandé par la population,

- ✿ De développer les équipements socioculturels publics ou associatifs ou privés y compris dans les secteurs résidentiels
- ✿ De maintenir la destination des équipements privés en les inscrivant en zone UN .

Pour les espaces publics, cela implique:

- ✿ De renforcer la convivialité des espaces publics par la requalification ou la création de places et placettes. De tout temps, on a fait des places, des squares, des lieux pour se retrouver. La place publique, comme l'espace public d'ailleurs, c'est l'espace du citoyen, le lieu où les différentes couches sociales peuvent se rencontrer.
- ✿ De poursuivre les aménagements de sécurité aux sorties des écoles,
- ✿ De créer un pôle environnemental pédagogique et culturel sur le site des "vergers de l'îlot",
- ✿ D'optimiser l'espace occupé par le Fort de Nogent qui est propriété de l'Etat,
- ✿ D'optimiser les délaissés de l'autoroute A 86 et notamment la "boucle" de l'autoroute, avenue Louison Bobet.

3 - FACILITER LES DEPLACEMENTS ET DEVELOPPER LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

Eléments du diagnostic

- Quelques dysfonctionnements, Pont et carrefour Carnot, carrefour des Rigollots,
- Saturation des parkings publics de stationnement et engorgement du stationnement de rue notamment autour des gares et des pôles commerciaux,
- Engorgement de la gare Val de Fontenay,
- Deux coupures urbaines fortes: ligne SNCF et RN 186 qui a les caractéristiques d'une voie semi-autoroutière,
- La topographie de Fontenay est marquée par une ligne de crête formant un plateau culminant à 111,2 m NGF, par une dépression Sud-Ouest où s'est développée la ville traditionnelle et par une dépression Nord-Est où se sont développés les quartiers du Val de Fontenay.

3 - FACILITER LES DEPLACEMENTS ET DEVELOPPER LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE

L'amélioration et la diversification des modes de déplacement constituent un enjeu fondamental pour les années à venir, au moins à trois titres:

1. pour la qualité de vie de tous les Fontenaysiens
2. pour le développement économique car la desserte routière et des transports en commun constitue l'un des critères majeurs de l'implantation des entreprises,
3. pour la qualité de l'environnement car l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile est indispensable pour améliorer la qualité de l'air et lutter contre l'effet de serre, les pollutions ...

Donc, tout en prenant en compte la trame viaire et la topographie de Fontenay, il s'agit de:

- ❁ Développer concrètement les **circulations douces** par l'aménagement d'itinéraires cyclables, de cheminements piétons, de zones 30 afin d'assurer un partage sécurisé de la voirie - itinéraires pour rejoindre les écoles, les équipements, les gares, les commerces de quartier et liaisons de loisirs, découverte. Un schéma d'aménagement sera réalisé sur l'espace public existant.
- ❁ Promouvoir le partage de la rue et l'accessibilité des espaces publics pour tous (personnes âgées, handicapés, enfants, etc....)
- ❁ Mailler et hiérarchiser le réseau viaire actuel (étude du projet de plan de déplacement urbain local) et mettre en œuvre une politique de déplacement en cohérence avec les communes voisines.
- ❁ Mieux aménager les grands axes de circulation et les grands carrefours, en liaison avec les partenaires concernés: Etat, Département du Val de Marne ... C'est le cas notamment pour le carrefour des Rigollots, le carrefour Carnot/Tassigny, la transformation de la RN 186 en boulevard urbain ...
- ❁ Améliorer la lisibilité urbaine,
- ❁ Améliorer, organiser, optimiser les **stationnements**, y compris lors des constructions de bâtiment, en privilégiant le stationnement souterrain public ou privé, y compris pour les deux-roues motorisés. Ce qui implique le maintien dans le PLU des normes quantitatives de stationnement, l'obligation pour les

constructeurs de réaliser des places de stationnement pour les deux-roues motorisés, l'ouverture de nouvelles places de stationnement publiques et la création de nouveaux parcs de stationnement publics souterrains,

☀ ne pas prévoir de stationnement voitures pour les opérations de bureaux, qui se situent dans un périmètre de rayon de 500 mètres autour des deux gares afin de forcer à utiliser les transports en commun, conformément au PDU d'Ile de France.

☀ L'offre de stationnement pour les vélos doit être répartie de manière équilibrée sur le territoire communal et notamment aux abords des gares et des pôles attractifs afin d'offrir des conditions d'utilisation du vélo adaptées.

☀ Organiser le stationnement rotatif et les livraisons,

☀ Travailler avec les bailleurs pour optimiser l'occupation des parkings,

☀ Veiller à l'interconnexion des différents réseaux de **transports en commun** avec une vision d'avenir régional, notamment sur le projet de connexion TRAM / TVM à Val de Fontenay et ORBIVAL

☀ Renforcer l'usage de la navette,

☀ Inciter au développement des liaisons des transports en commun avec les communes voisines (bus)

☀ Obtenir le prolongement de la ligne de métro n°1 dans un premier temps jusqu'aux Rigollots, puis jusqu'à Val de Fontenay avec une halte sur le Plateau,

☀ Revendiquer l'interconnexion des 2 branches de RER à la gare de Fontenay-sous-Bois - Halte sud -

4 - DEVELOPPER LA VITALITE DE FONTENAY

Eléments du diagnostic

- une vitalité inégale du commerce de proximité dans les quartiers,
- croissance des permis de construire pour changement de destination des commerces en habitation donc tendance à la résidentialisation des locaux d'activité,
- Le centre commercial des Larris présente des dysfonctionnements, les potentialités ne sont pas optimisées,
- bon rapport HABITAT/EMPLOI dans l'absolu, 21.495 emplois et 25.268 actifs fontenaysiens, mais seulement 25% des actifs fontenaysiens ont un emploi à Fontenay, (bien que ce taux soit plus élevé que dans les communes voisines)

4 - DEVELOPPER LA VITALITE DE FONTENAY

D'un point de vue sociologique et environnemental, le **développement économique** est un volet essentiel de l'aménagement de la commune en contribuant à améliorer l'équilibre Habitat/Emploi. En effet, en créant les capacités d'une offre d'emplois le plus possible en adéquation avec les formations dispensées sur la commune ou communes voisines, et adaptée au profil social et professionnel d'une majorité de fontenaysiens, les déplacements domicile-travail diminueront ainsi que la pollution, le stress

L'avenir économique de Fontenay tiendra à renforcer le secteur tertiaire à l'Est de Val de Fontenay et également autour de la gare de Fontenay-sous-Bois.

Pour créer un contexte plus favorable, plus attractif à l'installation d'entreprises, l'accent sera mis notamment sur le développement des transports et l'embellissement des espaces publics.

Le **commerce** de Fontenay ne semble pas répondre aux besoins de l'ensemble de la population. La redynamisation de l'appareil commercial est nécessaire à travers des aménagements urbains autour des différents pôles commerciaux de Fontenay.

Les orientations déclinées:

- Conforter et poursuivre le développement économique,
- Sur le site **PERIPOLE**, Avenue de Lattre de Tassigny, renforcer le secteur tertiaire afin de confirmer le pôle de Val de Fontenay. Un périmètre d'étude est annexé au PLU afin d'aménager sur ce site environ 300.000 m² de bureaux, 200 logements, équipements et services, en liaison avec l'arrivée dans un premier temps du TRAM et du TVM,
- Renforcer l'implantation d'activités tertiaires et commerciales autour de la gare RER "Fontenay-sous-Bois", dans le cadre de la restructuration de la place Moreau David, du bâti, des parkings, du marché, de la circulation, du paysage ...
- Maîtriser l'avenir du quartier des alouettes en visant à contribuer à un équilibre et une harmonie entre activités et habitat, par des règles adaptées,
- Favoriser le maintien des activités économiques dans le tissu traditionnel pavillonnaire tout en veillant à leur intégration dans l'environnement, en contrôlant le type d'activité, les modes et les possibilités de livraison, les exigences de stationnement,.... par des règles d'urbanisme adaptées.

- ✿ Précision sur la notion d'atelier d'artiste dans les demandes de permis de construire afin de ne pas confondre un simple lieu d'habitation avec un espace mixte habitation et activité artistique ...

- ✿ Action de soutien au développement du commerce local dans les pôles de commerces de proximité:
 - ⇒ en donnant un effet d'entraînement, par le traitement des espaces et du type d'activité avec l'aide des chambres du commerce et des métiers,
 - ⇒ en utilisant le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) institué sur la ville,
 - ⇒ en s'opposant réglementairement dans ces pôles à la transformation des boutiques en logements.

- ✿ Favoriser l'activité de restauration et d'hôtellerie dans les quartiers porteurs, facteur d'incitation à l'installation d'entreprises,

- ✿ Requalifier le pôle commercial des Larris afin de maintenir et renforcer le lien social et économique du quartier ...

V - DESSINER UNE VILLE ACCUEILLANTE, PRESERVER LES QUALITES DU CADRE DE VIE, METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VERT

Eléments du diagnostic

- Des infrastructures de transports qui engendre des nuisances sonores et visuelles: autoroute, lignes SNCF et RER, RN 186, grands axes comme l'avenue de la République, l'avenue du Maréchal Joffre, avenue de Neuilly, rue Dalayrac, avenue de Stalingrad et avenue Parmentier,
- Acquisitions réalisées des terrains du Parc des carrières,
- Existence d'espaces naturels remarquables,
- Multiplication des antennes relais radio téléphoniques sur les toits d'immeuble collectif.

V - DESSINER UNE VILLE ACCUEILLANTE, PRESERVER LES QUALITES DU CADRE DE VIE, METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VERT.

La trame verte est composée de jardins privatifs ou espaces verts intérieurs ainsi que d'espaces verts publics aménagés ou non et d'alignements d'arbres. Le développement de l'offre en matière d'espaces verts et la mise en valeur des qualités paysagères de Fontenay pour, notamment, en augmenter son attrait résidentiel et économique, est l'une des résolutions pour Fontenay qui se décline en plusieurs aspects:

- ☀ Favoriser la plantation d'arbres d'alignement partout où cela est possible,
- ☀ Création de zones naturelles bien individualisées, sur les terrains "les vergers de l'îlot", sur le futur Parc des Carrières, sur les Jardins et Parc des Epivans, et sur le Talus des Grands Chemins. Ces écosystèmes urbains en absorbant le gaz carbonique pour le transformer en oxygène et fixer l'azote, amélioreront la qualité de l'air,
- ☀ Préservation de la biodiversité de la faune et de la flore, des écosystèmes, en mettant en valeur le couloir écologique repéré - Bois de Vincennes - Parc Hôtel de Ville - Talus des grands chemins - Carrières - Parc des Beaumonts - et en recréant des mares et des ruisseaux notamment au futur Parc des carrières.
- ☀ Remplacer les pelouses en gazon par des prairies, avec une grande variété de graminées et de fleurs,
- ☀ Intégrer la place de l'animal en site urbain, en liaison avec les associations concernées,
- ☀ Engager un plan d'aménagement de l'espace public afin de créer de la convivialité et de l'animation,
- ☀ Intégrer des règles ou des incitations sur les clôtures de manière à associer à l'espace public, les espaces verts privés dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue. C'est une garantie de qualité et d'ouverture sur la ville.

Outre la trame verte, les autres **objectifs du développement durable**, pour préserver les qualités du cadre de vie de Fontenay et donc contribuer à protéger la planète ... notamment sur le thème des **énergies renouvelables**, se déclinent de la façon suivante:

- ☀ Encourager l'utilisation des énergies renouvelables, solaire, géothermie, éolienne urbaine..., par la mise en place d'une bonification de COS de 20% pour toute construction (pavillon, immeuble collectif,

immeuble d'activité...) qui utiliserait ce type d'énergie, conformément à la Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 et au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.

- Développer systématiquement une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) non seulement en matière d'énergie renouvelable, mais également sur le choix des matériaux utilisés dans la construction, sur les orientations du bâtiment et sur tout autre procédé permettant des économies d'énergie et respectant l'environnement en général, dans tous les projets de construction de logements, d'équipements ou d'activités. Inciter aussi les particuliers, lors de construction de maisons individuelles, à intégrer la démarche HQE dans leur projet qui leur garantira des économies en termes financier et environnemental à moyen et long terme.
- Dans le cadre de la démarche HQE, réduire aussi les nuisances des chantiers en imposant, des chantiers "propres" avec tri des déchets et recyclage, etc...
- Imposer aux constructeurs d'immeubles collectifs d'habitation ou d'activités ou de services, dans les zones desservies par le réseau de chauffage urbain, à se raccorder à celui-ci pour la production de chaleur (chauffage), et de froid (climatisation).

Le projet d'aménagement urbain sur le site PERIPOLE, représente une importante nouvelle demande énergétique sur le territoire qu'il est nécessaire d'anticiper afin d'accorder **le chauffage urbain** avec les ambitions de développement durable et d'urbanisme de la ville. Les besoins seront principalement:

- de la chaleur pour le chauffage des locaux,
- du froid pour la climatisation du tertiaire, après épuisement de tout procédé lors de la construction pouvant éviter le recours à la climatisation,

La proximité d'antennes du réseau de chauffage urbain avec ce site offre la possibilité du raccordement de ses nouveaux bâtiments au service public. Cette solution permet, d'une manière générale, de nombreux avantages :

- d'un **point de vue économique**, les réseaux en habitat concentré sont compétitifs comparativement aux modes de chauffage fragmentés. Une fois le coût initial amorti les économies dégagées servent à réduire le montant de la fourniture de chaleur ou à financer les extensions de réseaux,
- d'un **point de vue environnemental**, les grandes chaufferies utilisées pour l'alimentation de réseaux de chaleur sont équipées de systèmes de filtre performant assurant des émissions polluantes inférieures aux chaudières individuelles à quantité d'énergie utile produite équivalente. De plus, seuls les réseaux de chaleur permettent de rentabiliser les investissements nécessaires à l'exploitation de la chaleur issue de certaines énergies propres : géothermie profonde, incinération des déchets ménagers, biogaz, méthanisation et, dans une moindre mesure, du bois énergie,
- d'un **point de vue sécurité**, la centralisation de la production énergétique et sa prise en charge par un personnel spécifiquement formé, réduisent les risques d'explosion et de production de gaz nocifs liés à la combustion dans les logements.
- d'un **point de vue énergétique**, les réseaux de chaleur présentent une grande souplesse puisqu'ils peuvent être alimentés par plusieurs sources d'énergies,
- d'un **point de vue technologique**, ils ont atteint un degré élevé de maturité : les pertes en ligne sont très réduites et, bien entretenus, ils peuvent avoir une espérance de vie de 30 à 40 ans.

De plus, les installations de Fontenay sous Bois, actuellement gérées en régie (RCU), se distinguent par la qualité de leurs performances résultant notamment de l'implantation d'une cogénération en 2003. Celle-ci a permis de proposer aux usagers un tarif de vente de la chaleur particulièrement compétitif tout en participant à la réduction des émissions de CO₂.

Toutefois, les besoins combinés de chauffage et de climatisation du secteur tertiaire appelle la RCU à adapter son offre afin de proposer également un service de distribution de froid et, éventuellement, d'électricité grâce à la technique de **trigénération**. De réalisation moins courante, les réseaux de froid sont cependant semblables dans leur fonctionnement à celui des réseaux de chaleur; une centrale produit de l'eau glacée, amenée par un réseau de canalisations jusqu'aux bâtiments raccordés qui bénéficient ainsi de nombreux avantages économiques, fonctionnels et environnementaux :

- préservation de l'esthétique des bâtiments,
- économies de surfaces, gestion simplifiée,
- économies d'énergie et d'eau potable.

Ce projet de raccordement, justifié par l'ampleur du développement des zones PERIGARE (en cours) et PERIPOLE (en projet), nécessite d'effectuer les travaux suivants:

- création des outils de production et de distribution de froid,
- raccordement des nouveaux bâtiments au(x) réseau(x) de la RCU,
- adaptation des équipements actuels afin de répondre aux nouveaux besoins énergétiques.

et sur le thème de la **pollution visuelle et sonore**:

- Lutter contre le bruit en utilisant pour les bâtiments, espaces publics et voirie, des procédés d'isolations phoniques, et des revêtements de voirie spécifiques,
- Lutter contre le bruit en préconisant l'utilisation, pour les particuliers, des procédés d'isolations phoniques, et de matériaux spécifiques,
- Enfouissement des réseaux jusqu'en limite séparative, et au-delà,
- Encadrer l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile et des antennes paraboliques,
- Intégrer le règlement publicité au PLU,
- Débarrasser l'espace public de tout ce qui l'encombre et nuit à sa qualité esthétique et fonctionnelle.

6 - PENSER AUX GENERATIONS FUTURES (DEVELOPPEMENT DURABLE ET SANTE)

6 - PENSER AUX GENERATIONS FUTURES (DEVELOPPEMENT DURABLE ET SANTE)

Le développement durable s'exprime aussi dans quelques principes fondamentaux dont, le respect de l'environnement et des ressources naturelles, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, ainsi que la préservation du patrimoine archéologique. Plusieurs actions liées à la santé des populations urbaines sont indispensables, également, à traduire dans le PLU.

Il s'agit de:

- Améliorer la gestion des eaux pluviales par :
 - le ralentissement des eaux de ruissellement en favorisant leur infiltration dans le sol,
 - la récupération des Eaux Pluviales pour arrosage ou usage domestique,
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols,
- Généralisation d'un réseau séparatif Eaux Pluviales et Eaux Usées à l'intérieur de chaque propriété,
- Végétalisation des toits terrasses, chaque fois que les caractéristiques du bâtiment le permettent,
- Lutter contre les nuisances sonores,
- Dans le cadre de la collecte sélective des déchets, veiller, dans toutes constructions neuves, extension, ou réhabilitation, à insérer les locaux adaptés,
- Développer la collecte des déchets électroménagers,
- Favoriser le compostage des déchets verts,
- Poursuivre la lutte contre le saturnisme,
- Veiller aux installations de systèmes d'évacuation d'air,
- Veiller à la santé des populations urbaines avec notamment la mise en place d'un agenda local dit "**santé21**"

Celui-ci décline 21 objectifs à atteindre pour améliorer la santé des populations urbaines, dont certains sont indirectement ou directement liés aux orientations du PLU déjà énoncées, qui préconisent d'instaurer un environnement physique, économique, social et culturel plus favorable à la santé et qui méritent d'être précisées:

- Elaborer un cahier des charges visant à améliorer l'exemplarité de la commune en matière de:
 - Réduction des gaspillages et des pollutions,
 - Utilisation des matériaux adéquats permettant d'optimiser l'isolation des bâtiments,
 - Imposer des "chantiers verts" et des matériaux non polluants,
 - Développer un système de co-voiturage.
- Elaborer des chartes "santé et développement durable" avec différents acteurs publics ou privés portant notamment sur la **réduction des nuisances sonores** et sur la "**précaution téléphonie mobile**"
- Organiser et promouvoir toute action d'information du citoyen visant à la prise en charge d'une "santé durable"

☀ Prendre en compte les **potentialités archéologiques** de Fontenay sous Bois. Les principaux textes à prendre en considération sont la loi n° 2001-44 du 17/01/2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi du 1/08/2003 et le décret du 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. L'ensemble de ces textes sont repris au livre V du **code du Patrimoine**.

En effet, le territoire communal présente des potentialités archéologiques. Ci-dessous relatée, la notice du Laboratoire départemental d'archéologie, dans son intégralité.

Les éléments concernant le patrimoine archéologique de Fontenay sont très minces, voire relativement inexistantes pour les périodes préhistoriques, en dehors de quelques ramassages anciens et mal documentés d'outils lithiques que l'on peut, peut-être mettre en relation avec la présence, dans le bois de Vincennes, de sépultures néolithiques sous dolmen.

Les indices concernant la période médiévale sont mieux établis.

Les indices historiques:

Fontenay, dont le nom indique à priori la présence de fontaines, est attesté au milieu du IXe siècle, à propos d'un échange de bois entre l'abbaye de Saint-Maur et l'évêque de Paris. Une église est mentionnée à la fin du Xe siècle, époque à laquelle le terroir appartient à l'évêque. L'église actuelle, en partie bâtie au XIIIe siècle, a été presque entièrement reconstruite au XVIe siècle. Une partie du cimetière médiéval a été repéré à plusieurs reprises dans et autour de l'édifice. Une majeure partie du bourg appartient à l'abbaye de Saint-Victor à partir du XIIe siècle, mais également au prieuré de Saint-Martin-des-Champs.

Deux châteaux ou hôtels médiévaux sont mentionnés sans précision. Une ancienne voirie menant à Lagny, appelée aussi "le Grand Chemin" est bordée par une maladrerie. Cette voie attestée à l'époque moderne, se retrouve en partie dans la voie actuelle. Elle est probablement antérieure à la création de l'établissement hospitalier médiéval.

Cette voirie est également bordée par plusieurs toponymes:

- "**Maison Rouge**" est fréquemment potentiel d'une présence gallo-romaine, en particulier de structures d'étape routière,
- "**La tombe**" est souvent révélateur de sépultures anciennes (celles de l'antiquité bordant généralement les grands axes de circulation),
- "**La fosse aux Malades**" est probablement en rapport avec la maladrerie (sans doute son lieu d'inhumation).

Les moulins à vent **des Rozettes** et **des Carreaux** sont attestés à l'époque moderne, mais sont probablement plus anciens.

Fontenay présente avant tout un riche potentiel archéologique médiéval. Si les indices concernant une occupation durant les périodes préhistoriques ne permettent pas encore de se prononcer sur la présence ou l'absence de telles structures sur l'emprise de la commune, on ne peut totalement les exclure pour autant, car les découvertes de sépultures néolithiques sur Vincennes prouvent l'existence probable d'un habitat contemporain dans ce secteur.

Enfin les indices toponymiques, s'ils ne suffisent pas à démontrer la vraisemblance d'établissements antiques, doivent nous inciter à demeurer prudents dans nos conclusions sur cette période.

7 - FACILITER L'INTEGRATION URBAINE EN CREANT UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE (LOGEMENT ET HABITAT)

Eléments du diagnostic:

- Diversité des types d'habitat, habitations individuelles ou collectives, quartiers de l'ex ZUP, quartier d'habitat traditionnel et centre ancien,
- 25 % des logements sont des maisons individuelles,
- 4,8% des logements sont considérés comme étant mal équipés,
- Répartition territoriale inégale des 33 % de logements sociaux, essentiellement concentrés à l'Est de la ville,
- Taux de vacance des logements: 7,2 % (52% de ces logements ont été construits avant 1949),
- forte hausse du prix du foncier à Fontenay, ces dernières années.

7 - FACILITER L'INTEGRATION URBAINE EN CREAT UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE (LOGEMENT ET HABITAT)

L'un des principes fondamentaux du développement durable dans le PLU porte sur la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de constructions ou de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de la population.

Déclinaison des orientations:

☀ Répondre aux besoins actuels et futurs en logement, pour un maintien de la population dans une strate de 51.000 / 53.000 habitants. Cela nécessite d'encadrer l'évolution du bâti afin d'éviter une densification tout en continuant à réhabiliter et à construire des logements pour maintenir ce niveau de population. Pour rester au niveau actuel de population soit environ 51.000 / 53.000 habitants, le calcul du "point mort" (cf. rapport de présentation) amène à créer environ et en moyenne 150 logements par an jusqu'en 2015.

☀ Rendre possible une politique d'offre d'habitat diversifiée, basée sur la mixité sociale. Pour cela trois actions possibles :

- Sur le tissu traditionnel dans l'Ouest de la ville, là où le logement social est en faible pourcentage, la commune pourra exercer son droit de préemption urbain au fur et à mesure des opportunités, pour y insérer du logement social en réhabilitant des collectifs existants (avec l'intervention d'un organisme spécialisé)..
- Dans un ou des périmètres, à déterminer par le Conseil Municipal, les programmes de construction de logements privés comportant au moins 50% de logements sociaux, bénéficieront d'un pourcentage de majoration du COS (qui ne pourra pas excéder 50%) qui sera fixé également par le conseil municipal. (option ouverte par la Loi ENL - Engagement National pour le Logement).
- Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements privés, un pourcentage de ce programme, 30%, doit être affecté à du logement locatif social.

- ☀ Permettre des parcours résidentiels notamment pour les jeunes ménages. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Fontenay selon les époques de la vie, étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... il faudra ainsi prévoir des opérations de logements diversifiés,
- ☀ Intégrer dans les secteurs pavillonnaires de l'habitat locatif individuel groupé afin de préserver la mixité sociale et la diversité de l'offre en matière de typologie de l'habitat (propriétaire/locataire)
- ☀ Prévoir des Résidences étudiants avec du logement spécifique pour les cohabitants et des possibilités de primo-accédants.
- ☀ Construire la ville sur la ville en favorisant:
 - Les opérations de démolition / reconstruction sans perte de logements mais plutôt en optimisant leur quantité et leur qualité, par application de l'article L.123-1 5° du code de l'Urbanisme, sur toutes les zones urbaines,
 - Adaptation des constructions nouvelles par rapport aux constructions avoisinantes, notamment en prévoyant des possibilités d'alignement ou d'harmonisation des hauteurs,
 - les opérations d'acquisition / amélioration,
 - les opérations de réhabilitation / rénovation,
 - la mutation en habitat de petites friches d'activité, anciens commerces ou entreprises n'ayant pas trouvé de repreneurs, depuis un certain nombre d'années,
 - la réhabilitation ou l'aménagement des logements et locaux vacants
- ☀ Améliorer l'habitat existant,
- ☀ Intervention sur le patrimoine dégradé du centre ancien,
- ☀ Eradiquer l'habitat indigne.

8 - FONTENAY VILLE SOLIDAIRE (SOLIDARITE ET ACTION SOCIALE)

Eléments du diagnostic

- Carence en équipement pour personnes âgées à l'Ouest de la ville,
- Absence de "résidences services" structures intermédiaires entre le logement et la maison de retraite,
- Carence en équipements intergénérationnels,
- Insuffisance de la prise en compte de la notion de handicap dans les opérations privées,
- Absence d'équipement type pension de famille ou résidence sociale,
- Absence de salle pour les activités des personnes âgées.

8 - FONTENAY VILLE SOLIDAIRE (SOLIDARITE ET ACTION SOCIALE)

Il s'agit d'une orientation transversale avec les sept premières pour que chacun trouve sa place dans la ville sans exclusion, ni discrimination. Sont concernés, traditionnellement, les thèmes suivants:

☀ **Les personnes âgées:**

- prévoir des salles pour les activités des personnes âgées (78% des personnes interrogées dans le cadre du sondage le réclament)
- prévoir des emplacements ou insérer des équipements pour retraités ou intergénérationnels dans des opérations mixtes, à l'Ouest de la ville, dans le quartier des alouettes à proximité du pôle Val de Fontenay.

☀ **Le handicap:** intégrer la notion de handicap dans les opérations privées, en obligeant les constructeurs à prendre en compte cet aspect,

☀ **La petite enfance,**

☀ **La pauvreté, la précarité:** soutenir la pérennisation d'un centre pour les sans domicile fixe,

☀ **L'insalubrité,**

- inciter à la réhabilitation de tout habitat insalubre,
- mettre en œuvre le droit de préemption lorsque c'est possible

☀ **La citoyenneté,**

- prévoir des équipements intergénérationnels,
- des équipements pour adolescents
- mettre le citoyen constructeur face à ses responsabilités dans le cadre des mesures préconisées pour un développement durable....

☀ **La santé,** soutenir l'agenda local santé21 et mettre en place la charte visant à améliorer l'exemplarité de la commune en matière de développement durable....

Mais aussi des idées de solidarité à mettre en œuvre en:

- créant un "grenier alimentaire solidaire" qui pourrait être aménager aux jardins des Epivans,
- implantant des lieux de rencontres et d'échanges, type café/spectacle, commerce équitable, vente de produits régionaux solidaires, inter-générationnel, etc.... dans divers endroits de la ville.

FONTENAY VILLE NUMERIQUE

FONTENAY VILLE NUMERIQUE

L'objectif est de jeter les bases de l'intégration du numérique dans la définition de la stratégie urbaine à venir.

En effet, le numérique accompagne la vie des entreprises, la vie publique et privée, la vie des citoyens. La facilité d'accès à l'information, à la communication, aux échanges économiques mondialisés, conditionne fortement le choix d'un territoire pour l'installation d'une entreprise.

Le numérique révolutionne les fonctionnements de la société et il revient au service public d'investir dans ce domaine pour maîtriser son développement et permettre à chaque citoyen d'y avoir accès.

Le numérique doit prendre sa place dans le contexte du développement durable, c'est à dire en harmonie avec le développement de notre territoire.

Intégrer le numérique dans l'aménagement du territoire,

- c'est organiser la capillarité des infrastructures disponibles ou à créer.

Concernant les projets de haut débit et très haut débit, la ville est engagée en intercommunalité avec SIPPAREC. Le territoire est traversé par un réseau très haut débit de fibre noire, nommée IRISEE. Ce qui permet actuellement à tous ceux qui croisent cette fibre de s'y connecter.

La perspective est d'accroître cette capillarité du réseau pour desservir l'ensemble du territoire; c'est le projet de **boucle locale** de la fibre. Ce qui permettra une couverture égalitaire et de grande proximité dans le grand ensemble, auprès de l'important réseau de PME installées dans le Fontenay traditionnel et dans le quartier des Alouettes en tenant compte de l'évolution du site PERIPOLE.

- C'est aussi prévoir la couverture WIFI (et autres usages nomades d'internet) de Fontenay.
- C'est enfin s'organiser avec l'ensemble des acteurs concernés autour d'un pôle singulier de compétence, une [m@ison](#) de la formation et des projets numériques, qui pourrait se situer à Fontenay.

Résumé des incidences à intégrer au PLU:

- Transformer et promouvoir l'accès citoyen à Internet,
- Lutter contre la fracture numérique, en multipliant les espaces publics gratuits,
- Revendiquer la couverture égalitaire du territoire par la boucle locale,
- Veiller à l'enfouissement des réseaux et à la mutualisation de ceux-ci,
- Développer les réseaux de communication numériques très haut débit,
- Inscrire la perspective d'une couverture WIFI, (emplacement et qualité des bornes)

INSCRIRE LA VILLE DANS LE TERRITOIRE

INSCRIRE LA VILLE DANS LE TERRITOIRE

Fontenay est membre de l'ACTEP qui comporte 23 collectivités territoriales dont les départements de Seine Saint Denis et du Val de Marne.

Les élus de l'ACTEP souhaitent un rééquilibrage Est / Ouest de la politique d'aménagement francilienne pour renforcer l'attractivité de l'Est parisien. Cet objectif est d'ailleurs inscrit dans le projet du nouveau Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF)

Les huit thématiques sur lesquelles travaille l'ACTEP sont:

- Les transports et déplacements
- Le développement économique,
- La formation,
- l'environnement,
- Les technologies de l'information et de la communication,
- La culture et le tourisme,
- Le logement,
- L'emploi

La plupart de ces thématiques correspondent aux grands thèmes des grandes orientations du projet de PLU de Fontenay. Il s'agit donc de travailler ensemble à la mise en cohérence de projets et d'actions en les valorisant afin d'en faire bénéficier l'ensemble du territoire, dans un objectif de solidarité et de cohésion territoriale et sociale.

L'indispensable démarche partenariale avec les collectivités territoriales voisines sur la base d'une intercommunalité de projet existe déjà, avec SIPPAREC, la mission locale intercommunale, etc. mais elle sera amenée à se développer non seulement dans un souci de cohérence territoriale et sociale mais aussi dans un souci d'économie et de rentabilité, tant financières qu'environnementales.