



Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Conseil Municipal
du 26 octobre 2007

SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Préambule: les documents d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois

1.	Le POS	6
2.	Les motifs de la révision du POS	6
3.	L'élaboration du PLU	7
4.	La ZAC "Pierre Demont"	9

Introduction

I.	Présentation générale de la commune.....	11
II.	Evolution historique du développement de la ville.....	14
III.	Le contexte intercommunal.....	23

Partie 1 : Le Diagnostic Territorial

I.	L'occupation actuelle de l'espace	26
	1. les modes d'occupation des sols	26
	2. la densité urbaine	26
	3. la structure foncière	27
	4. les morphologies bâties	28
	• le centre ancien	28
	• les petits ensembles d'habitat collectif	28
	• les quartiers pavillonnaires	29
	• les quartiers du Val de Fontenay	30
	• le quartier du Bois	30
	• le quartier des Alouettes	31
	• les secteurs d'activités économiques.....	32
	5. les espaces publics et la trame verte	34
	• les espaces publics.....	34
	• les grands équipements.....	35
	• les espaces verts	36
II.	Le fonctionnement du territoire	37
	1. les 13 quartiers de Fontenay	37
	2. transports, circulation et déplacement.....	64
	• les transports en commun.....	64
	• le réseau de voirie.....	65
	• les circulations douces.....	66
	• les déplacements des personnes à mobilité réduite	67
	• le stationnement	68
	3. les équipements publics	69

Partie 2 : Le Diagnostic socio-économique

I. La population.....	83
1. l'évolution de la population	83
2. la structure par age de la population	84
3. la population active	85
II. L'habitat	87
1. l'évolution du nombre de logements	87
2. la composition du parc de logements	87
3. le nombre de personnes par logement.....	88
4. les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population	88
III. Les activités économiques, l'emploi, la population active.....	93
1. les activités et les entreprises.....	93
2. les emplois.....	94
3. les actifs résidents	94
4. le commerce	95

Partie 3 : L'Analyse de l'état initial de l'environnement

I. Les facteurs physiques de l'environnement	98
1. la topographie.....	98
2. les caractéristiques géologiques	99
3. le climat et l'hydrométrie	100
II. Les sites, paysages et espaces naturels	101
1. les cheminements piétons	101
2. les terrains supérieurs des anciennes carrières	103
3. le talus des grands chemins	104
4. les anciens vergers.....	104
5. les Epivans	104
6. le parc de l'hôtel de ville	104
7. les espaces verts de proximité	104
8. les alignements d'arbres.....	104
9. les jardins privés	105
III. Les éléments remarquables du patrimoine bâti et de l'ambiance urbaine	106
• La ZPPAUP.....	106
IV. L'hygiène, la salubrité et la gestion des ressources	108
1. La gestion des ressources en eau.....	108
2. Le chauffage urbain	109
3. L'énergie solaire	110
4. La récupération des eaux pluviales	110
5. L'assainissement.....	110
6. La gestion des déchets.....	112
7. La place de l'animal en milieu urbain	115

V. Les risques et les nuisances.....	116
1. les risques naturels.....	116
⇒ les glissements de terrain	116
⇒ Retrait-gonflement des argiles	116
⇒ les anciennes carrières	116
2. les risques technologiques	117
3. les nuisances sonores	118

Partie 4 : Justification des dispositions du PLU

1. DISPOSITIONS GENERALES DU PLU.....	120
⇒ L'élaboration du projet: les choix retenus	120
I. L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels.....	121
II. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat	121
III. L'utilisation économe de l'espace, le respect de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine	122
2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA REGLE D'URBANISME.....	123
⇒ Les grands principes de zonage.....	123
⇒ Principales évolutions du règlement et de la délimitation des zones par rapport au POS.....	124
• Evolutions réglementaires communes à l'ensemble des zones.....	124
I. Les dispositions relatives au développement durable et à l'environnement.....	124
II. Les dispositions relatives au paysage et à l'architecture	125
III. la densité	126
IV. le stationnement réservé aux véhicules et aux deux roues	127
V. les accès	127
VI. le développement économique et commercial	127
• Délimitation et évolutions réglementaires particulières des zones.....	128

Partie 5 : Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

• Pour affirmer l'identité de Fontenay et de ses quartiers.....	139
• Pour favoriser l'intégration urbaine au moyen d'une politique d'équipements et d'espaces publics	139
• Pour faciliter les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture.....	139
• Pour développer la vitalité économique de Fontenay	140
• Pour dessiner une ville accueillante, préserver les qualités du cadre de vie et mettre en valeur le patrimoine vert	140
• Pour penser aux générations futures	140
• Pour une offre d'habitat diversifié.....	140

ANNEXES

➤ La superficie des zones.....	141
➤ Le cahier des cartes	

Préambule: Les documents d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois

1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Par arrêté du 23 juillet 1971, le Préfet du Val-de-Marne prescrivait l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols couvrant l'ensemble du territoire communal. Depuis cette date, jusqu'à son approbation, en 1986, l'étude du POS fut menée avec l'Administration Centrale dans l'objectif de préserver les intérêts urbanistiques de la commune.

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 1986, sur la base des objectifs suivants :

- préserver et conforter le caractère pavillonnaire traditionnel de la ville,
- protéger l'environnement du centre ancien en aidant à la réhabilitation, la rénovation et la revitalisation du tissu existant,
- combattre la dégradation des activités et des emplois en favorisant l'implantation de nouvelles industries et en protégeant et restructurant les entreprises existantes,
- 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,
- assurer le fonctionnement des circulations et du stationnement, des transports, sans pour autant favoriser les circulations de transit à travers la ville. .

Une première modification du POS est intervenue par délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 1991. Celle-ci avait pour but, outre les mises à jour du règlement et des ajustements de zonage, la création d'une zone UFc autour de la gare Val de Fontenay permettant la construction de bureaux et l'intégration de la ZUP au POS.

Une seconde modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 1998 afin de retirer "l'emplacement réservé n° 8" devenu sans intérêt.

2. LES MOTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

Les évolutions du POS n'ont porté que sur des adaptations au contexte juridique et à l'évolution du contexte territorial. Aujourd'hui, cette révision n'a pas pour but de changer l'économie et la philosophie des objectifs du document de 1986, mais s'attache à opérer des ajustements pour prendre en compte les nouveaux textes, le développement durable et l'évolution urbaine.

L'évolution de la législation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application réforment en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Ainsi, la loi impose la transformation du POS en PLU dès lors qu'une procédure de révision est engagée.

L'évolution urbaine

Le POS de 1986 a permis à la ville de Fontenay-sous-Bois un développement équilibré en recherchant les moyens d'aider à la préservation des caractéristiques spécifiques et traditionnelles de la ville:

- en limitant la densification des bâtiments, en réalisant des aménagements paysagés et en favorisant la réhabilitation des habitations anciennes,
- en développant le potentiel économique de la ville, en privilégiant la protection et la restructuration des entreprises existantes dans le tissu ancien, en achevant le programme économique de la ZUP,
- en renforçant les pôles d'animation des quartiers,

Toutefois, afin de:

- tenir compte de l'évolution démographique et sociologique de la ville, de la diversité de ses quartiers, de la volonté de préserver la qualité de vie des habitants ou encore de la nécessité de développer les capacités en matière d'équipements publics,
- permettre la réalisation de l'aménagement du pôle intermodal du Val de Fontenay et des secteurs situés à proximité de la gare,
- Poursuivre le développement économique et préserver l'activité commerciale,
- offrir une meilleure répartition de la mixité sociale,
- tenir compte des contraintes en matière de déplacements et de stationnement,
- protéger les espaces verts existants,
- mettre en conformité le règlement d'urbanisme avec les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager,
- répondre aux dispositions de la loi SRU sur la notion de développement durable et de respect de l'équilibre entre le renouvellement urbain et la mise en valeur de l'environnement,
- et plus généralement, répondre aux aspirations des habitants au sein d'un projet urbain cohérent,

la ville de Fontenay-sous-Bois a décidé de prescrire, par délibération du 31 janvier 2003, l'élaboration du PLU.

3. L'ELABORATION DU PLU

La délibération du 31 janvier 2003

Cette délibération a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Cette délibération a eu pour objet:

- de définir les objectifs de la révision du POS en vue de l'élaboration du PLU,
- de définir les modalités d'une concertation effective pendant toute la durée du projet avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

La concertation avec la population

La concertation s'est déroulée pendant toute la durée de la procédure. La délibération du 31 janvier 2003 prévoyait la constitution de **groupes de travail**, de **trois expositions**, de **conseils de quartier** et de mises à disposition, auprès de la population, de **registres ou de dispositifs divers** dans le but de récolter le maximum d'observations.

Cette concertation s'est organisée de la manière suivante:

sur la partie diagnostic,

- 20 réunions de groupes de travail, d'avril 2004 à septembre 2005,
- 18 conseils de quartier, d'octobre 2003 à décembre 2004,
- 8 ateliers promenades organisés dans les quartiers aux mois de mai et juin 2006
- Une exposition qui s'est tenue en avril 2005.

Les groupes de travail se sont réunis sur les thèmes suivants:

- architecture, paysage urbain,
- habitat, logement,
- environnement, développement durable,
- déplacements, circulations douces,
- vie des quartiers, équipements publics,
- solidarité, action sociale,
- développement économique.

Ils étaient notamment composés d'habitants de représentants des groupes politiques de la ville, de professionnels, de techniciens et de représentants d'associations de la ville.

Sur la partie orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de Développement Durable) et préparation du projet de PLU

- 10 réunions de groupes de travail, d'octobre 2006 à janvier 2007: comportant la même composition que les groupes de travail organisés précédemment. Deux groupes de travail sont venus s'ajouter: "**santé et développement durable**" et "**Fontenay numérique**".
- 10 conseils de quartiers ont porté, de nouveau, le PLU à leur ordre du jour en 2006
- une conférence débat avec le Sénateur Maire, le 13 octobre 2006,
- une exposition sur les orientations générales en octobre 2006,
- une exposition sur le projet de PLU du 30 janvier au 6 mars 2007,
- 4 rencontres avec les quartiers organisées du 31 janvier au 13 février 2007.

Des registres ont été tenus à disposition du public durant cette concertation à la Maison de l'Habitat et au cours des différentes expositions.

Un questionnaire téléphonique a été diligenté auprès de 600 personnes en fin d'année 2006. Ce même questionnaire est tenu à disposition du public dans les différents services municipaux.

Des possibilités de s'exprimer sur le projet de PLU ont été données aux Fontenaysiens sur le forum de la ville.

La concertation avec les personnes associées

Trois réunions de concertation avec les personnes associées et consultées ont été organisées au cours du projet:

- le 10 mai 2004
- le 27 janvier 2005
- le 24 octobre 2006

Le contenu du PLU

Le dossier de PLU de Fontenay-sous-Bois est constitué sur la base des dispositions figurant au code de l'urbanisme, et comprend notamment:

- le rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus dans le projet d'aménagement et de développement durable, expose la justification des règles d'urbanisme et évalue les incidences du plan sur l'environnement,
- le projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire,
- le règlement qui délimite les différentes zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles. Les règles sont exprimées graphiquement et dans un règlement écrit. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont complémentaires, et constituent un tout indissociable opposable aux tiers.
- les annexes contiennent, à titre informatif, un certain nombre de renseignements qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation et l'utilisation du sol.

4. LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PIERRE DEMONT

Afin de permettre le désenclavement du quartier des Alouettes et contribuer à sa redynamisation, après une concertation avec les riverains qui a débuté dès 1993, la ville de Fontenay-sous-Bois a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). En effet, les prescriptions du Plan d'Occupation des Sols ne permettaient pas la densification de l'îlot par la construction de logements.

Le périmètre de ZAC s'inscrit à l'intérieur de l'îlot compris entre la rue Louis Auroux, la rue de la Prairie, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, et le long des bâtiments d'activité. La ZAC couvre environ 4 hectares.

Les objectifs de restructuration du quartier des Alouettes consistaient notamment en :

- la densification du quartier,
- la restructuration et l'agrandissement de l'école Pierre Demont,
- la création d'une place centrale,
- l'implantation de commerces et services de proximité,
- la création d'un espace vert ouvert sur l'extérieur.

La ZAC "Pierre Demont" a été créée par délibération du 24 avril 1998, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), par délibération du 19 mars 1999.

Le projet définit la reconfiguration du cœur de l'îlot par la création de 250 nouveaux logements, d'une voie de desserte interne et la création de **deux espaces publics** :

- ⇒ autour d'une **place centrale**, lieu de rencontre et de convivialité, s'organisent les équipements et les commerces de proximité. Cette place a également pour but de faciliter l'accès à une seconde entrée sécurisée de l'école Pierre Demont,
- ⇒ **un jardin public**, le long de la RN 186, élément d'identification du quartier.

La diversité des types de logements et des statuts d'occupation, répartis en 50 % social et 50 % accession, sont prévus pour permettre d'accueillir une population diversifiée.

La surface hors œuvre nette maximale de la ZAC est fixée à 22 500 m² hors équipements publics.

Réalisation

La première tranche a débuté en 1999 par la construction de 69 logements collectifs et 14 maisons de ville, en accession à la propriété, puis de 53 logements collectifs locatifs sociaux.

L'école Pierre Demont, sur la demande formulée par les services de l'Etat et notamment l'Inspection Académique à l'occasion du porter à connaissance du dossier de réalisation, a été agrandie de 5 classes (2 primaires, 3 maternelles) et entièrement restructurée. Ces travaux se sont achevés en 2004.

La seconde tranche a démarré en 2005 par la construction de 44 logements collectifs en accession à la propriété, suivis de 76 logements collectifs locatifs sociaux dont 11 maisons de ville. Ce programme comporte la réalisation de 3 commerces en rez-de-chaussée et d'une crèche municipale de 25 berceaux.

La ZAC s'achèvera sur la réalisation du parc public de 3 500 m², en 2008/2009.

Conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000, la ZAC est intégrée au PLU, en zone UCc. Son règlement y est adapté. Le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone sont supprimés.

La ZAC fera, ultérieurement à la procédure d'approbation du PLU, l'objet d'une suppression par délibération du Conseil Municipal.

Introduction

I – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

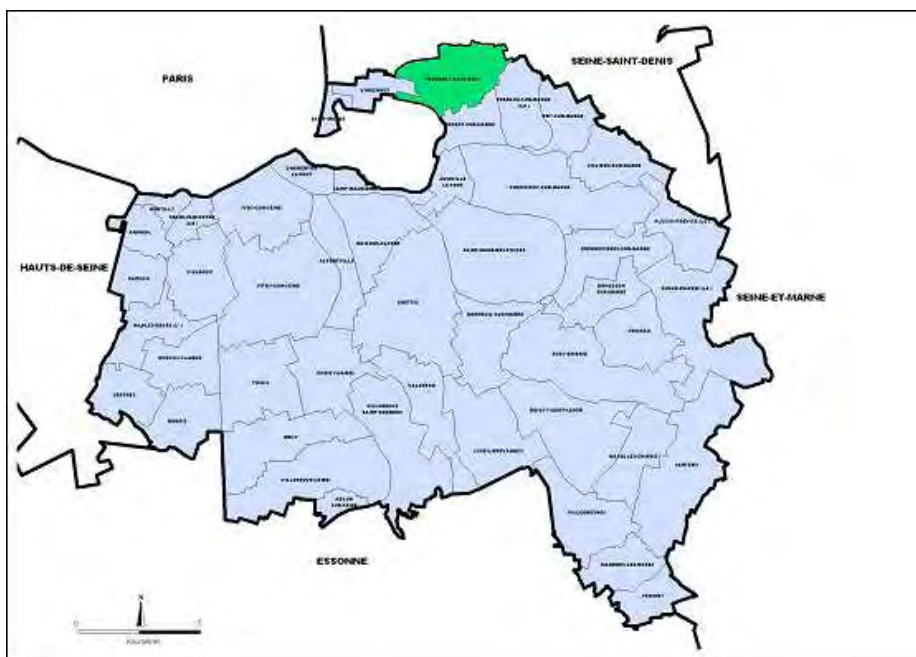
1. Une commune de la petite couronne parisienne

la commune de Fontenay-sous-Bois, d'une superficie de 558 hectares, se situe à 4 km à l'Est de Paris et au Nord du département du Val de Marne en Ile de France.

Son territoire est limitrophe avec les communes suivantes:

- ♦ à l'Ouest, Vincennes,
- ♦ au Nord, Montreuil et Rosny-sous-Bois,
- ♦ à l'Est, Neuilly-Plaisance et Le Perreux-sur-Marne,
- ♦ au Sud, Nogent-sur-Marne et Paris (Bois de Vincennes)

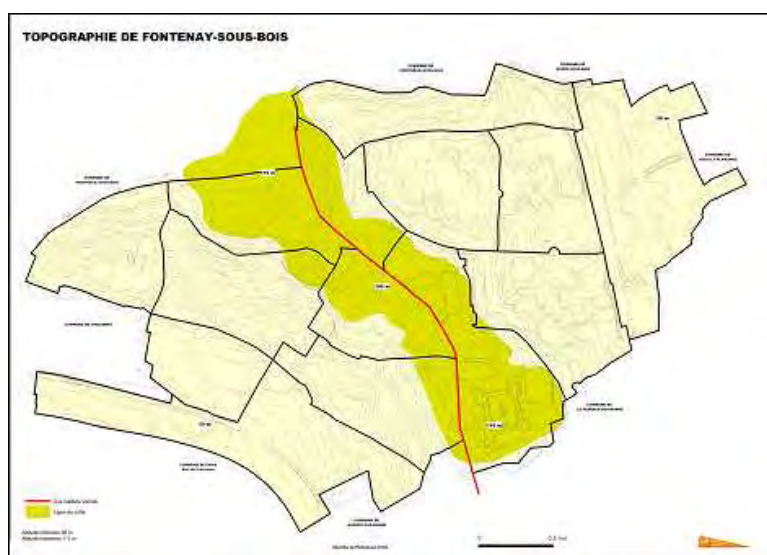
Au dernier recensement de 1999, sa population (sans double compte) était de 50.921 habitants et l'estimation de l'INSEE pour 2005 est de 51.100 habitants.



2. Un territoire marqué par sa topographie

La ville s'est développée sur une des croupes terminales du long plateau de Belleville. Son point le plus haut est 111,2 mètres NGF. C'est sur le flanc Sud-Ouest de cette crête que s'est implanté le vieux Fontenay, ancien village rural dont la structure se retrouve dans le centre ancien actuel.

La dépression Nord-Est était une plaine humide qui a fait place à l'extension de la ville en 1960 avec l'aménagement de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP).



3. Des coupures naturelles et artificielles fortes

La ligne de crête qui coupe le territoire en son milieu est à la fois:

- ◆ un atout parce que l'orientation générale de l'ancienne ville et la dénivellation du sol qui la caractérise lui permettent de jouir d'un site d'un grand intérêt rendant possible la réalisation d'un ensemble urbain privilégié, bordé au Sud par le Bois de Vincennes,
- ◆ et un inconvénient car les deux parties de la ville se tournent le dos, la ville traditionnelle tournée vers Paris et la ville nouvelle tournée vers la vallée de la Marne.

A l'Est de la commune, deux coupures Nord/Sud artificielles fortes qui sont source notamment de pollution sonore pour les secteurs environnants:

- ◆ la RN 186, Avenue Delattre de Tassigny
- ◆ et l'autoroute A86 avec la ligne SNCF

La commune est également traversée par la ligne RER A (direction Boissy-Saint-Léger) en tranchée ouverte, le long des terrains retranchés du Bois de Vincennes, et par la ligne RER A (direction Marne la vallée) en talus sur une longueur d'environ 500 mètres à l'Est du territoire.

4. Fontenay-sous-Bois et ses treize quartiers

La ville est composée de 13 quartiers qui ont chacun leurs caractéristiques et leur identité.

1. Les Alouettes
2. Bois Cadet, Montesquieu, Le Terroir
3. Le Bois, Clos d'Orléans, Gaston Charle
4. Le Village
5. Hôtel de ville
6. Jean Zay
7. Les Larris
8. Les Parapluies
9. Pasteur, Rousseau
10. Le Plateau
11. Rigollots, Roublot, Carrières
12. Victor Hugo
13. La Redoute, Le Fort, Michelet



II – EVOLUTION HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

1. Du moyen-âge à la révolution, une ville rurale

La plus ancienne mention écrite de notre ville apparaît en 847 dans un texte d'échange de territoires entre l'évêque de Paris (qui possédait Fontenay) et l'abbaye de Saint-Maur. Elle est rapportée par l'Abbé Lebeuf dans sa précieuse Histoire du diocèse de Paris.

L'ancienne paroisse de Fontenay s'étendait, autrefois, sur un territoire comprenant le Fontenay actuel mais aussi une partie du Bois de Vincennes avec le couvent des Minimes, le château de Beauté (Nogent sur Marne) et un hameau dans les actuelles communes de Joinville et de Saint Maur.



Le Village

Le village est implanté sur le flanc Sud-Ouest de la haute colline en forme de promontoire qui domine la vallée de la Marne.

Du 10^{ème} siècle à la révolution, l'aspect du Village a très peu évolué. L'habitat se fixe autour de **l'Eglise Saint Germain de l'Auxerrois**. Les villageois sont en majorité des cultivateurs de vignes (pour l'essentiel). L'existence du vignoble est attestée depuis l'an 888.

L'habitat y est constitué de maisons modestes en moellons enduits à la chaux, ce sont principalement des fermes et des exploitations agricoles.

Le nombre d'habitants varie peu durant cette période, et reste autour de 1000 habitants.

Du XII au XVIII siècle, ce sont les chanoines de Saint Victor qui détiennent les droits de seigneurie.

En 1585, un ordre religieux fondé par Saint François de Paul, "les minimes", s'établit au couvent du Bois de Vincennes succédant ainsi aux "Bons Hommes" qui y étaient installés depuis 1158. Puis le couvent est déserté à la Révolution.

L'origine du nom de Fontenay-sous-Bois

L'origine du nom de Fontenay se trouve dans l'existence de nombreuses fontaines qui coulaient sur son territoire et qui y ont, de tout temps, tenu une grande place. Mais le nom de Fontenay étant très répandu, il était nécessaire de trouver un surnom distinctif pour donner à la localité sa personnalité. C'est le Bois de Vincennes et son ombrage qui, tout naturellement, ont servi à caractériser la ville.

Le nom de Fontenay-sous-Bois est inscrit pour la première fois en 1786 à deux entrées du village, rue du Parc (actuelle rue du Commandant Jean Duhail) et rue du Grand Bout (actuelle rue de Neuilly).

Les rues et les chemins hors de l'agglomération portent pour la plupart le nom des lieux dits, par exemple, "le Buisson de la Bergère", "Le Gazon", "le Champ Isardot", "la Tombe"....

En 1791, le nom des rues est inscrit à chaque extrémité et les maisons sont numérotées.

Ainsi, en 1792, on compte, au village, 372 maisons et environ 20 voies publiques. Les rues sont étroites sauf le Grand Carrefour (actuelle Place du Général Leclerc) assez spacieux.

Sur le reste du territoire, les terrains ont été longuement exploités d'autant qu'ils ont pu bénéficier de l'abondance des eaux de source, ainsi que l'en atteste certains noms de lieux-dits évoquant la présence d'un ruisseau.

- ✓ le ruisseau de la fontaine du vaisseau
- ✓ les rieux (ruisseaux); rue des Rieux, la côte des rieux, la côte renversée des rieux, le fond des rieux;
- ✓ le sentier dit sous le rû ou encore le sentier du rû....

La révolution met les richesses du clergé et des nobles à la disposition de la Nation. Les biens nationaux permettent donc à de nombreux paysans et aussi aux bourgeois d'acheter des terres à bons prix. Ainsi l'exploitation du vignoble laisse place aux cultures fruitières et maraîchères, (On note qu'en 1837, les villageois font usage pour les vergers d'une technique de maturation des fruits au soleil, d'où les dénominations qui sont restées, "le jardin Montreuil" ou "les murs à pêches").

2. Au 19^{ème} siècle, des éléments structurants influent sur le devenir de la ville

Le 19^{ème} siècle est marqué par l'apparition d'éléments structurants forts, comme le chemin de fer, la construction d'une route stratégique, la création et la vente des terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes", l'installation de grandes entreprises, qui vont être déterminants dans la construction de la ville.

◆ Le Fort de Nogent et la route stratégique



Plan de Fontenay-sous-Bois de 1874

A partir de 1831, la mise en place du Plan de Fortification de la ville de Paris, amène à Fontenay les ouvrages suivants:

- ❑ La route stratégique en lieu et place de la route de crête (aujourd'hui, boulevards de Verdun et Gallieni)
- ❑ La redoute de Fontenay, dont Les travaux du Fortin ont été commencés en 1831 et achevés en 1832. Sa superficie était de 2 ha et 81a. Aujourd'hui il ne reste que le nom du site.
- ❑ et le Fort de Nogent.

Bien que situé sur la commune de Fontenay, le Fort a pris le nom de la ville qu'il était supposé défendre, en l'occurrence la ville de Nogent-sur-Marne.

Le Fort de Nogent a été construit en 1841.
La superficie du Fort était de 24 ha et 60a.

Dès sa construction, cet équipement a servi de cantonnement des troupes de défense notamment lors des grands conflits que notre pays a dû affronter, les guerres de 1870 et 1914-18, puis la guerre et l'occupation de 39-45. Mais les techniques de guerre s'étant "modernisées", les forts, en général, sont devenus inutiles, sauf à servir de casernes. C'est pourquoi, il a été déclassé par la Loi du 14 août 1926 déclassant les ouvrages militaires de la 2^{ème} ligne de Paris.

Suite à ce déclassement, en 1927 un plan d'aménagement des terrains du Fort est créé. La zone de servitude qui l'entoure devient une zone résidentielle et les voies sont ouvertes à la circulation.

Aujourd'hui, l'équipement appartient à l'état (ministère de la défense) et accueille notamment les bureaux de recrutement de la Légion étrangère.

Les glacis ont été acquis par la commune dès la fin des années 50 afin d'y réaliser des équipements publics, le stade Le Tiec, le stade Merlen puis le parc des Epivans.

L'emprise du fort est actuellement de 12ha et 64a (parcelle section BK n°17).

La construction de la route stratégique et la mise en place des équipements de défense sur la ligne de crête vont accentuer la coupure entre les deux versants naturels et contribuer à renforcer l'isolement du centre ancien par rapport au versant Est. Mais, cette voie qui deviendra les boulevards de Verdun et Gallieni, va structurer l'agencement des voies communales dans cette partie de la ville et donc, l'organisation du bâti.

◆ L'arrivée du chemin de Fer

Le 22 septembre 1859, Fontenay-sous-Bois est desservie par la section du chemin de fer de l'Est, comprise entre Paris-Bastille et Verneuil-l'Etang.

L'aménagement du chemin de fer et de la gare a engendré de grands travaux, notamment, la destruction des murs d'enceinte du bois de Vincennes, la démolition de la maison du garde et la destruction du rond point entouré d'arbres.

La gare (place de la Station) devient, de ce fait, l'entrée principale de Fontenay (En 1968, le train est remplacé par le RER, ligne express régionale.)

A l'Est du territoire, en 1854, la ligne de chemin de fer Paris / Mulhouse traverse Fontenay du Nord au Sud avec une halte (facultative dans les années 50) à Val de Fontenay.... En 1977, avec l'arrivée du RER, direction Marne La vallée, une 2^{ème} gare RATP/SNCF est construite.

◆ Le Bois de Vincennes et la "zone retranchée" du Bois de Vincennes

A l'origine, le Bois de Vincennes fait partie du territoire communal. Mais les premiers capétiens se l'approprient, puis au 12^{ème} siècle, Philippe Auguste le ceinture d'épaisses murailles, pour en constituer une réserve de gibiers afin de satisfaire les chasses royales. Des portes gardées donnent accès aux territoires environnants. Celle de Fontenay-sous-Bois deviendra la place de la Station (la gare) en 1859 et aujourd'hui la Place Moreau-David.

Une Loi du 24 juillet 1860 provoque le rattachement du Bois de Vincennes à la ville de Paris. Les murs d'enceinte ayant disparu avec l'arrivée du train, la ville de Paris décide de vendre une part de son nouveau domaine et crée des lotissements aux abords du Bois de Vincennes, que l'on appelle: "les terrains retranchés du Bois de Vincennes".

Cette zone ainsi créée, va former le quartier le plus résidentiel de la commune. En effet, Fontenay devient un centre d'intérêt du fait, notamment, de sa proximité avec Paris et le Bois de Vincennes, et de la présence de sa gare de voyageurs.

Entre 1860 et 1900, une centaine de résidences cossues sont construites sur ces terrains. Les voies de desserte créées avec le lotissement sont des voies privées qui appartiennent à la ville de Paris. (En 1968, création d'un syndicat intercommunal pour gérer l'assainissement et la viabilité de ces voies. La commune de Fontenay y adhère et le transfert de propriété des voies privées devient effectif le 28 août 1969.)

Avec l'accélération de l'urbanisation au 20^{ème} siècle, beaucoup de ces résidences somptueuses disparaîtront au profit d'immeubles collectifs de standing.

Les terrains agricoles et viticoles situés au-delà de la ligne de chemin de fer disparaissent peu à peu, laissant la place à un parcellaire plus petit que celui de la zone retranchée du bois de Vincennes. Les parcelles sont longues, étroites et perpendiculaires aux voies.

Des "villas" (petits lotissements), apparaissent, villa Hélène, villa Simone, villa Madeleine, villa Mémoris, villa Lapie, villa d'Orléans, villa de l'Espérance, villa Saint-Louis, sillonnant le quartier avec ses petites habitations souvent identiques mais de bonne qualité architecturale.

Au fil du temps, le bourg et la zone retranchée du bois de Vincennes vont ainsi se rejoindre.

◆ L'arrivée de grandes entreprises et l'extension du tissu urbain

Le Baron Haussmann qui, sous le second empire est le maître d'œuvre des transformations de la capitale, pousse les industries hors de Paris.

Ainsi, la fin du 19^{ème} siècle voit l'installation de quelques entreprises importantes, la fabrique de pianos Gaveau en 1847, l'usine des sinapismes Rigollots en 1872, l'usine des parapluies en 1900, et l'usine d'œilletons métalliques fondée en 1840. Cependant, l'agriculture reste encore une activité économique dominante. En 1901, le territoire de la commune comprend 108 hectares de cultures maraîchères et 132 hectares de vergers.

Néanmoins, cette industrialisation a favorisé l'accélération du processus d'urbanisation avec entre autres la création de lotissements ou de "villas" autour des sites industriels et la construction d'habitations collectives. Une série de maisons de type lotissement sont bâties aux alentours de l'usine des Rigollots (rue Eugène Martin, Jules Ferry et rue Roublot).

Elle va, ainsi, transformer le paysage des quartiers de l'Ouest de la ville et, peu à peu, les terres agricoles seront remplacées par des parcelles bâties de pavillons. Ces maisons sont implantées principalement en bordure de voie **et les cœurs d'îlot sont préservés.**

L'aménagement de l'avenue de la République à travers le coteau des carreaux, décidée dès 1892 est ouverte à la circulation en 1896.

La création de grands axes favorise l'implantation d'immeubles de rapport de type Haussmannien, en périphérie du centre ancien, et l'installation de petites entreprises (de métallurgie et de mécanique) le long de ces grandes voies de communication (avenue de la République, rue Dalayrac, rue Gambetta).

Ainsi, Peu à peu la culture des terres se réduit et on voit apparaître après la seconde moitié du 19^{ème} siècle, une parcellisation des grandes unités agricoles. Cette parcellisation s'effectuera en suivant le tracé des chemins ruraux. Les chemins ruraux ayant eux-mêmes été tracés en fonction du relief.

En 1801, la population est de 1412 habitants, en 1840 elle est de 1646 habitants et en 1901 elle passe à 9320 habitants. L'essor industriel et l'arrivée du train ont contribué fortement au développement de Fontenay. Le Bourg devient un lieu de villégiature pour les parisiens.

3. Au 20^{ème} siècle, l'urbanisation s'accélère

L'industrie s'implante de plus en plus sur le territoire grâce à la création et au renforcement des voies de communication et de la proximité des gares de marchandises de Vincennes et de voyageurs de Fontenay.

Ainsi s'installent de nouvelles grandes entreprises, les ateliers de la RATP (1933), l'entreprise de produits pharmaceutiques Roche (1930) et une multitude de petites entreprises situées principalement dans le secteur Sud de la commune et près des grands axes de communication.

L'urbanisation s'accélère et hormis les terrains situés dans la "plaine", la ville revêt peu à peu son visage actuel. Les lotissements continuent à se multiplier, modifiant ainsi le parcellaire de la commune et les premières habitations à Bon Marché (HBM) sont édifiées dans les années 30, c'est le cas de la cité 7/9 rue Gaston Charle, et de la cité 94 rue Pasteur.

En conséquence de cette croissance, la nécessité de maîtriser l'urbanisation apparaît, afin de préserver un équilibre entre les trois grandes fonctions de la ville: habitat, emploi, circulation. Cette recherche se concrétise au cours de cette période, avec notamment: la mise en place d'un plan d'aménagement et d'embellissement communal, la Zone à Urbaniser en Priorité et la mise en place du Plan d'occupation des Sols qui a fait l'objet du préambule.

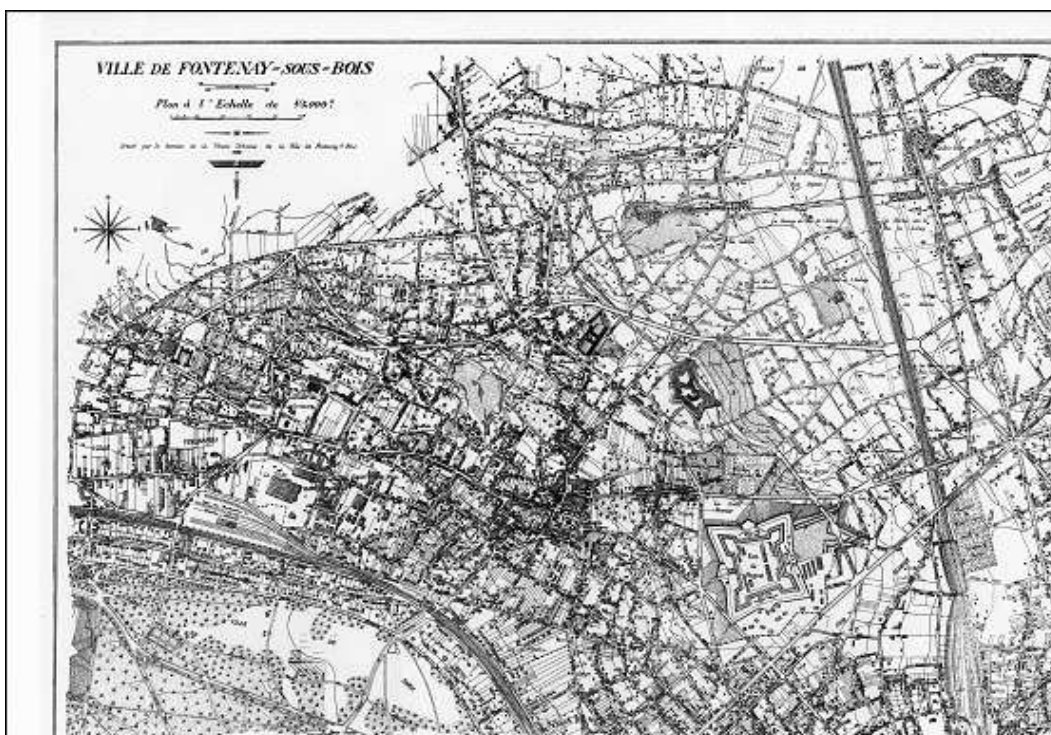
◆ Le Plan d'aménagement communal de 1930

La banlieue subit la crise du logement, elle se transforme avec l'afflux de population. L'augmentation de la parcellisation et des lotissements sans cadre réglementaire modifie notablement le visage de cette banlieue sans pour autant apporter les vraies réponses aux problèmes des "mal lotis" et de l'insalubrité.

Ainsi, une série de lois sont votées, afin d'organiser le développement des grandes villes et éviter qu'il devienne anarchique:

- ✓ Loi du 14 mars 1919: Loi Cornudet qui introduit pour la première fois, l'obligation pour toutes les communes de plus de 10.000 habitants de se doter d'un plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement.
- ✓ Loi du 19 juillet 1924 sur les lotissements
- ✓ Loi du 13 juillet 1928: loi Loucheur sur les Habitations à Bon Marché.
- ✓ En 1924, Création de la commission supérieure d'aménagement et d'extension des villes, rattachée au ministère de l'intérieur. Première tentative d'un début de centralisation du contrôle de l'aménagement des villes.

Ces plans resteront bien souvent sur le papier, faute pour les communes de disposer des vrais moyens d'une maîtrise du foncier indispensable à leur mise en œuvre. Pour autant, ils vont permettre une prise de conscience de la nécessité d'une planification urbaine.



Plan de Fontenay-sous-Bois de 1939

Fontenay n'échappe pas à cette règle et en 1928, le conseil municipal élabore son plan d'aménagement qui sera adopté en 1930.

Sur le **plan de la ville de 1939**, on peut voir, notamment, l'ensemble du tracé des voies projetées.

En 1936, la ville compte 29.176 habitants. En trente ans la population de Fontenay a triplé

<p>Méto Prolongation de la ligne n°1</p>	<p>Initiée dans les années trente, la demande de prolongation de la ligne de méto n°1 jusqu'au carrefour des Rigollots, lorsque la ligne arrive à Vincennes en 1934, n'a toujours pas aboutie ... elle fait partie des orientations du PADD.</p>
--	--

Une véritable extension urbaine débute quand les terrains de la Plaine sont déclarés par un arrêté ministériel de 1960, "Zone à Urbaniser en Priorité", mais cela ne modifie en rien le village qui garde sa qualité "rurale".

◆ La Zone à Urbaniser en Priorité

Peu touchée par l'urbanisation croissante qui gagne l'ensemble des villes au cours du 19^{ème} siècle, la "plaine" demeure relativement isolée et constitue une réserve importante de terres labourables. En effet, l'agriculture constituait le travail principal de la population.

Au lendemain de la guerre, la France est confrontée à une importante crise du logement, liée en grande partie aux destructions mais également à une politique antérieure qui avait ignoré l'exode rural massif et a ainsi installé une sévère pénurie en logement sur le plan national.

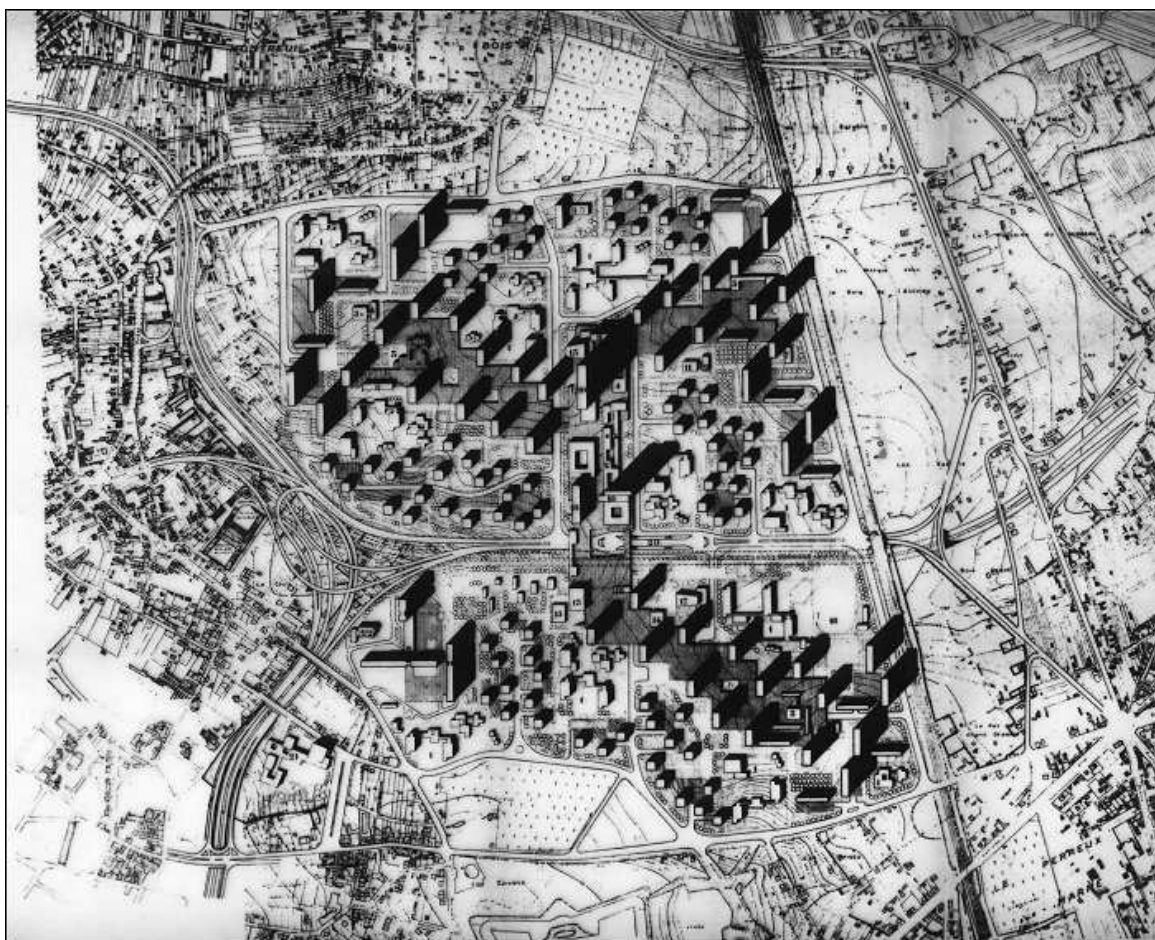
Puis, l'afflux de nouvelles populations venues de province, associé au problème de relogement des habitants évacués de la capitale dans le cadre d'importantes opérations de rénovation urbaine transforment brutalement les banlieues. A Fontenay, en 1960 il y avait 36.000 habitants. De 1900 à 1960 la population a été multipliée par quatre

Il existait, alors, un fort décalage entre la ville de Paris et sa banlieue encore mal équipée et dotée de nombreux terrains libres.

A la fin des années 50, cela conduit à l'institution des Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP), regroupement des opérations de logements dans un même périmètre opérationnel. Le programme de modernisation et d'équipement de la région parisienne, prévoyait la construction de plusieurs "grands ensembles", dont celui de Fontenay-sous-Bois, dans un rayon de quinze kilomètres autour de Paris, et d'un pôle d'affaires situé à l'Ouest (La Défense).

La ZUP de Fontenay est, ainsi, créée le 16 janvier 1960, par arrêté ministériel.

Le projet obéit à un programme très classique de l'urbanisme des grands ensembles. Il privilégie la construction de logements et propose un plan masse constitué de dalles, de tours et de barres.



premier plan masse de la ZUP de 1960

Ce programme, approuvé en 1964 par le conseil municipal, délimite un périmètre opérationnel de 170 Ha. Il prévoyait:

- ✓ L'implantation de 12.000 logements collectifs (dont 53% de logements locatifs sociaux)
- ✓ Des parkings "sous abris" (rez-de-chaussée sous dalle, exemple des Larris) sont prévus de manière à assurer la desserte de 100% des logements et des équipements.
- ✓ La partie centrale est occupée par un centre de vie regroupant la plupart des services d'intérêt public et le centre commercial.
- ✓ L'aménagement d'importantes infrastructures routières dont deux grandes artères pour relier Paris à la ZUP, et l'arrivée du RER en tranchée aérienne.
- ✓ L'aménagement d'un centre d'activités tertiaires de 100.000m².

D'après ce programme de construction, la population de Fontenay devait passer de 38.200 habitants en 1962 à 70.000 habitants en 1980.

Mais, en 1965, la nouvelle équipe municipale, sans remettre en cause le projet de ZUP, décide d'adapter le programme initial à de nouveaux objectifs politiques.

Par délibération du conseil municipal d'octobre 1965, la municipalité apporte les premiers éléments d'un nouveau programme et décide de poursuivre la première tranche de l'opération déjà engagée, compte tenu des échéances et des besoins en logements, cependant, elle modifie en profondeur le reste du programme.

Les principales caractéristiques de ce nouveau programme sont:

- ✓ La modification du tracé des infrastructures au profit d'une valorisation de l'ensemble du territoire. En effet, suite au combat mené par la municipalité entre 1969 et 1974, le tracé des infrastructures est complètement remanié. L'autoroute reliant la ZUP à Paris est placée le long de la voie ferrée, l'autre artère est abandonnée (axe Nord/Sud). Le RER traversera la ville en souterrain.
- ✓ La diminution à 6400 le nombre de logements, au profit d'une importante zone d'activités.
- ✓ L'augmentation de la part de logements sociaux,

Les nouveaux principes d'aménagement sont:

- ✓ D'établir une rupture avec les volumes verticaux déjà construits,
- ✓ De limiter la hauteur des bâtiments à 7 étages en les adaptant à la topographie,
- ✓ D'implanter des activités commerciales et des équipements en rez-de-chaussée d'immeuble,
- ✓ De supprimer les immenses dalles piétonnes et d'aménager de véritables espaces verts ouverts au public,
- ✓ D'aménager un vrai espace de liaison en installant des équipements administratifs et culturels dans les quartiers situés entre les deux entités urbaines Est / Ouest.

Une zone pavillonnaire est réservée aux expropriés de la Plaine, c'est un exemple unique en France.

Ce n'est qu'à partir de 1972, avec la création d'un service municipal de l'Urbanisme, que ce nouveau programme sera véritablement mené.

Néanmoins le village demeure un village

Alors que l'urbanisation s'intensifie dès le début du 20^{ème} siècle dans la ville, le cœur du village conserve toute son identité et ne semble pas vouloir subir de transformation radicale.

Seules les parcelles situées "en périphérie du centre" se transforment à partir des années 30 où l'on voit apparaître de l'habitation collective côtoyant de l'habitation individuelle en bordure des grands axes de communication.

Evolution de quelques sites particuliers

◆ La Maison du citoyen ou le Château de la rue de NOE

A l'origine, le premier château et les communs sont construits au début du 18^{ème} siècle, puis ils sont démolis. Le château actuel nommé, aujourd'hui, "la Maison du citoyen et de la vie associative" (MDCVA) date de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. Il fut notamment pensionnat de jeunes filles, et servit d'hôpital pendant la seconde guerre mondiale. Le dernier propriétaire juste avant la commune de Fontenay-sous-Bois, était la Mission de France.

◆ Le stade André Laurent à la place du "Château de Fontenay"

Le château, construit au 18^{ème} siècle, fut démoli 1945. La commune en avait fait l'acquisition en 1943. Il ne reste que les pavillons annexes du château, qui avaient été construits en 1899 pour agrandir le château transformé à l'époque, en hôpital pour maladies nerveuses. Ces pavillons sont aujourd'hui affectés au Lycée d'Enseignement Professionnel. Le reste de cet emplacement châtelain est occupé par le stade André Laurent.

◆ L'Hôtel de Ville à la place du château seigneurial

Le château fut démoli en 1820. En 1972, cette propriété est acquise par la commune pour y construire un centre administratif, notamment l'Hôtel de ville et son Parc.

◆ Le site des Carrières



Les carrières de gypse existent à Fontenay depuis 1235 (bas moyen-âge). Les carrières actuelles sont exploitées pendant tout le 19^{ème} siècle.

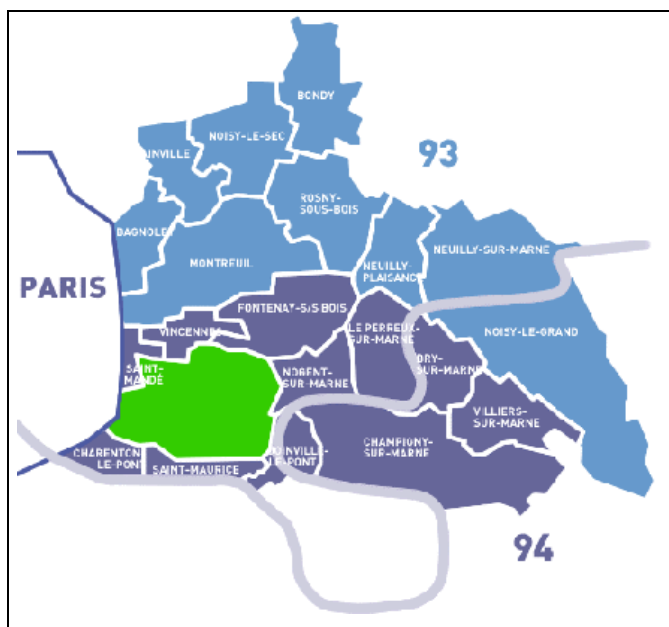
Le plâtre très fin a notamment servi à la construction de la "porte monumentale" de l'exposition universelle.

Mais les carrières périclitent au début du 20^{ème} siècle et ferment en 1928. Elles sont, en partie, comblées.

Aujourd'hui, après plusieurs études pour sécuriser le site, le projet d'aménager un Parc écologique est à l'ordre du jour.

III - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

L'ACTEP – Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien



Créée en 2000, l'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien (ACTEP) regroupe 23 collectivités territoriales dont Fontenay sous Bois (la ville de Gournay-sur-Marne a adhéré récemment ce qui explique son absence sur la carte). Elle comporte donc 21 communes (10 en Seine-Saint-Denis et 11 en Val-de-Marne) et les conseils généraux de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne

Il s'agit d'une démarche originale de coopération intercommunale sous forme associative.

Le but de cette association est de donner une image moderne et dynamique de l'Est parisien et de renforcer son attractivité.

L'objectif de l'ACTEP est de mettre en œuvre l'élaboration d'un projet de territoire pour l'Est parisien afin de:

- ◆ Renforcer l'Est parisien avec un projet qui répond à une problématique d'intérêt communautaire
- ◆ Participer au rééquilibrage Est / Ouest de la Région Ile-de-France.
- ◆ Renforcer la cohésion et la solidarité au niveau local
- ◆ Mettre en oeuvre des actions concertées au profit des habitants et des entreprises du territoire.

L'ACTEP travaille sur huit thèmes:

- ◆ les transports et les 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

Les autres structures intercommunales

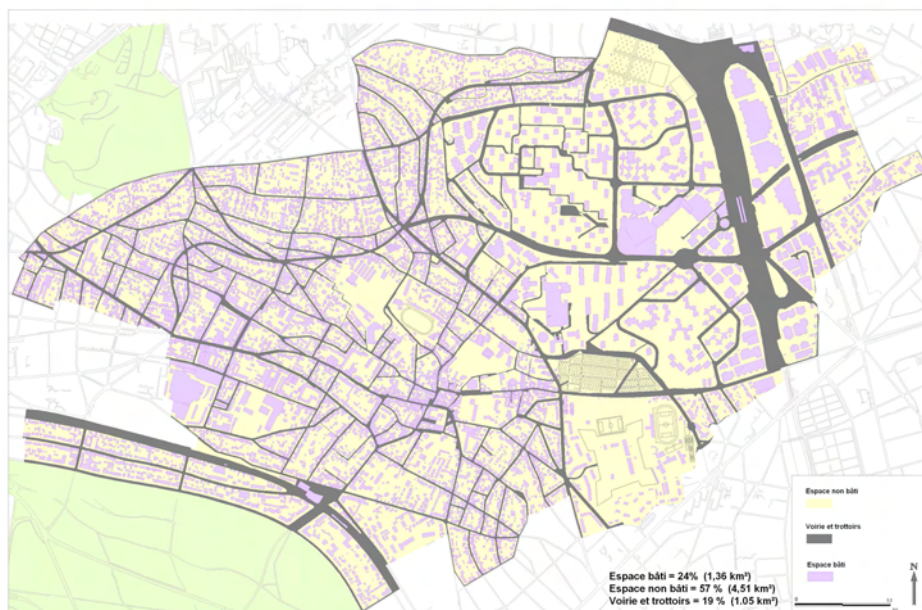
SEDIF	Syndicat des Eaux d'Ile de France
SIAAP	Syndicat Interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne
SIPPEREC	Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour l'électricité et les réseaux de communication
SIGEIF	Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Ile de France
SMITDUVM	Syndicat mixte intercommunal pour le traitement des déchets urbains du Val de Marne
SAF	Syndicat d'action foncière du département du Val de Marne
SADEV	Société d'aménagement et de développement des villes et du département du Val de Marne
SIFUREP	Syndicat intercommunal funéraire de la région parisienne
	Mission locale intercommunale

Partie 1 - Le Diagnostic Territorial

3. La structure foncière

On constate un morcellement foncier à l'Ouest, côté ville traditionnelle et de grands espaces publics verts côté Est, dans les quartiers du Val de Fontenay.

OCCUPATION DU SOL



L'espace bâti représente **24,2%** du territoire.

Dans le Fontenay traditionnel, **50%** des parcelles ont une superficie inférieure à 200 m².

Le taux d'emprise au sol moyen des parcelles est de **40 %**.

- Il est de 35,5 % en zone pavillonnaire
- et de 46,3 % en centre ancien.

La densité moyenne du bâti par parcelle (hors ZUP) est de **0,94**

Dans l'ancienne ZUP **34,57 hectares** sont des espaces verts, ouverts au public, soit un tiers de la superficie de la ZUP dédiée au logement.

4. Les morphologies bâties

La ville de Fontenay se caractérise par une grande diversité des formes urbaines. Autant d'originalité qui marque chaque quartier de la cité.

◆ Le centre ancien



Historique par définition, le centre ancien regroupe surtout un bâti de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle sur un petit parcellaire. On remarque cependant un morcellement géographique et une absence d'unité dans l'âge du bâti.

Traditionnellement regroupé autour de l'église, l'habitat ancien a, en partie, disparu, dans les années 60 et 70 pour laisser place à d'importantes opérations immobilières. C'est le cas du secteur de l'ancienne mairie, de l'îlot entre les rues Couderchet et Audience, et de l'îlot entre les rues Neuilly et Louis Xavier de Ricard. Néanmoins, le côté village demeure et nécessite sa protection.

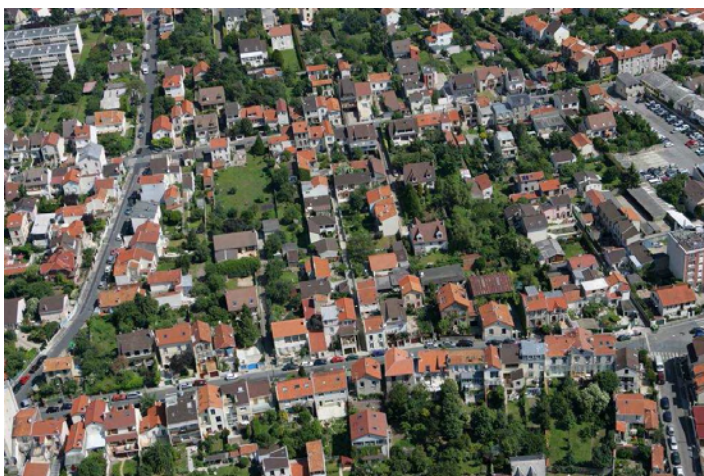
◆ Les petits ensembles d'habitat collectif



Ils sont présents un peu partout dans Fontenay. On trouve des immeubles de type haussmannien, des collectifs des années trente mais le plus souvent il s'agit d'habitations contemporaines. Que ce soit du logement locatif social ou privé, ces résidences se situent principalement dans le centre ancien mais aussi dans le quartier du bois et le long des grands axes.



◆ Les quartiers pavillonnaires



Présents au Nord et à l'Ouest les **quartiers du Plateau et Victor Hugo** se caractérisent par l'importance du tissu pavillonnaire.

A la fin du 19^{ème} siècle, le parcellaire agricole laisse la place aux premières habitations implantées suivant le tracé des chemins ruraux.

Ces quartiers sont constitués de petites maisons individuelles de caractère souvent modeste. L'architecture y est très hétéroclite.



Ce n'est pas le cas du **quartier pavillonnaire situé au Sud** de la ville entre le boulevard du 25 août 1944 et la rue de Joinville.

Le bâti s'y organise le long d'une voirie qui épouse le relief.

Les maisons individuelles présentent fréquemment une harmonie architecturale avec des façades de bâtiment en meulière souvent sur trois niveaux.



Le **quartier pavillonnaire du Sud-Ouest**, compris entre le centre ancien et l'emprise de la voie RER est dominé par les habitations de type "bourgeois".

On remarque une architecture plus cossue, des toits mansardés caractéristiques de la seconde moitié du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} siècle.

◆ Les quartiers du val de Fontenay



Avec la refonte totale du plan masse de la ZUP entre 1965 et 1970, les quartiers du Val de Fontenay se trouvent, pour la plupart, composés de petites immeubles différents et variés entourés de grands espaces verts avec de nombreux cheminements piétons et ponctués d'équipements publics.

En effet, du projet de l'Etat qui prévoyait une Zone à Urbaniser en Priorité faite exclusivement de tours, barres de logements et de dalles, ne subsistent que le cœur du quartier des Larris et la cité de la Redoute, programmés avant que le projet de ZUP puisse être revu par la nouvelle municipalité.



Ainsi un autre urbanisme voit le jour avec des architectes précurseurs, comme par exemple ANDRAULT-PARAT, MITROFANOFF, MAILLARD, dont les modèles de petits bâtiments avec grandes terrasses et grandes baies vitrées ont été de belles réussites et surtout rompaient avec la traditionnelle architecture de barre et de dalle.

◆ Le quartier du bois



La morphologie de ce quartier est très liée à son histoire (lotissement sur les terrains retranchés du Bois de Vincennes)

Il est actuellement constitué de maisons individuelles très cossues et d'immeubles collectifs datant de la seconde moitié du 20^{ème} siècle.

Le parcellaire est en principe régulier, rectangulaire et les unités foncières souvent importantes, autour de 1000m².

◆ **Le quartier des alouettes**



Dans ce quartier, 75% des logements sont collectifs.

Le petit pavillonnaire est imbriqué entre les entreprises PME et PMI dont l'architecture standardisée est faite de bardages métalliques.

C'est un quartier excentré. Situé à l'Est, séparé du reste de la ville par des infrastructures importantes, l'emprise de l'Autoroute A86 et la ligne SNCF orientées Nord/Sud. Il est, de plus, coupé en lui-même par le talus du RER A, orienté Est/Ouest.

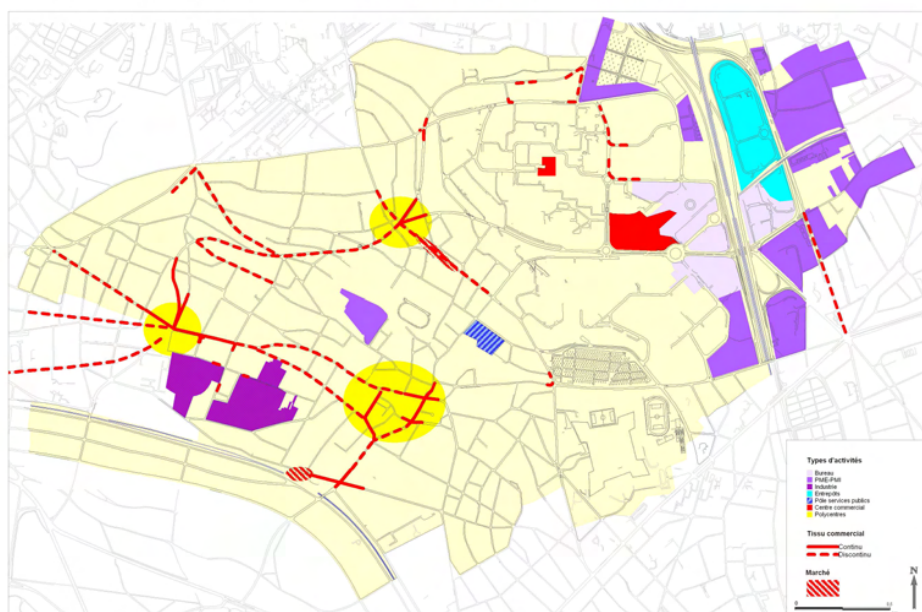
A l'origine, c'était un quartier de maraîchers, de bois et de marais. Il fut longtemps sans habitants. Ce n'est que dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle et plus précisément à partir des années 70 que logements et entreprises se partagent le territoire à l'Est de la nationale 186.

Dans les autres parties du quartier, à l'Ouest de la nationale 186, se dessinent des zones d'activités type des années 70 – La zone du PERIPOLE, la zone des Marais, la zone de la Pointe – et, plus récemment, la zone de PERIGARES dont l'architecture est propre aux centres d'affaires.

◆ Les secteurs d'activité économique

Fontenay n'a jamais été une ville "ouvrière" traditionnelle. L'industrie fait son apparition dans le quartier Pasteur au début du 20^{ème} siècle. Ce n'est qu'à partir des années 70 que le Val de Fontenay et le quartier des Alouettes s'ouvrent sur un développement économique. La morphologie urbaine s'apparente alors plus à l'urbanisme contemporain du zonage (à chaque parcelle sa fonction: entreprise, habitat, loisirs,...). On trouve ensuite dans les quartiers proches de Montreuil des entreprises en diffus en quantité non négligeable.

LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITES DE FONTENAY-SOUS-BOIS



Les commerces:

Trois grands pôles commerciaux dans les quartiers de l'Ouest, **commerces de rues:**

- ✓ Carrefour Verdun
- ✓ Carrefour des Rigollots
- ✓ Fontenay-Village

Deux grands pôles commerciaux à l'Est, **commerces regroupés en centre:**

- ✓ centre commercial "Val de Fontenay"
- ✓ centre commercial des Larris

Les entreprises et les bureaux:



Etablissement CENEXI anciennement ROCHE



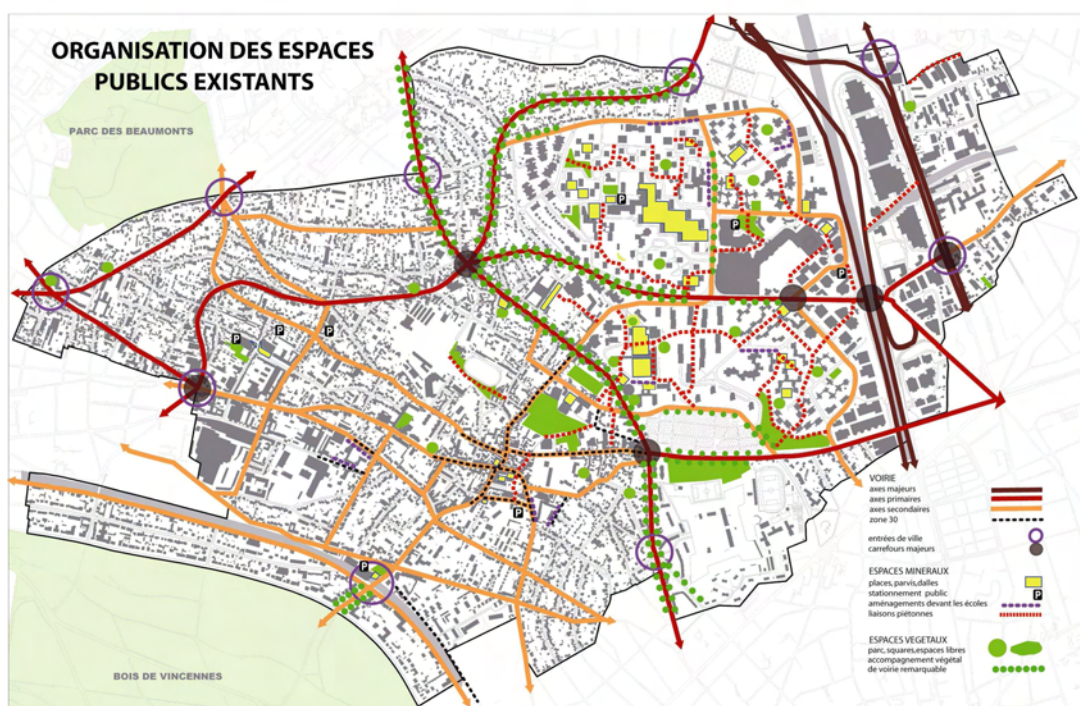
Bureaux PERIGARES

L'architecture des bureaux dans le secteur du Val de Fontenay est celle des centres d'affaires avec une particularité pour Trois bâtiments (Allée du Bois de l'Aulnay et 6 à 12 Avenue des Olympiades), d'avoir été conçus par l'architecte Oscar NIEMEYER.

Dans la zone d'activité située à l'Ouest de la ville, les grandes entreprises comme CENEXI ou la RATP, composées de plusieurs bâtiments de faible hauteur et sur une large emprise foncière sont relativement bien intégrées dans le parcellaire pavillonnaire.

5. Les espaces publics et la trame verte

◆ Les espaces publics



Les principaux espaces publics sont localisés:

- ✓ dans le Grand Ensemble,
- ✓ à proximité de l'Hôtel de Ville
- ✓ sur la crête
- ✓ et dans le Fontenay traditionnel.

Ces lieux se décomposent en espaces minéraux, parvis, dalles et places.

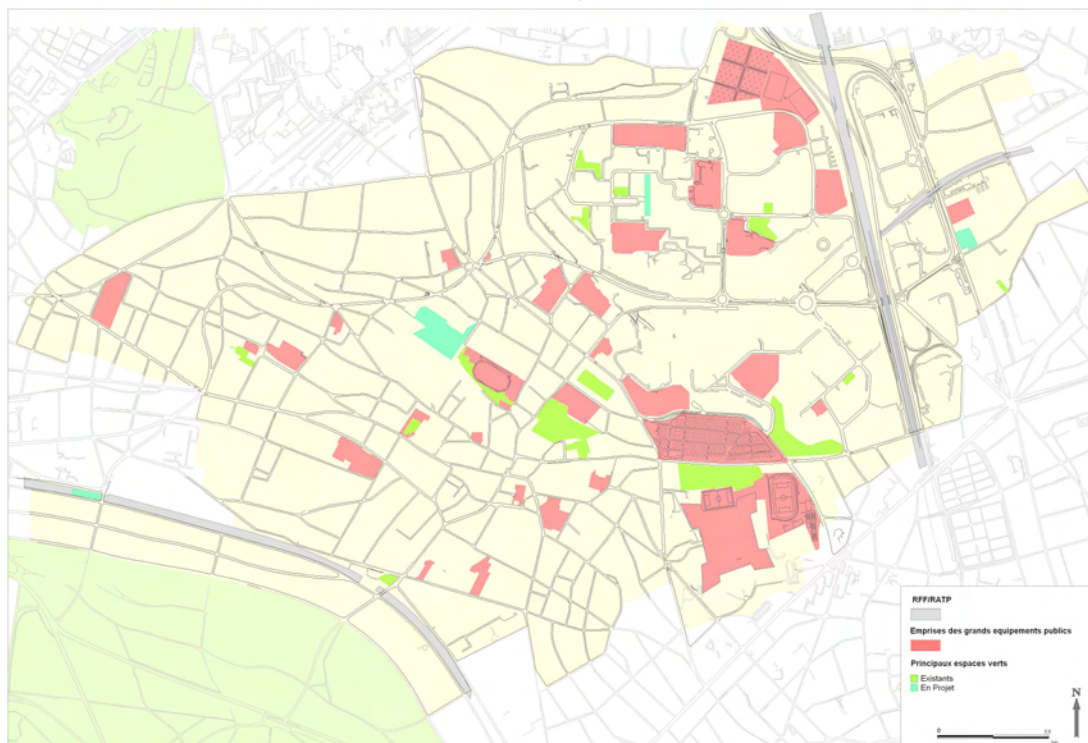
Les plus importants sont:

- ✓ la place Marcel Paul,
- ✓ la dalle des Larris,
- ✓ l'Esplanade Louis Bayeurte,
- ✓ la place du général Leclerc,
- ✓ la place des Rosettes
- ✓ et la place Moreau David.

Mais il y a aussi des espaces végétaux, squares et parcs, le plus important étant, à ce jour, le parc de l'Hôtel de Ville.

◆ Les grands équipements

EMPRISES PARCELLAIRES DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS PUBLICS

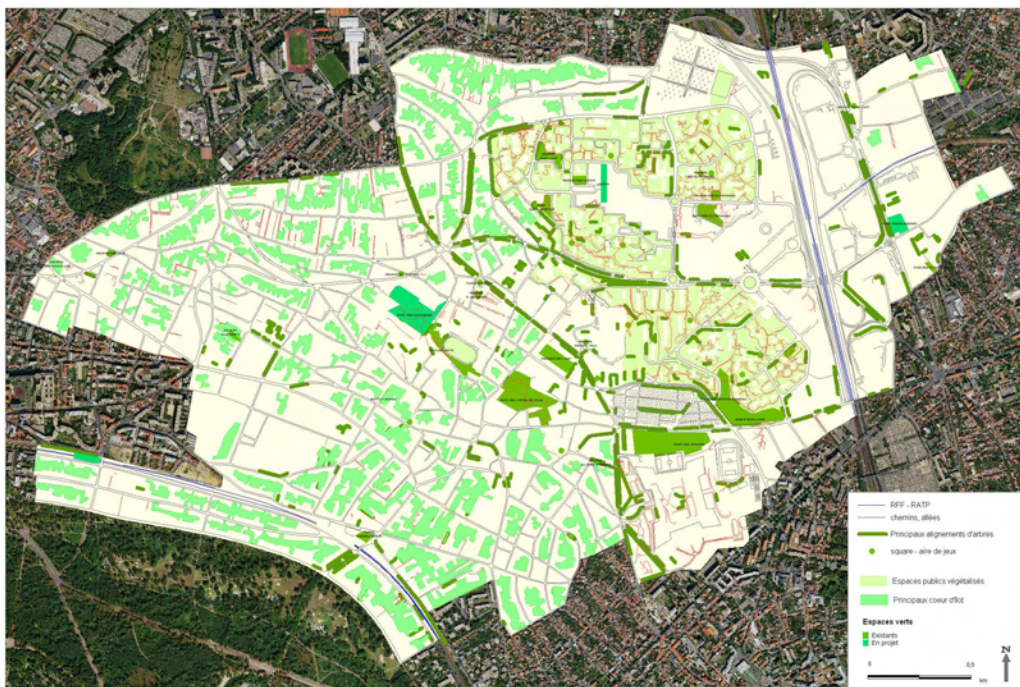


Les grands équipements structurants de la ville qui occupent un espace important sont:

- ✓ Les équipements sportifs et les groupes scolaires. Citons le groupe scolaire Romain Rolland sur la crête, le Lycée Pablo Picasso, le stade Le Tiec, le Complexe Salvador Allende...
- ✓ Les deux cimetières, celui de Fontenay-sous-Bois, Bd Galliéni qui occupe une emprise de 6 hectares, et le cimetière de Vincennes, sur le territoire fontenaysien et qui occupe une emprise de 3,8 hectares.
- ✓ Les deux gares sont les deux grands équipements structurants de la ville du fait de leur fonction et situation.
- ✓ La Régie du chauffage Urbain
- ✓ Le Fort de Nogent
- ✓ La déchetterie
- ✓ La maison de retraite Hector Malot
- ✓ Le centre commercial Val de Fontenay.

◆ Les espaces verts

TRAME VERTE



La ville possède 60 hectares d'espaces verts, 3 parcs, 10 squares qui participent au cadre de vie fontenaysien.

Il faut ajouter le futur parc des Carrières (plus de 2 hectares) actuellement en projet et prolongeant la coulée verte, ainsi que le futur Parc des Alouettes à aménager sur 3.500m².

Renards, fouines, hérissons, hiboux, canards, animaux dits sauvages, viennent compléter les animaux habituellement présents en zone urbaine (chiens, chats, pigeons).



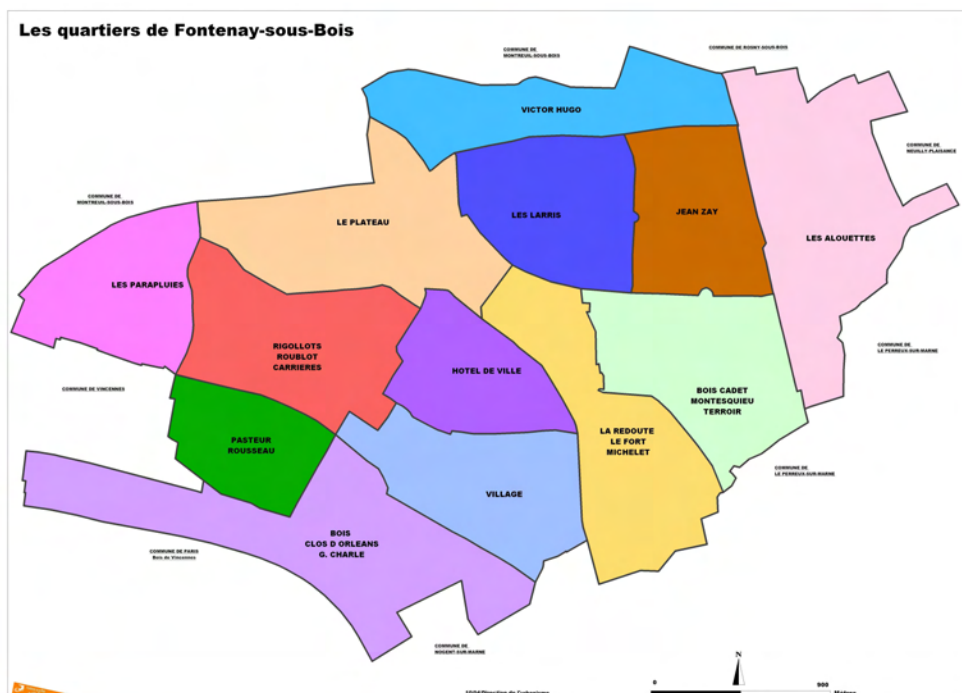
Le **Talus des Grands Chemins** dans son aspect "rural" (graminées, petits bosquets, arbustes, relief) avec le **parc de l'Hôtel de Ville** et le futur **Parc des Carrières** (actuellement en friche) forment un réseau vert parcouru par ces animaux dits "sauvages".

Ils y trouvent une complémentarité et une continuité avec, au Nord le parc des Beaumonts situé sur Montreuil et au Sud-Ouest, le Bois de Vincennes.

II – LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

1. les treize quartiers de Fontenay-sous-Bois

1. Les Alouettes
2. Bois Cadet, Montesquieu, Le Terroir
3. Le Bois, Clos d'Orléans, Gaston Charle
4. Le Village
5. Hôtel de ville
6. Jean Zay
7. Les Larris
8. Les Parapluies
9. Pasteur, Rousseau
10. Le Plateau
11. Rigollots, Roublot, Carrières
12. Victor Hugo
13. La Redoute, Le Fort, Michelet



LES ALOUETTES

Quelques chiffres (recensement 1999 et ajustements)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 63,73 ha 11,4 % du territoire fontenaysien densité: 24 hab / ha	1 530 habitants 3% de la population totale avec la ZAC, à raison d'un taux d'occupation de 2,37 l'apport de population peut être estimé à: 602 personnes	Nombre de logements (Hors ZAC): 431 Nombre de logements (avec ZAC) 685 3 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 25 % Logements collectifs 75%
		propriétaires occupants 48 %
		logements locatifs sociaux 45 % logements locatifs privés 7 % logements en accession 48 %

Description du quartier

Situé à l'extrême Est de la ville en limite des communes du Perreux, de Neuilly-Plaisance et de Rosny, ce quartier a été, dès le milieu du 19^{ème} siècle, écarté du territoire par deux coupures nettes du tissu urbain provoquées par la RN 186, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, puis par la mise en œuvre de la ligne de chemin de fer Paris / Mulhouse

Depuis 1970, des aménagements urbains structurants ont permis d'amorcer sa revitalisation, avec notamment:

- ◆ la création de la ligne A du RER et de la gare Val de Fontenay;
- ◆ la construction de logements collectifs sociaux;
- ◆ La création de la ZAC "Pierre Demont";
- ◆ La restructuration et l'agrandissement du groupe scolaire Pierre Demont.

Plusieurs projets d'aménagement, actuellement en cours, devraient permettre une meilleure liaison urbaine de ce secteur au reste de la ville, ce sont:

- ◆ La restructuration du pôle Val de Fontenay avec une sortie voyageurs à l'Est
- ◆ L'arrivée du tramway T1
- ◆ La restructuration de la RN186 en boulevard urbain
- ◆ La création d'un parc public de 3500m² dans la ZAC Pierre Demont, avenue de Lattre de Tassigny
- ◆ La création de liaisons piétonnes.

Avec ses 250 entreprises installées, le quartier des Alouettes est le premier quartier économique de la ville. On distingue 5 sites différents:

1. **La zone des marais**: située au sud du quartier, elle est composée essentiellement de petites et moyennes entreprises installées depuis la fin des années 70.
2. **La zone de la pointe**, délimitée par 3 axes importants, Carnot, Bobet, et de Lattre de Tassigny, regroupe quelques petites et moyennes entreprises riches en emplois.
3. **La zone Périgares**, située au Nord de la rue Carnot, est surtout caractérisée par l'implantation d'immeubles de Bureaux (60 000 m² à ce jour)
4. **La zone Péripole**, située entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'autoroute A86, est la plus importante en superficie. Elle regroupe 4 entrepôts abritant plusieurs entreprises de logistique.
5. **La zone des Alouettes**, située à l'Est de l'avenue de Lattre de Tassigny, zone mixte, regroupe des entreprises de transformation et de stockage, des petites PME-PMI, les surfaces d'activités y sont importantes.

Le quartier est couvert par 3 zones du POS:

- Zone UG** Zone mixte à vocation d'activité dans laquelle la confortation des habitations existantes est admise,
- Zone UC**, Zone d'habitat peu dense à dominante pavillonnaire,
- 2 zones UF**, Zone réservée aux activités tertiaires et industrielles ainsi qu'aux entrepôts.

BOIS CADET MONTESQUIEU LE TERROIR

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 44,7 ha 8 % du territoire fontenaysien densité: 122,5 hab / ha	5482 habitants 10,8 % de la population totale	Nombre de logements: 2010 8,9 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 2 % Logements collectifs 98 %
		propriétaires occupants 30,5 %
		logements locatifs sociaux 55,6 % logements locatifs privés 8,9 % logements en accession 35,5 %

Description du quartier

Quartier situé au Sud/ Est de la commune. L'un des quartiers du grand ensemble construit dans les années 70/80. Il est structuré par de grandes artères, rue Gabriel Lacassagne, avenues de Neuilly et Joffre, ainsi que par l'A86 et la ligne de chemin de fer.

Il est composé essentiellement:

- d'habitat collectif comprenant six groupes d'immeubles de logements sociaux et trois groupes d'immeubles en copropriété.
- d'une zone d'activités située dans la partie Est du quartier représentant environ 70.000m² de bureaux et 24.305m² d'entreprises.
- Une petite zone d'habitat individuel située à la limite de la commune de Nogent sur Marne.

La présence d'un espace vert naturel de 12.000m² (sans la partie serre municipale) le talus des grands chemins et la proximité du parc de jeux et de détente des "Epivans" sont des atouts importants en matière d'environnement pour le quartier.

En dehors de ces espaces, le quartier comptabilise environ 130 000 m² d'espaces végétalisés autour des bâtiments, ouverts au public et parsemés de cheminements piétons (pelouses et plantations diverses)

Ce quartier possède un bon niveau d'équipements de proximité, axés majoritairement autour de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse:

- Groupe scolaire "Edouard Vaillant"
- Crèche municipale des "grands chemins"
- Centre municipal de santé "Roger Salengro"
- 2 Ludothèques, "Bois Cadet " et "Montesquieu"
- Antenne jeunesse rue Fernand Léger,
- City parc rue Fernand Léger,
- Salle de quartier rue Fernand Léger,
- Foyer d'hébergement pour travailleurs,
- Relais paroissial Jean XXIII,

Le quartier est desservi par les lignes de bus 124 et 116 et bénéficie de la proximité du pôle Val de Fontenay (RER A – RER E - EOLE)

Le quartier est couvert par 3 zones du POS:

- Zone UHc:** Zone correspondant à la partie opérationnelle de l'ancienne ZUP.
- Zone UFc:** Zone réservée aux activités tertiaires et industrielles ainsi qu'aux entrepôts
- Zone UEa:** Zone pavillonnaire Sud en limite de Nogent sur Marne.

BOIS CLOS D'ORLEANS GASTON CHARLE

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 65,88 ha 11,8 % du territoire fontenaysien densité: 90,7 hab / ha	5975 habitants 11,7 % de la population totale	Nombre de logements: 3008 13,3 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 21 % Logements collectifs 79 %
		propriétaires occupants 52,8 %
		logements locatifs sociaux 5 % logements locatifs privés 25,3 % logements en accession 69,7 %

Description du quartier

Situé au sud de la ville, ce quartier est composé de plusieurs entités dont la plus remarquable est "la zone retranchée du bois de Vincennes". C'est le secteur le plus résidentiel de la commune avec de belles demeures bourgeoises construites sur un parcellaire de grande superficie.

La "zone retranchée du bois de Vincennes" est soumise à un règlement particulier et est inscrite dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Les autres entités sont constituées en majorité d'un tissu pavillonnaire construit sur des anciennes parcelles viticoles et agricoles.

De nombreuses villas; villa Hélène, villa Simone, villa Madeleine, villa Mémoris, villa Lapie, villa d'Orléans, villa de l'Espérance, villa Saint-Louis, témoignent d'anciens petits lotissements avec des habitations souvent identiques et construites sur de petites parcelles.

Des immeubles collectifs sociaux ont remplacé d'anciennes entreprises construites dans les années 1930, c'est le cas par exemple de l'opération de logements SAHLM Logis Transports place Moreau David et de l'opération HLM IDF Habitat rue Gaston Charle.

Les voies, qui sillonnent ce quartier, sont remarquables par la qualité des plantations (alignement d'arbres et jardins privés).

L'avenue du Président Roosevelt qui relie la ville au bois de Vincennes est l'une des entrées les plus agréables de la commune. Historiquement c'était l'entrée de la ville avec sa porte d'accès et son mur d'enceinte.

Le quartier est particulièrement bien desservi, avec la gare de RER Fontenay-sous-Bois et la ligne de bus 124.

Quelques équipements structurent le quartier:

- La Maison de retraite intercommunale, avenue de la Dame Blanche,
- Le Foyer Résidence pour personnes âgées, rue Gaston Charle,
- Le Conservatoire municipal de Musique et de danse, rue du clos d'Orléans,
- La Maison de retraite privée, rue du commandant J.Duhail,
- L'établissement scolaire privé, place Moreau David,
- Le Centre d'insertion Professionnelle, avenue Foch
- Le Foyer d'hébergement (Fondation Henri Ruel) rue du Clos d'Orléans.
- Une résidence pour étudiants a fonctionné pendant de nombreuses années sous le nom de "**Home de Fontenay**". A ses côtés, un lieu d'accueil pour étudiants étrangers est toujours en activité.

Le quartier est couvert par 3 zones du POS:

- ❑ **Zone UEa**, zone d'habitat individuel de faible densité,
- ❑ **Zone UBa**, Zone d'habitat collectif, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu
- ❑ **Zone UCb**, zone d'habitat peu dense à dominante pavillonnaire, où sont cependant autorisés les petits collectifs sur les terrains de plus de 2 500 m².

FONTENAY VILLAGE

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 39,40 ha 7,1 % du territoire fontenaysien densité: 118,6 hab / ha	4672 habitants 9,2 % de la population totale	Nombre de logements: 2313 10,3 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 27 % Logements collectifs 73 %
		propriétaires occupants 40 %
		logements locatifs sociaux 19 % logements locatifs privés 33 % logements en accession 48 %

Description du quartier

Situé au Sud du quartier "Hôtel de Ville" il se caractérise essentiellement par une typologie de l'habitat et un tracé viaire pratiquement identiques à ceux du village historique.

L'urbanisation s'est développée le long des voies de communication qui se sont, elles-mêmes, organisées autour de l'église et d'une place centrale.

L'habitat collectif situé au cœur même du quartier est dense, élevé sur 3 ou 4 niveaux et de fracture architecturale modeste.

En s'éloignant du cœur du village, on trouve un habitat collectif de style "haussmannien" avec des façades plus élaborées, ainsi qu'un habitat individuel localisé surtout sur les franges Est et Ouest du quartier.

Ce quartier offre une grande richesse d'architecture. On notera les parements en rocaille, les effets décoratifs, la pierre de meulière, les percements, les portes charretières des anciennes fermes, les porches, et les fenêtres soit à la "française" soit avec des volets métalliques... on y voit également des palettes de couleurs, les toitures, les lucarnes à fronton ou à "capucine", les petites corniches, les éléments de façade parfois en faïence...

Sans oublier un groupe d'immeubles HBM, 7 et 9 rue Gaston Charle.

L'ensemble de ces éléments est protégé par la ZPPAUP.

Le quartier est traversé de toute part par des voies de transit importantes, rue de Rosny, rue de Neuilly, rue Louis Xavier de Ricard, rue Mauconseil, rue de Joinville et rue de l'ancienne Mairie.

Il est desservi par la ligne de bus 124 et la navette.

Le quartier possède un bon niveau d'équipements dont quelques-uns sont remarquables par leurs caractéristiques architecturales et historiques:

- La Maison du Citoyen et de la Vie Associative (ancien château datant de 1864),
- la Maison de l'habitat et du cadre de vie (ancienne Mairie construite en 1868),
- l'école élémentaire "Victor Duruy" construite en 1888
- l'école maternelle "Mot"
- le collège "Victor Duruy"
- le Relais Assistantes Maternelles "RAM" 21 rue Dalayrac
- la Halte garderie parentale "la ribambelle", 28 rue Boschot
- le Centre médico psychologique, rue Mot,
- la Maison de loisirs des retraités "Georges Paquot ", 18bis rue de Neuilly
- le Gymnase "Victor Duruy", rue Molière
- la Galerie d'exposition "la galeru"

Le quartier bénéficie de deux pôles commerciaux:

- Le premier rayonne sur la place du général Leclerc et les rues voisines (rue Mauconseil et rue Notre Dame)
- et le second se situe sur une partie de la rue du commandant Jean Duhail entre la placette des Rosettes et la rue Maurice Couderchet.

le quartier est couvert par trois zones du POS:

- Zone UEa:** Zone d'habitat individuel de faible densité.
- Zone UBa:** Zone d'habitat collectif, semi- dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.
- Zone UD:** Zone d'habitat semi-dense, de faible hauteur, centre ancien.

HOTEL DE VILLE

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 28,17 ha 5 % du territoire fontenaysien densité: 88,4 hab / ha	2491 habitants 4,9 % de la population totale	Nombre de logements: 1182 5,2 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 36 % Logements collectifs 64 %
		propriétaires occupants 47,8 %
		logements locatifs sociaux 19 % logements locatifs privés 26 % logements en accession 55 %

Description du quartier:

Quartier situé au centre géographique de la commune s'étend depuis la ligne de crête (boulevard de Verdun/Gallieni) jusqu'au cœur historique de la ville.

Quartier composite mais à dominante d'habitat collectif dont on distingue 2 catégories:

- petits collectifs de type maisons de ville construits en alignement sur les rues principales.
- collectifs récents construits à proximité du centre administratif.

Les îlots périphériques sont composés d'habitat individuel.

Il est indissociable du quartier historique de la ville (quartier du village) par la composition de sa trame viaire et la présence d'un type d'habitat ancien.

Le quartier bénéficie de la présence d'un pôle dynamique constitué de trois structures clés situées sur la ligne de crête permettant la liaison urbaine entre le centre ancien et le grand ensemble:

- Le centre administratif: Hôtel de ville, poste principale, centre de sécurité sociale, commissariat de police.
- la salle polyvalente Jacques Brel
- La médiathèque Louis Aragon.

Un poumon d'oxygène dans le quartier grâce aux nombreux aménagements d'espaces verts et d'espaces naturels:

- ❑ Le parc de l'hôtel de ville.
- ❑ La coulée verte avec notamment le jardin japonais, le jardin aromatique, la promenade en belvédère rue des Belles-Vues, et les espaces verts publics et privés situés aux alentours des anciennes carrières.
- ❑ Les vergers de l'îlot.
- ❑ Les squares "Michelet" et "Roger Beaudoin"

Le quartier possède un bon niveau d'équipements:

- Le Centre administratif: Hôtel de ville, poste principale, centre de sécurité sociale, commissariat de police.
- L'école maternelle "Françoise Dolto"
- Le Groupe scolaire privé "Jeanne d'Arc"
- Le Lycée d'enseignement technique "Michelet"
- Le Stade omnisports "André Laurent"
- L'Espace culturel "Gérard Philipe"
- Les Salles de répétitions de musique "Joe Turner"
- Le Foyer d'accueil pour personnes handicapées mentales, rue André Tessier.

La présence de commerces localisés sur la ligne de crête, Boulevard de Verdun, favorise le lien avec les quartiers du grand ensemble.

Le quartier est traversé par la rue de Rosny, une partie de l'axe Nord / Sud le plus important de la commune par son trafic automobile.

Le quartier est couvert par 2 zones du POS:

- ❑ **Zone UD:** Zone d'habitat semi-dense, de faible hauteur, centre ancien.
- ❑ **Zone UHg:** Zone correspondant à la partie opérationnelle de l'ancienne ZUP (centre administratif).

JEAN ZAY

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 34,17 ha 6,1 % du territoire fontenaysien densité: 90 hab / ha	3067 habitants 6 % de la population totale	Nombre de logements: 1157 5,1 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 0 % Logements collectifs 100 %
		propriétaires occupants 3,63 %
		logements locatifs sociaux 94,81 % logements locatifs privés 1,56 % logements en accession 3,63 %

Description du quartier:

Situé au Nord/Est de la commune, ce quartier fait partie du grand ensemble. Il est délimité par deux axes structurants avenue Maréchal Joffre / Louison Bobet d'une part et l'autoroute A86 d'autre part.

Il se caractérise par un habitat collectif à vocation sociale datant des années 70/80, localisé surtout dans la moitié Nord du quartier.

La partie Sud du quartier est plutôt réservée à l'implantation d'une zone de bureaux représentant environ 140 000m², d'un grand centre commercial et d'un complexe sportif.

Un des quartiers du grand ensemble qui draine probablement le plus de flux de population en raison de la présence de 6 éléments importants:

- Le stade Coubertin
- Le complexe sportif Allende composé du service des sports, de la piscine, de la patinoire, du gymnase multisports, et de salles d'arts martiaux, génère plus de 300.000 entrées par an pour la piscine et la patinoire, plus 1.500 entrées par semaine pour le gymnase, et plus 1.600 entrées par semaine pour les salles de sport
- Le lycée Pablo Picasso
- La gare RER/SNCF Val de Fontenay par laquelle 32.500 voyageurs transitent chaque jour.
- Un hypermarché et le centre commercial
- Un ensemble de bureaux et d'hôtels

Le quartier possède un bon niveau d'équipements:

- Le groupe scolaire "Jean Zay"
- Le lycée d'enseignement général "Pablo Picasso"
- La crèche familiale "Claire Fontaine", rue de la Mare à Guillaume
- La mini-crèche municipale "Jean Zay"
- Une ludothèque: "les Olympiades"
- Un équipement de quartier associatif
- Une maison de quartier, local médiateur/accès au droit, Avenue Charles Garcia,
- Le complexe sportif "Salvator Allende"
- Le Stade "Pierre de Coubertin" avec terrain de football, mur d'escalade, boulodrome...
- Une Structure multisports, rue Jean Zay
- Un bureau de Poste annexe, "Val de Fontenay"
- La Bourse du travail "Jacqueline Pissard"
- L'Office du tourisme / syndicat d'initiative, mail Auchan
- Le Parc des olympiades,
- Aires de jeux / squares

le quartier est couvert par 2 zones du POS

- zone UH:** Zone correspondant à la partie opérationnelle de l'ancienne ZUP
- zone UF:** Zone réservée aux activités tertiaires et industrielles ainsi qu'aux entrepôts.

LES LARRIS

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 37,63 ha 6,7 % du territoire fontenaysien densité: 202 hab / ha (densité la plus forte de Fontenay)	7610 habitants 15 % de la population totale	Nombre de logements: 2952 13,1 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 0,7 % Logements collectifs 99,3 %
		propriétaires occupants 22,4 %
		logements locatifs sociaux 67 % logements locatifs privés 9 % logements en accession 24 %

Description du quartier:

Situé au Nord de la commune, ce quartier a été le premier quartier aménagé du Grand Ensemble (ZUP). Son cœur est caractéristique du premier plan masse de la ZUP de 1960.

Avec la remise en cause de ce plan masse, l'architecture des logements et des équipements a évolué grâce à la collaboration de maîtres d'œuvre de talent avec des constructions moins hautes, moins denses et de meilleure facture.

Les dalles piétonnes disparaissent des projets au profit d'une recherche vers une intégration dans le site naturel. Ainsi, les constructions localisées au sud (le jardin de la plaine) s'inscrivent dans un paysage taluté offrant une qualité de vie appréciable pour les habitants et les passants.

La ville a fait le choix d'intégrer de la mixité sociale en créant:

- Des logements collectifs en location,
- Des logements collectifs en accession,
- Une zone pavillonnaire résultant de la mise à disposition de terrains à des conditions exceptionnelles aux propriétaires expropriés des terrains de la "plaine"
- Un foyer résidence pour personnes âgées en rez-de-chaussée d'une opération de logements sociaux.

Relativement enclavé, il est structuré par des voies importantes à grand trafic: rue Lafontaine, avenue Charles Garcia, avenue du Maréchal Joffre.

Le quartier est desservi par la navette et les bus 122 et 301

Le quartier possède une densité d'équipement importante, à la fois avec des équipements de proximité mais aussi avec des équipements rayonnant sur toute la ville:

- Deux Groupes scolaires "Paul Langevin" et "Henri Wallon".
- Le Collège "Jean Macé"
- Le gymnase "Colette Besson", 1 rue Paul Eluard
- Une Mini- crèche municipale: "les Trontais"
- La crèche départementale des "Larris"
- Une ludothèque: "des jardins"
- Une antenne info- loisirs
- Le foyer pour personnes âgées "Aimée Matteredaz"
- L'espace intergénérationnel des "Larris",
- Salles de sports, "Jean Lillier", rue Guizot
- La Plaine de jeux multisports "des Henriettes"
- Le Parc de jeux et de détente "Anne Frank"

Les activités du quartier sont essentiellement concentrées sur le pôle commercial des Larris. Ce centre de 2 000 m² de surface commerciale a une vocation de proximité. Il est composé d'une dizaine de commerces dont une supérette de 450m².

Aujourd'hui, la ville a entrepris un projet d'envergure portant sur la requalification du quartier et plus particulièrement sur le centre.

Une première phase a déjà vu le jour avec la restructuration du centre commercial et la création de la place du marché. Une seconde phase, en cours, porte sur le désenclavement du centre commercial et de certaines tours d'habitations collectives et le réaménagement des espaces extérieurs: démolition d'une partie d'une dalle piétonne, mise en valeur de l'espace intergénérationnel, création de voies nouvelles permettant la liaison entre les rues Paul Langevin et Jean Macé et plus particulièrement l'affirmation d'un axe piéton entre les deux groupes scolaires.

le quartier est couvert par 2 zones du POS

- Zone UH:** Zone correspondant à la partie opérationnelle de l'ancienne ZUP.
- Zone UEa:** Zone d'habitat individuel de faible densité (zone pavillonnaire rue Lamartine et rue Beaumarchais)

LES PARAPLUIES

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 34,34 ha 6,2 % du territoire fontenaysien densité: 118,9 hab / ha	4084 habitants 8 % de la population totale	Nombre de logements: 1964 8,7 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 37 % Logements collectifs 63 %
		propriétaires occupants 48,3 %
		logements locatifs sociaux 2,4 % logements locatifs privés 32 % logements en accession 65,60 %

Description du quartier:

Situé à l'extrémité Ouest de la ville, à la croisée des 3 communes (Fontenay, Montreuil et Vincennes) et de 2 départements, le quartier est bâti sur un dévers important: 70 m rue Coli et 104 m rue des quatre ruelles.

Le quartier est dominé par un tissu pavillonnaire dense et de l'habitat collectif implanté en bordure des principales voies de desserte, avenues de Stalingrad, Parmentier et de la République.

Ce quartier présente la particularité de l'implantation de petites entreprises dans les secteurs de la construction, de l'automobile, des articles domestiques, de services et de santé.

Le commerce est surtout présent autour du carrefour des Rigollots.

La maison de retraite intercommunale "Hector Malot", avenue de Stalingrad est un équipement structurant du quartier. Aujourd'hui l'ensemble de l'îlot (bâtiments de l'hospice et propriétés voisines) fait l'objet d'une restructuration complète avec démolition des anciens bâtiments et reconstruction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)

Cette nouvelle structure comprend:

- un pôle technique avec des espaces d'accueil et de vie sociale, des lieux de consultation et de soins,
- des unités d'hébergement d'une capacité totale de 228 résidents.

Elle est complétée par la création d'un espace vert important, lieu de promenades et de repos, ouvert sur le quartier et sur la ville.

Le quartier des Parapluies est bien desservi avec quatre lignes de bus, le 124, le 118 et le 127, ainsi que la Navette.

Les équipements sont peu nombreux:

- Centre médical spécialisé UDSM "Emile Ducommun" avenue de Stalingrad
- Salle de quartier "les parapluies" : avenue de Stalingrad
- Square "Daumain" avenue de Stalingrad
- Square des parapluies
- Maison de retraite intercommunale "Hector Malot"

Le quartier est couvert par 3 zones du POS:

- ❑ **Zone UEa:** Zone d'habitat individuel de faible densité.
- ❑ **Zone UA:** Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, dense, où les bâtiments sont construits en ordre continu.
- ❑ **Zone UCa:** Zone d'habitat peu dense à dominante pavillonnaire, où sont cependant autorisés les petits collectifs sur les terrains de plus de 2 500 m².

PASTEUR - ROUSSEAU

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 24,57 ha 4,4 % du territoire fontenaysien densité: 109 hab / ha	2680 habitants 5,3 % de la population totale	Nombre de logements: 1461 6,5 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 12,10 % Logements collectifs 87,90 %
		propriétaires occupants 30 %
		logements locatifs sociaux 29,5 % logements locatifs privés 25,1 % logements en accession 45,4 %

Description du quartier:

Situé au Sud/Ouest de la ville, ce quartier est composé d'un habitat collectif dans sa partie Nord en bordure des voies principales de desserte (rues Dalayrac et Pasteur) et un habitat individuel cosu dans sa partie Sud/Ouest.

Il est fortement marqué dans son tissu urbain par l'empreinte de deux secteurs d'activités importants qui ont certainement contribué à influencer l'urbanisation alentour:

- Les ateliers de la RATP.
- L'entreprise CENEXI, anciennement Roche, spécialisée dans la fabrication et le conditionnement de produits pharmaceutiques. Historiquement, l'usine de fabrication des pianos "Gaveau" était installée à la fin du 19^{ème} siècle sur cette emprise (30.000 m² de terrain).

Le quartier est caractérisé par des ensembles d'immeubles collectifs dont certains sont assez remarquables dans leur architecture de façade et leur organisation spatiale.

- HBM : 3 rue Pauline (voûte sculptée sous porche)
- HBM : 94 rue Pasteur
- HBM : 19 rue JJ Rousseau

Une cité ouvrière composée de petites maisons identiques accolées les unes aux autres, a été réalisée sur l'ensemble de l'îlot contigu à l'ancienne usine Gaveau.

Les habitations construites rues Thérèse, Yvonne, Pauline (en partie) ainsi que l'ancien bâtiment Gaveau sont inscrites dans un des secteurs de la ZPPAUP et sont, de ce fait, protégés par une réglementation stricte.

Les équipements:

- Le groupe scolaire "Pasteur"
- Le crèche départementale la "Maison Rouge"
- Le Centre de Santé, PMI et UDSM "Emile Roux"
- Le gymnase, dojo et plateau d'évolution "Auguste Delaune"
- Salle de quartier et ludothèque "Gaveau"
- Un bureau de poste Annexe, rue Eugène Martin.

Le quartier bénéficie de la dynamique commerciale présente dans le secteur, rue Dalayrac et carrefour des Rigollots.

Deux lignes de bus desservent le quartier : la ligne 124 et la Navette.

Des objectifs en matière de déplacements:

- Prolongement de la ligne de métro n°1 (château de Vincennes / la Défense) jusqu'au carrefour des Rigollots
- Création de la halte sud, au niveau du RER A, à Moreau- David, afin de permettre la liaison directe avec l'autre ligne A et la gare Val de Fontenay.

Le quartier est couvert par 5 zones du POS:

- Zone UF:** Zone réservée aux activités tertiaires et industrielles ainsi qu'aux entrepôts.
- Zone UA:** Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, dense, où les bâtiments sont construits en ordre continu.
- Zone UB:** Zone d'habitat collectif, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.
- Zone UEa:** Zone d'habitat individuel de faible densité,
- Zone UD:** Zone d'habitat semi-dense, de faible hauteur, centre ancien.

LE PLATEAU

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 52,22 ha 9,4 % du territoire fontenaysien densité: 76,2 hab / ha	3978 habitants 7,8 % de la population totale	Nombre de logements: 1777 7,9 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 59,5 % Logements collectifs 40,5%
		propriétaires occupants 61 %
		logements locatifs sociaux 1,7 % logements locatifs privés 19,9 % logements en accession 78,4 %

Description du quartier:

Situé au Nord de la commune et limitrophe de la ville de Montreuil, ce vaste plateau calcaire s'étagé ensuite vers le quartier des parapluies et vers l'avenue Victor Hugo. Il constitue le quartier le plus élevé de Fontenay avec sa cote NGF de 111mètres, rue Ernest Renan.

Quartier à caractère principalement pavillonnaire où l'urbanisation s'est effectuée sur des petits lopins de terre en forte pente pour la plupart.

Les bâtiments se sont implantés perpendiculairement aux voies de communication.

Une des caractéristiques de la structure urbaine est la multitude de "villas" situées vers la partie Nord du quartier. Ces villas (lotissement où les maisons souvent identiques sont construites sur des parcelles étroites) sont souvent inaccessibles aux véhicules compte tenu de leur exigüité.

Le quartier est bordé par des axes routiers importants (avenue de la République, avenue Danton, avenue Victor Hugo, une partie de l'avenue Joffre et boulevard de Verdun)

Le quartier est desservi par 4 lignes de bus (127, 301, 118, et la navette)

Il bénéficie de la présence du pôle commercial situé au carrefour de Verdun et de la tenue, deux fois par semaine, du marché Verdun.

Il bénéficie également d'équipements divers situés dans sa partie Sud-Est:

- Le groupe scolaire et lycée technique "Michelet"
- La crèche municipale des "Moulins"
- Le foyer d'hébergement pour personnes en difficulté, avenue Ernest Renan
- Un Centre de jour pour personnes handicapées mentales, rue Anatole France,
- L'espace solidarité, rue Michelet
- Les "Bains-Douches", avenue Victor Hugo,
- Le service municipal de la jeunesse et Boutique, Place du 8 Mai,
- Le Cinéma municipal "Le Kosmos", avenue de la République,
- Un bureau de poste annexe, avenue Joffre

Les espaces verts du quartier sont surtout matérialisés par l'ensemble des jardins privés situés dans tous les cœurs d'îlot.

Environ 300 petites et moyennes entreprises diverses sont implantées de manière diffuse dans le tissu urbain.

Ces activités de type artisanal, liées aux secteurs de la construction, de la réparation automobile, d'articles domestiques, sont souvent rattachées à l'habitation des employeurs et trouvent leur racine dans la période de l'industrialisation de la région parisienne.

Les quelques grandes unités parcellaires sont plutôt situées en cœur de quartier. Mais dans leur grande majorité (plus de 8 sur 10) les entreprises sont localisées sur des parcelles de moins de 1000 m².

L'activité commerciale est surtout présente le long des grands axes et aux carrefours de ceux-ci (avenue de la République, Boulevard de Verdun, avenue Victor Hugo).

Le quartier est couvert par 2 zones du POS:

- zone UEa:** zone d'habitat individuel de faible densité,
- zone UD:** Zone d'habitat semi-dense, de faible hauteur, centre ancien.

RIGOLLOTS CARRIERES ROUBLLOT

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 43,81 ha 7,9 % du territoire fontenaysien densité: 107,2 hab / ha	4697 habitants 9,2 % de la population totale	Nombre de logements: 2466 10,9 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 34 % Logements collectifs 66 %
		propriétaires occupants 53 %
		logements locatifs sociaux 3 % logements locatifs privés 32 % logements en accession 65 %

Description du quartier:

Situé à l'Ouest de la commune, ce quartier s'étend entre deux axes importants de circulation : avenue de la République et rue Dalayrac.

L'habitat y est diversifié:

- collectif en bordure des voies principales et aux abords du carrefour des Rigolots
- pavillonnaire modeste mais de bonne qualité localisé plutôt au centre du quartier, ce pavillonnaire s'est construit en bordure des voies secondaires préservant ainsi les cœurs d'îlot.

Le quartier se caractérise également par la présence de petites maisons type lotissement construites aux abords de l'ancienne usine des Rigolots: rue Eugène Martin, rue Jules Ferry et rue Roublot.

La partie Est du quartier, site des anciennes carrières de gypse, a échappé de fait à l'urbanisation générale. On y trouve essentiellement des petites entreprises, un équipement privé (le bowling de la Matène) et un site naturel en friches de plus de 20 000m².

Il est bien desservi par les transports en commun (lignes de bus 124 et 118)

Il bénéficie d'une zone de commerces intéressante, implantés autour du carrefour des rigolots et en bordure des axes départementaux (Dalayrac et République)

Une structure polyvalente, actuellement à vocation culturelle et associative, "**la halle Roublot**", bâtie en 1928 suivant un principe de construction en ossature métallique et remplissage de panneaux de verre, abritait le premier marché aux comestibles.

Elle fait l'objet d'une réhabilitation complète dans le volume actuel avec une remise en état de l'ensemble du bâti existant et la création des aménagements intérieurs, avec un espace marionnettes supplémentaire, un espace polyvalent audition, une galerie traversante permettant la liaison entre la rue Roublot et le square aux chats, et un espace libre permettant d'accueillir des expositions et manifestations diverses.

La façade sur rue du bâtiment sera rénovée à l'identique et ainsi préservée.

Le quartier possède un bon niveau d'équipements:

- Un groupe scolaire "Jules Ferry" - "Elisa Lesourd"
- Une annexe maternelle Elisa Lesourd, 9 rue des Mocards – 20 rue Dalayrac
- Une crèche municipale "les petits ruisseaux", rue Charles Bassée,
- La Maison des Droits de l'Enfant et ludothèque, rue des Mocards
- Le gymnase "Léo Lagrange", rue Eugène Martin,
- Les salles d'activités, rue Eugène Martin
- La halle Roublot, avec le théâtre de marionnettes "Jean-Pierre Lescot"
- Le foyer personnes âgées "Ambroise Croizat", rue Jules Ferry
- L'hôtel social le "Flora", 2 rue Jules Ferry
- Un centre d'accueil pour les personnes sans domicile, La "Halte Fontenaysienne", 10 Chemin des Sources
- La mission locale, 10 rue Dalayrac,
- L'espace RMI, 12 rue Dalayrac
- Une structure relais jeunes,
- Le "square aux chats",
- Le parc de l'ex "institution Barbe".

Le carrefour des Rigollots, entrée de ville importante située à la jonction des communes de Fontenay et Vincennes fait l'objet actuellement d'un projet de restructuration importante.

Le quartier est couvert par 5 zones du POS:

- Zone UA:** Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, dense, où les bâtiments sont construits en ordre continu.
- Zone UCa:** Zone d'habitat peu dense à dominante pavillonnaire, où sont cependant autorisés les petits collectifs sur les terrains de plus de 2 500 m².
- Zone UF:** Zone réservée aux activités tertiaires et industrielles ainsi qu'aux entrepôts.
- Zone UEa:** zone d'habitat individuel de faible densité,
- Zone UD:** Zone d'habitat semi-dense, de faible hauteur, centre ancien.

VICTOR HUGO

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 38,06 ha 6,8 % du territoire fontenaysien densité: 41 hab / ha	1561 habitants 3,1 % de la population totale	Nombre de logements: 668 3 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 71 % Logements collectifs 29 %
		propriétaires occupants 64,1 %
		logements locatifs sociaux 8,5 % logements locatifs privés 12,1 % logements en accession 79,4 %

Description du quartier:

Situé à l'extrême Nord de la commune, en limite de la commune de Montreuil-sous-bois, ce quartier est constitué essentiellement d'habitations individuelles.

L'urbanisation s'est surtout développée dans la partie Ouest du quartier (limite avenue Victor Hugo et rue Jean Moulin) sur des terrains de petites dimensions et de forte déclivité.

La structure urbaine actuelle est caractérisée par la présence de rues étroites bien souvent réservées aux riverains, voire impossible à la circulation, compte tenu de leur étroitesse comme les rues Camille Honoré, Ampère, contre-allée La Fontaine, villa les Lilas...

Sur la partie Est du quartier (entre la rue Jean Moulin et l'autoroute A86) sont implantés quelques équipements importants:

- **La Régie de Chauffage Urbain RCU :**

C'est dans le cadre de l'édification de la ZUP de Fontenay qu'ont été réalisés et mis en place la chaufferie centrale et le réseau de chauffage urbain. Il dessert la quasi-totalité des immeubles d'habitation, des équipements publics et des entreprises installées dans cette partie de la ville.

La chaufferie centrale construite en 1971, comprenait un générateur gaz, un générateur mixte gaz-fioul et un générateur fioul. En 1985, afin de tenir compte de l'accroissement des besoins en énergie, la construction d'un générateur supplémentaire s'est avéré nécessaire (choix du charbon pour diversifier les sources d'énergie).

L'installation de la cogénération constitue la dernière étape d'un processus de modernisation, avec l'installation de la turbine Gaz. De plus elle permet la production d'électricité.

La construction récente d'un transformateur EDF offre l'opportunité technique de livrer, dans des conditions optimales, l'électricité produite par la chaufferie, permettant ainsi à EDF de diversifier ses sources de production.

- **La déchetterie**, (description p. 112 et 113)
- **Le dépôt voirie**,
- **Le nouveau cimetière de Vincennes** occupant un terrain de 38 519m² .

Le quartier Victor Hugo est desservi par trois lignes de bus, le 122, le 118 et le 301, la Navette, et le Noctilien qui passe à proximité.

Enfin, une voirie centrée autour de l'avenue Victor Hugo, axe principal du quartier.

Le quartier est couvert par trois zones du POS:

- Zone UEa:** zone d'habitat individuel de faible densité.
- Zone UF:** zone réservée aux activités tertiaires et industrielles ainsi qu'aux entrepôts.
- Zone UN:** zone destinée à l'implantation des grands équipements collectifs

LA REDOUTE LE FORT MICHELET

Quelques chiffres (recensement 1999)		
Le territoire	La population	Les logements
Superficie: 49,6 ha 8,9 % du territoire fontenaysien densité: 67,9 hab / ha	3377 habitants 6,6 % de la population totale	Nombre de logements: 1168 5,2 % de l'ensemble des logements
		Logements individuels 6 % Logements collectifs 94 %
		propriétaires occupants 5,3 %
		logements locatifs sociaux 74 % logements locatifs privés 6,30 % logements en accession 19,7 %

Description du quartier:

Situé dans la partie centrale de la ville, ce quartier s'étend le long de la route stratégique (boulevards de Verdun et Gallieni) et sur son versant Est.

Ce quartier est constitué de 3 entités qui donne une image hétérogène au niveau architectural, occupation de l'espace, et contraste bâti / non bâti.

1. au sud, le secteur du fort de Nogent

Cet équipement appartient à l'Etat (ministère de la défense) et accueille les bureaux de recrutement de la Légion étrangère. Les glacis ont été acquis par la commune dès la fin des années 50 afin d'y réaliser des équipements publics: le stade Le Tiec, le stade Merlen.

2. au centre, le secteur de la redoute (Résidence Romain Rolland)

L'ancienne redoute, a été détruite pour laisser place à la construction dans les années 60 d'un ensemble d'immeubles sociaux (une tour de 27 étages, deux barres de 15 et 7 étages et une dalle piétonne de 5000m²) qui furent les premières constructions de logements inscrites dans le programme initial de la ZUP.

Plusieurs aménagements ont permis de désenclaver cet ensemble de logements et de le rendre plus traversant par la création d'une voie piétonne grâce à la démolition d'une partie des parkings sous dalle, par la construction du gymnase Joliot-curie, par l'aménagement de la place Marcel Paul et par l'aménagement d'aires de jeux et de squares.

3. au Nord, secteur Michelet

Il est composé essentiellement d'habitat collectif construit en ordre continu et en alignement sur les axes principaux (boulevard Gallieni et boulevard de Verdun)

Un atout pour le quartier, l'aménagement du **parc des Epivans**.

Ce parc de 27.000m², entièrement destiné aux enfants, est composé de deux espaces principaux, un espace jeux et un espace naturel boisé de 14.000m² environ.

Le quartier possède un bon niveau d'équipements diversifiés:

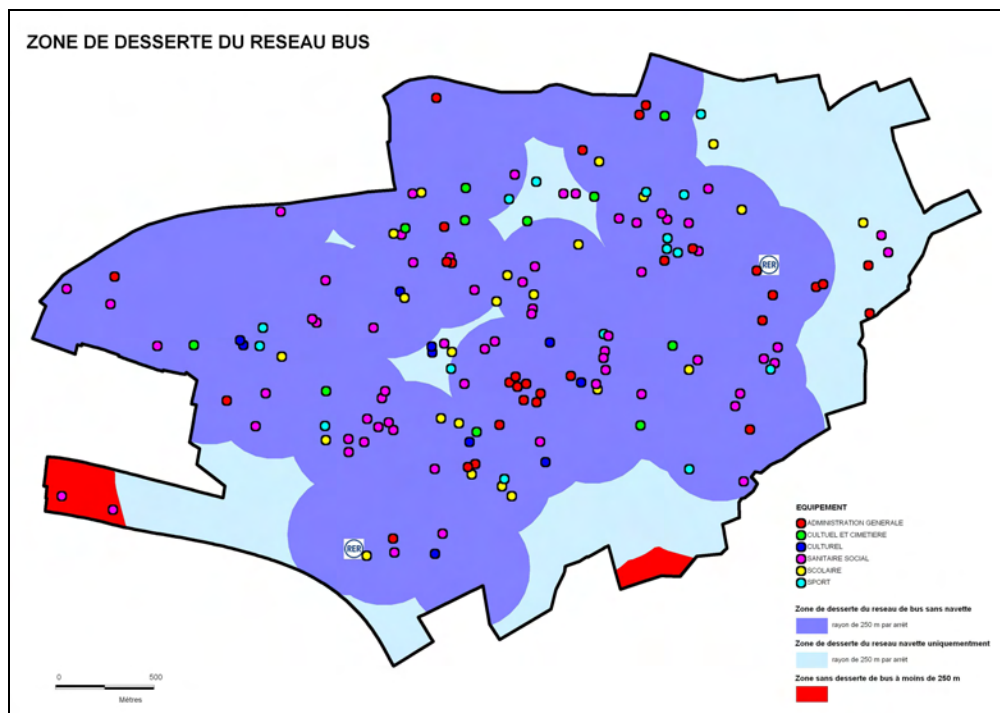
- Le groupe scolaire "Romain Rolland"
- Le collège "Joliot-Curie", 2 rue Lesage
- Une Halte garderie municipale, "l'Ame Enchantée", 5 Allée Maxime Gorki
- L'Association des soins à domicile, 27 rue Lesage
- Le Point Ecoute jeunes, 29 rue Lesage,
- Une Antenne jeunesse, Allée Maxime Gorki,
- Le Club collège, 4 Allée Maxime Gorki,
- La salle de spectacles "Jacques Brel"
- La Médiathèque "Louis Aragon"
- Le service culturel municipal, Bd Galliéni,
- Le Square "Marcel Paul"
- Le Parc des Epivans et les jardins des Epivans
- Le Stade omnisports "LeTiec" (terrain de foot, piste d'athlétisme, courts de tennis)
- Le Terrain de foot Merlen
- Le Gymnase "Joliot-Curie", avenue Rabelais.

le quartier est couvert par 3 zones du POS:

- ❑ **Zone UHf et UHc:** Zones correspondant à la partie opérationnelle de l'ancienne ZUP
- ❑ **Zone UN:** Zone destinée à l'implantation des grands équipements collectifs
- ❑ **Zone UBa:** Zone d'habitat collectif, semi-dense, où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu

2. Transports Circulation et Déplacements

◆ Les transports en commun



Bien équipée, la ville dispose de:

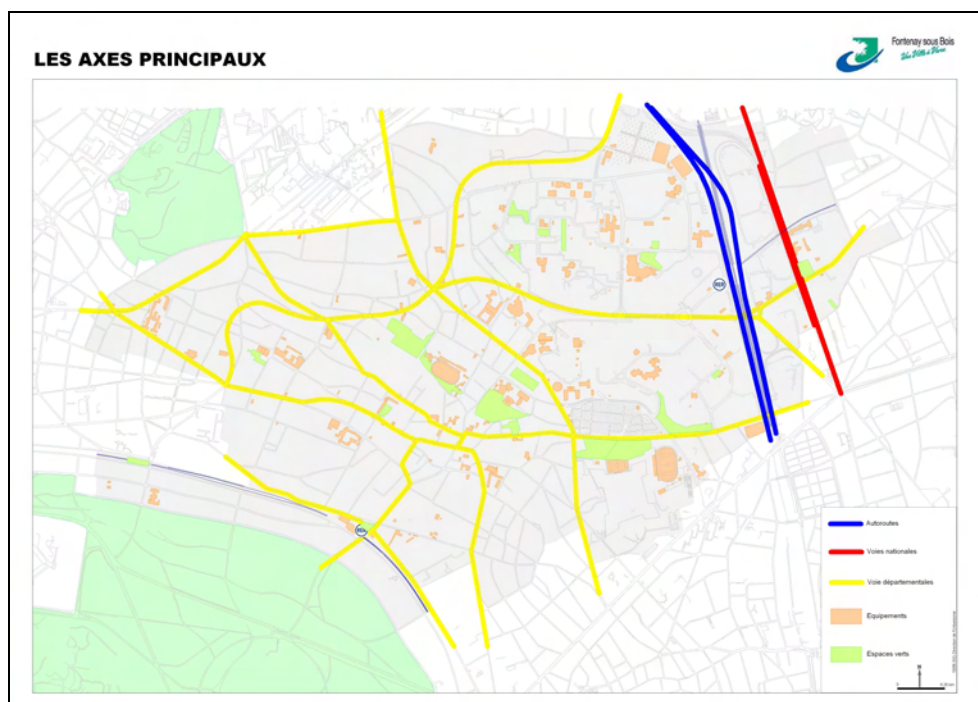
- ❑ une gare mixte RATP / SNCF "Val de Fontenay"
 - ⇒ RATP: RER ligne A - Poissy / Marne la Vallée – Chessy et Torcy / Cergy
 - ⇒ SNCF: RER ligne E - EOLE
- ❑ une gare RATP "Fontenay-sous-Bois" RER ligne A - Saint Germain en laye / Boissy Saint Leger
- ❑ 7 lignes d'autobus: 116 – 118 – 122 – 124 – 127 – 301 – TRA 702
- ❑ 1 navette intra-muros – 524
- ❑ 1 station de taxis – avenue du Val de Fontenay
- ❑ 2 Noctiliens N34 (Paris gare de Lyon) et N142 (Paris gare de l'Est)
- ❑ le réseau Tltus – ligne 5 – autobus du Fort

Le pôle d'échange multimodal important de l'Est parisien, VAL DE FONTENAY, est situé à l'intersection des réseaux de voies ferrées RATP et SNCF. Le contrat de pôle pour la restructuration de la gare Val de Fontenay a été signé en février 2004, approuvé par le Conseil Municipal par délibération du 18 décembre 2003.

Le prolongement de la ligne de tramway T1 est prévu pour arriver sur ce pôle multimodal de Val de Fontenay en 2011.

Sont à l'étude pour rejoindre Val de Fontenay, le prolongement de la ligne de métro n° 1, le TVM (Trans Val de Marne) et ORBIVAL.

◆ Le réseau de voirie



La ville possède 86 kilomètres de voies.

Cinq routes départementales (RD40, RD41, RD42, RD43, RD44) quadrillent la ville, une route nationale (RN 186) une autoroute (A86) et des axes secondaires très divers qui assurent la distribution des quartiers.

Une étude de déplacement sur le territoire de Fontenay a été menée par le bureau d'études ISIS en 2005. Il ressort du diagnostic les conclusions suivantes:

en terme de circulation:

- ✓ deux points durs: le carrefour Carnot/Auroux et la rue Louis Xavier de Ricard,
- ✓ le tracé des transports en commun marque une dissymétrie nord/sud,
- ✓ un déficit de liaisons internes et un enclavement du quartier des Alouettes,
- ✓ les circulations piétonnes montrent des défauts de continuité,

en terme de stationnement:

- ✓ il a été constaté des tensions fortes dans les secteurs commerçants de la ville,
- ✓ un déficit en places privées pour les résidents,
- ✓ des difficultés pour la dépose devant les écoles,
- ✓ la sécurité, enfin, apparaît à cause des vitesses pratiquées et des nombreuses traversées piétonnes qui ne sont pas sécurisées.

◆ Les circulations douces

Les objectifs du **Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France** approuvé le 15 décembre 2000 par le Préfet de Région, sont de diminuer le trafic automobile et d'augmenter l'usage des modes alternatifs:

- ✓ En développant les transports collectifs, l'usage de la bicyclette et de la marche à pied,
- ✓ En améliorant la sécurité de tous les déplacements,
- ✓ En assurant un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, de la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part,
- ✓ En ayant un usage coordonné de tous les modes de déplacement, notamment par une affectation appropriée de la voirie.

(Voir la carte sur les circulations douces en annexe dans le cahier de cartes)

Un schéma de liaisons cyclables est en cours d'élaboration avec le département du Val de Marne et l'ACTEP (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien) en concertation avec les associations concernées.

Travailler à créer ou à insérer des circulations douces, veut dire réduire la vitesse et partager la voirie. Ainsi, plusieurs Zones 30 ont, déjà, été créées dans ce sens.

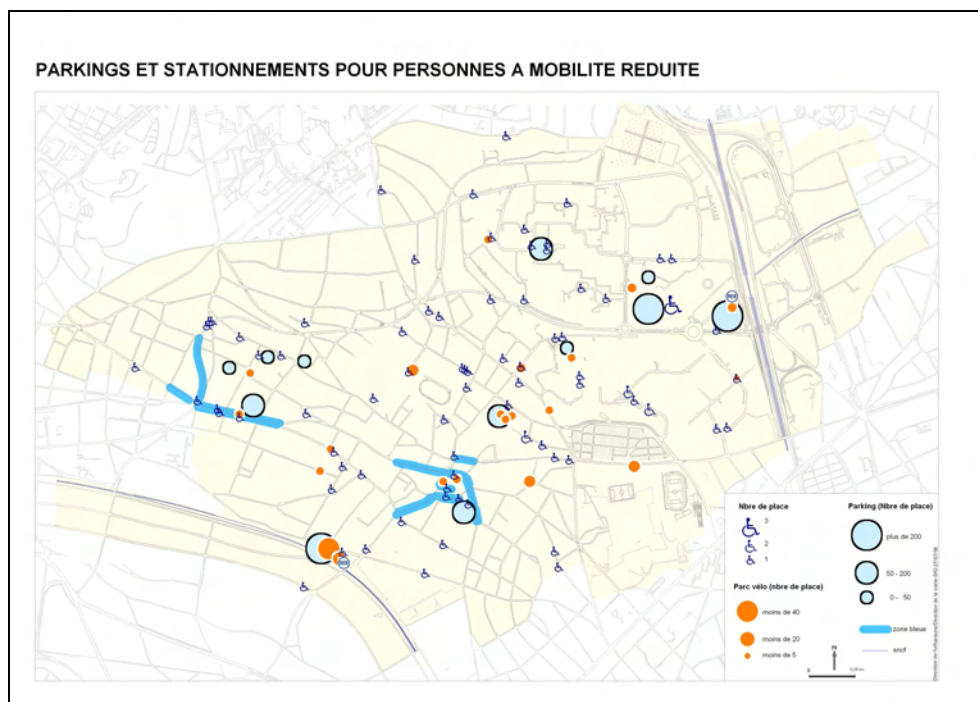
C'est aussi réaliser une signalisation des cheminements piétons reliant les différents équipements de Fontenay ou permettant de découvrir la ville pour le plaisir.

Il existe tout un réseau de cheminements piétons de bonne qualité dans les quartiers du grand ensemble, du fait des espaces verts publics largement étendus autour des bâtiments et de l'absence de clôture.

Il est à noter dans le Fontenay traditionnel, un cheminement piéton particulièrement remarquable et agréable, empruntant la coulée verte, le Parc de l'Hôtel de Ville en direction du Bois de Vincennes. Le long de cette promenade, plusieurs points de vues s'ouvrent largement sur Paris.

Actuellement, les circulations douces passent par la mise en place de voiries partagées, en zones 30 (notamment dans le centre ancien) et en pistes cyclables. Pour ces dernières, 5 kilomètres sont déjà réalisés (rue Montesquieu/Edouard Vaillant, avenue de la belle Gabrielle, avenue des Charmes, Boulevard de Vincennes) et 1 kilomètre à venir (avenue Joffre)

◆ **Les déplacements des personnes à mobilité réduite**



A Fontenay, la proportion de la population handicapée, les PMR (Personne à Mobilité Réduite), se situe dans la moyenne nationale, c'est-à-dire 10% de handicapés permanents ou 25% avec les handicapés temporaires.

C'est pourquoi l'intégration des critères d'accessibilité dès l'origine des projets doit permettre à la ville de devenir encore plus facile à vivre pour tous.



Une étude sur "les aménagements de voirie en faveur des personnes aveugles et malvoyantes, des usagers en fauteuil roulant et des personnes à mobilité réduite" a été réalisée par le groupe STC/CECIAA en janvier 2005. Ce document définit un réseau primaire de déplacement pour handicapés et présente un plan de déplacement piéton à l'échelle de la ville. Ce plan de déplacement correspond aux principales voies de la commune.

L'étude aboutit sur une grille détaillée des travaux à entreprendre dans chaque rue de Fontenay, avec une planification des travaux en fonction de l'urgence des aménagements à réaliser.

Ainsi, progressivement, les voiries, carrefours et trottoirs sont aménagés selon ces normes et des places de stationnement adaptées sont réalisées.

◆ Le stationnement

Le stationnement sur la ville est gratuit.

Environ 750 places sont localisées dans 6 parkings publics:

- ◆ Val de Fontenay
- ◆ Rue Roublot
- ◆ Rue Mot
- ◆ Rue Eugène Martin
- ◆ Place Moreau-David
- ◆ Hôtel de ville.

Deux zones bleues ont été aménagées (zone bleue Dalayrac et zone bleue Ancienne Mairie).

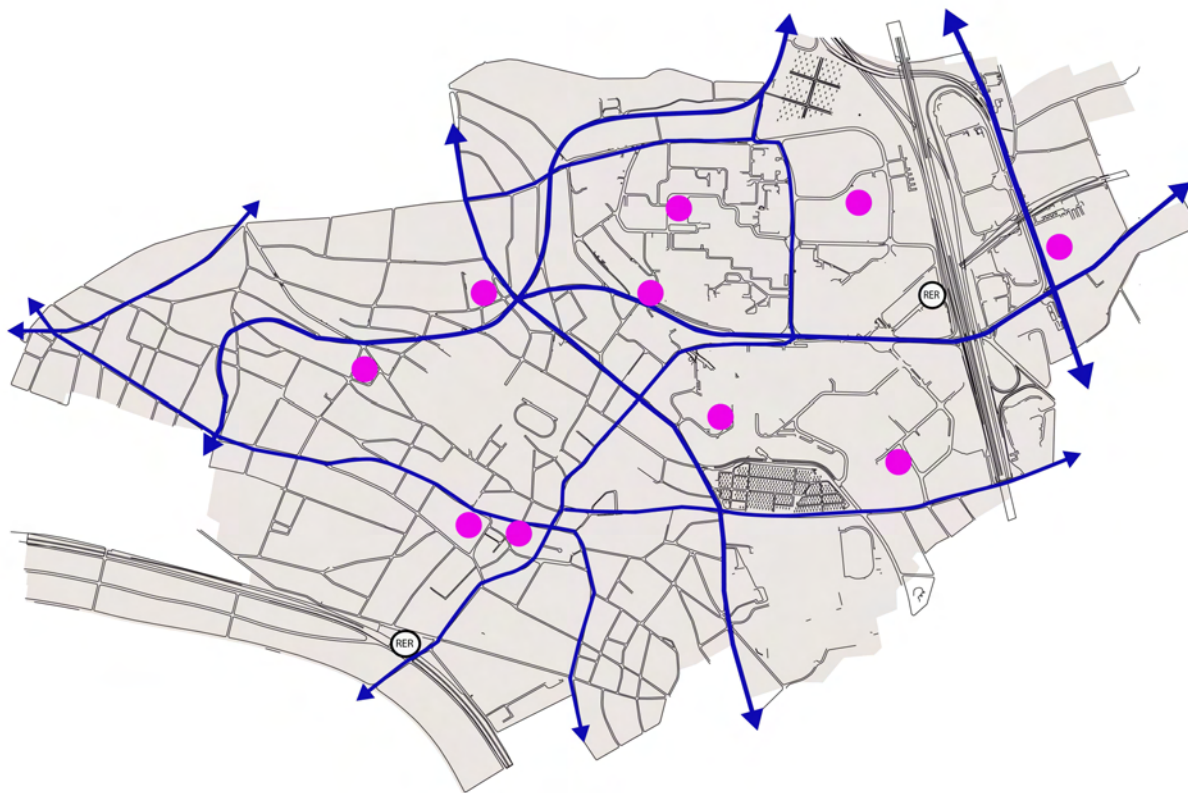
Cependant, on constate un manque de place dû:

- à la multiplicité des véhicules par ménages,
- à l'absence de garages dans des immeubles collectifs anciens ou dans les pavillons dont le garage a souvent été aménagé en pièce à vivre.

En fin d'année 2007, la construction de 93 places de parking public sur le site 90 rue Dalayrac, viendront améliorer le stationnement dans ce secteur.

3. Les équipements publics

♦ La petite enfance



En matière de petite enfance la commune comporte les équipements suivants:

- ✓ **4 crèches municipales**, "les Grands Chemins" (collective), "les Moulins" (collective), "les Petits Ruisseaux" (collective et familiale) et la crèche familiale "Claire Fontaine". Une cinquième crèche collective est en cours de réalisation dans le quartier des Alouettes.
- ✓ **2 crèches départementales**, "les Maisons Rouges" et "les Larris"
- ✓ **2 halte-garderies**, une municipale "l'Ame Enchantée" et une parentale "La Ribambelle",
- ✓ **2 mini-crèches**, "Jean Zay" et "Les Trontais"
- ✓ **3 crèches associatives** accueillent 79 enfants.
- ✓ **190 assistantes maternelles** indépendantes, agréées par le Conseil Général, accueillent environ 400 enfants à leur domicile.

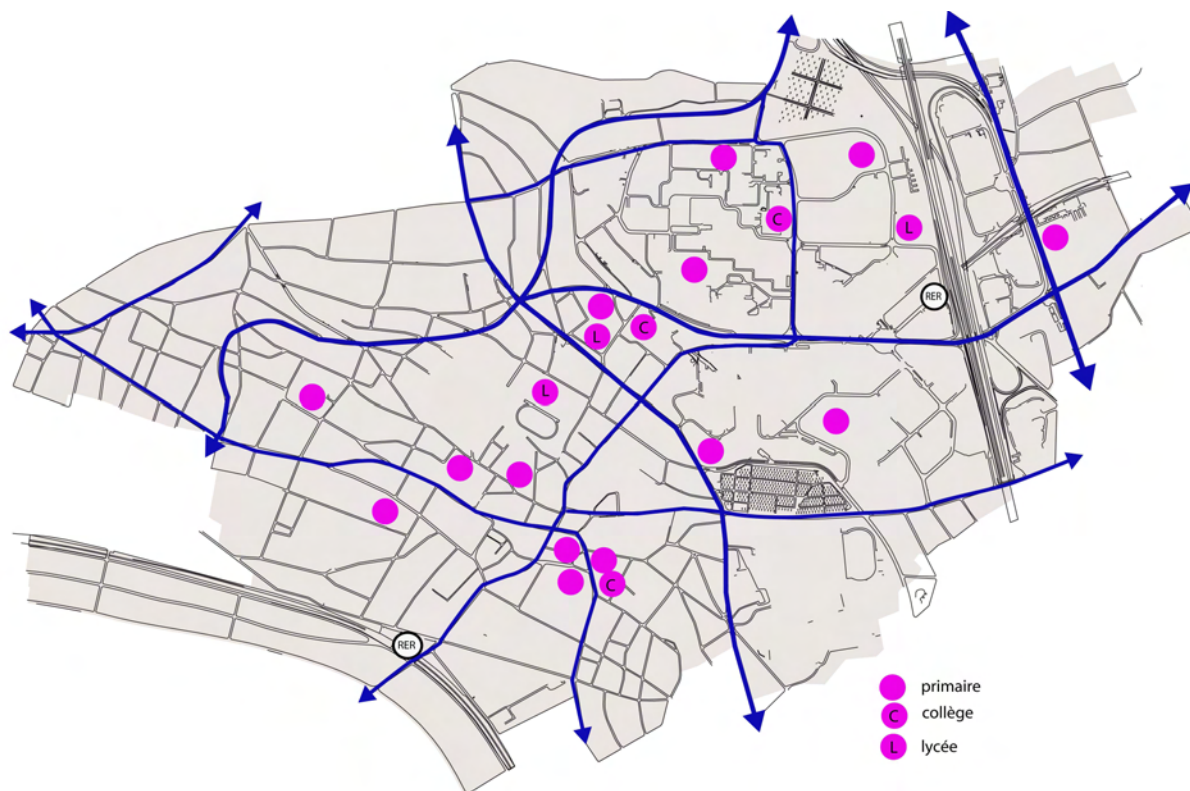
Les structures collectives, relativement bien réparties sur l'ensemble de la commune permettent d'accueillir environ **517 enfants** de 3 mois à 3 ans, à cela s'ajoutent les 400 enfants des assistantes maternelles indépendantes, soit un total de **917 enfants**.

- ✓ **Le Relais Assistantes Maternelles (RAM)**, situé au 21 Rue Dalayrac, permet aux assistantes maternelles de se regrouper en un lieu d'échange, d'information et de conseil.
- ✓ **Deux centres de PMI** (Protection Maternelle et Infantile), situés 17 rue Jean Macé et 24 rue Emile roux, proposent aux jeunes parents une assistance et un accompagnement médical (psychologues, pédiatres, sages-femmes, puéricultrices...).

Le **taux de satisfaction des besoins**, sur l'ensemble de ces modes de garde, est de l'ordre de **55,64 %**. Il est seulement de 31,37 % sur les structures collectives uniquement. (ce pourcentage est calculé en fonction de la demande potentielle en places d'accueil, elle-même calculée en fonction du nombre d'enfants de moins de 3 ans et du taux d'activité féminine)

Dans le cadre du classement de l'accueil des bébés dans le Val de Marne, la commune se situe en 7^{ème} position sur 47. L'ouverture de la nouvelle crèche municipale de 25 berceaux dans la ZAC Pierre Demont (quartier des Alouettes), est prévue pour septembre 2007.

◆ Les équipements scolaires



La commune compte:

✓ en écoles maternelles et élémentaires:

- 9 groupes scolaires regroupant chacun une ou deux écoles maternelles et une école élémentaire.
- 3 écoles maternelles indépendantes,
- 1 école élémentaire indépendante.

	2006/2007		2005/2006		2004/2005	
Maternelles	2132 enfants	83 classes	2126 enfants	81 classes	2111 enfants	82 classes
Elémentaires	3033 enfants	125 classes	2948 enfants	81 classes	2929 enfants	126 classes
TOTAL EFFECTIF	5165		5074		5040	

✓ 3 collèges:

- Le collège "Victor Duruy" situé dans le Fontenay traditionnel
- Le collège "Joliot Curie" situé à la limite de Fontenay traditionnel et le Val de Fontenay
- Le collège "Jean Macé" situé dans la partie Nord du Val de Fontenay

Etablissement	2006/2007	2005/2006	2004/2005
VICTOR DURUY	491 élèves	509 élèves	496 élèves
JEAN MACE	610 élèves	648 élèves	671 élèves
JOLIOT-CURIE	855 élèves	882 élèves	913 élèves
TOTAL EFFECTIF	1956	2039	2080

✓ **deux lycées:**

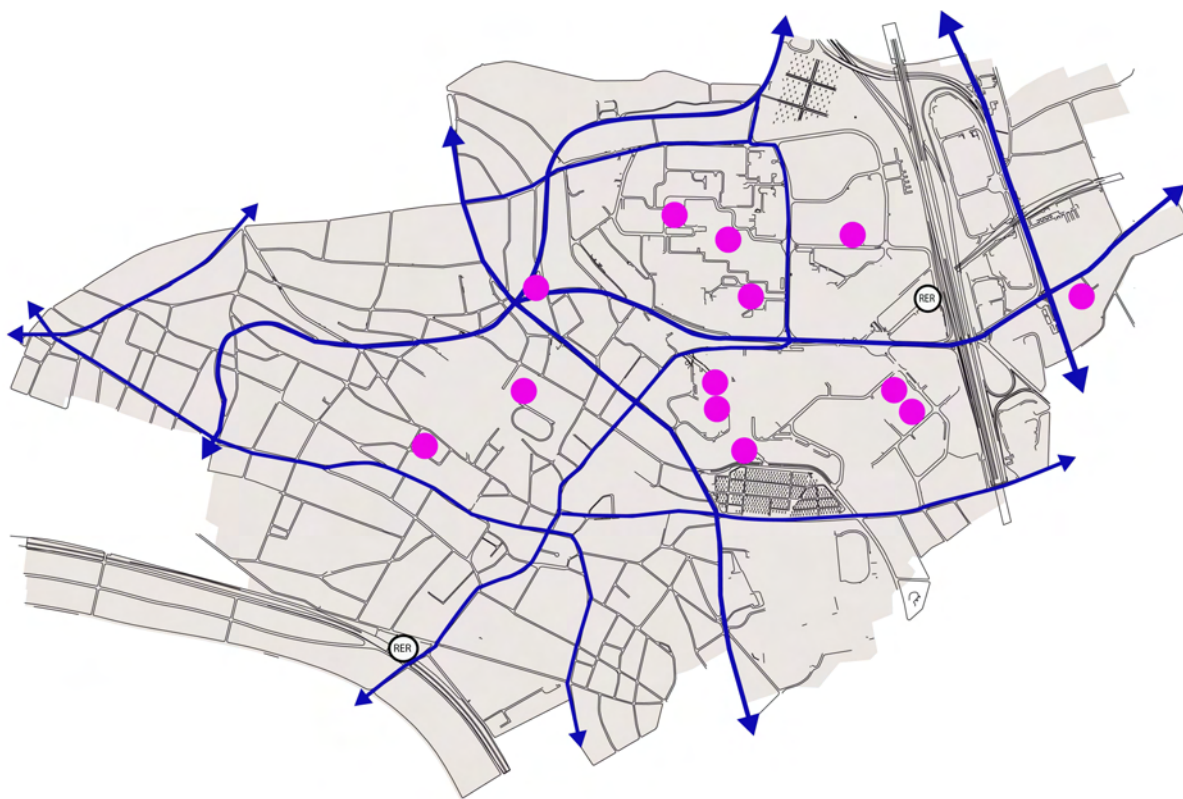
- Le lycée "Pablo Picasso", établissement d'enseignement général, situé dans le quartier du Val de Fontenay.
- Le lycée "Michelet" établissement d'enseignement professionnel, situé rue St Germain et l'annexe, située rue Michelet.

Etablissement	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Lycée PICASSO	1225 élèves	1205 élèves	1203 élèves
Lycée MICHELET	300 élèves	307 élèves	312 élèves
TOTAL EFFECTIF	1525	1512	2080

A la rentrée scolaire de septembre 2006, **8600** élèves étaient inscrits dans l'ensemble des établissements scolaires publics (primaire et secondaire)

Lié aux équipements scolaires, le service municipal de préparation culinaire, "**La Fontenaysienne**", située rue La Fontaine.

◆ Les équipements à destination des jeunes



Une offre diversifiée qui répond aux besoins des jeunes de tout âge.

■ Les centres de loisirs

12 Centres de Loisirs maternels et 10 centres de loisirs élémentaires sont répartis sur l'ensemble du territoire. Ces centres accueillent les enfants de 2½ ans à 12 ans et proposent de nombreuses activités hors périodes scolaires.

Dans le cadre des centres de loisirs sont organisés le CIC et le CIS (les enfants sont pris en charge par les animateurs, pour l'accompagnement sur les lieux sportifs ou culturels) :

■ Le centre d'initiation culturelle (CIC)

Il propose des activités artistiques et plastiques pour les enfants de 5 à 11 ans en dehors des périodes scolaires. Les ateliers, arts plastiques, théâtre, cirque, musique, cinéma, marionnettes, sont encadrés par des artistes ou professionnels.

■ Le centre d'initiation sportive (CIS)

Il propose un large éventail d'activités physiques pour les jeunes de 5 à 11 ans. Les activités sont encadrées par des éducateurs sportifs diplômés d'état et fonctionnent le mercredi.

■ Les ludothèques

Centrées sur un ensemble d'activités autour du jeu sous toutes ses formes, ce sont des lieux d'accueil et d'animation. Sept ludothèques sont réparties sur l'ensemble de la ville; elles sont ouvertes aux enfants jusqu'à 14 ans et proposent également des animations aux jeunes enfants de 3 mois à 3 ans.

- Le Club 11-14 et le club collège

En rapport avec les projets pédagogiques scolaires, les enfants participent aux activités, jeux et sorties. Sont également organisées les aides aux devoirs pour les enfants en difficulté scolaire. Durant l'été, des activités de sports loisirs leur sont proposées sous forme de cycles, tournois ou mini- séjours.

- Les antennes jeunesse

Quatre structures réparties sur la commune permettent de favoriser les rencontres des jeunes des quartiers de la ville autour de projets d'activités de loisirs. Ces structures sont ouvertes aux jeunes de 13 à 25 ans.

- Point Information Jeunesse (PIJ)

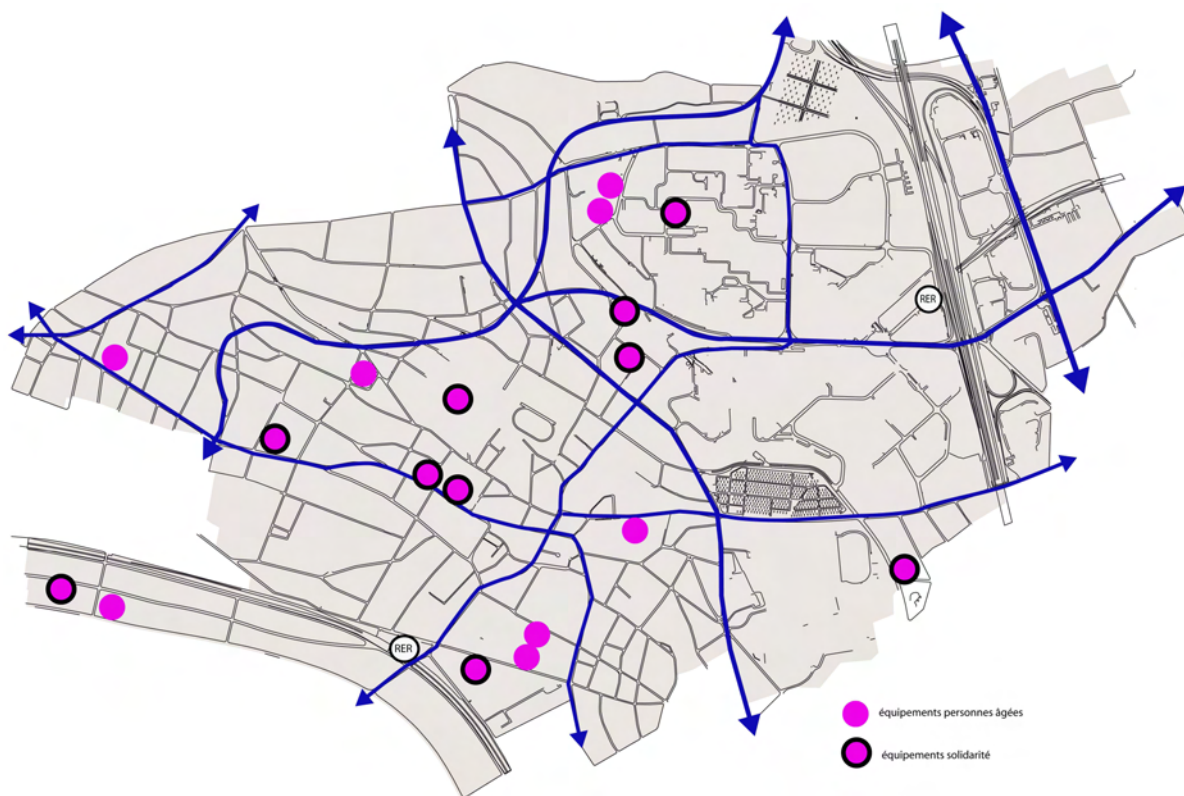
Il s'agit d'un ensemble de services mis en place par la municipalité en direction des jeunes de 13 à 25 ans. C'est un lieu de sensibilisation, d'information sur les problèmes de société touchant la jeunesse, d'orientation en partenariat avec la Mission locale, l'ANPE et divers organismes de formation. Il constitue également une aide à la mise en place de projets personnels et professionnels.

Ce lieu est complété par le point cyber qui permet d'effectuer des travaux sur ordinateur et d'accéder gratuitement aux services d'Internet.

- Studios d'enregistrement de musique "Joe Turner" rue Gérard Philipe

Equipement situé à proximité de l'espace culturel Gérard Philipe

◆ **Les équipements à destination des personnes âgées et liés à la solidarité**



Equipements à destination des personnes âgées:

■ Les lieux d'accueil et d'animation

Localisés essentiellement dans le Fontenay traditionnel, ils proposent à tous les retraités de nombreuses activités dans des domaines variés: activités physiques, créations artistiques, activités culturelles
Certaines structures sont également ouvertes à la restauration pour le déjeuner:

- La maison de loisirs des retraités "Georges Paquot" située au 18 bis rue de Neuilly.
- 3 foyers restaurants:
 1. le foyer "Ambroize Croizat" situé au 64 rue Jules Ferry,
 2. le foyer "Aimée Matteredaz" situé au 15 rue J.P. Timbaud,
 3. le foyer "Gaston Charle" situé au 6 rue Gaston Charle.

■ Une Résidence Foyer Personnes Agées

Proche du centre ancien, cet équipement conçu pour les personnes du 3^{ème} âge est composé d'une résidence de 27 logements et d'un espace polyvalent destiné à la restauration commune et aux activités diverses.

■ Les Logements du "Foyer Soleil"

93 logements de type T1 ont été adaptés et réservés aux personnes âgées lors de la construction de la résidence le "Pressoir des Bons vivants" située rue Jean-Pierre Timbaud. Ces logements sont à proximité du foyer-restaurant "Aimée Matteredaz".

■ La Maison de retraite

La maison de retraite intercommunale de Fontenay sous Bois, établissement public d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.), dispose de 260 lits, accueillant les personnes âgées quelle que soit leur autonomie. Elle s'étend sur deux sites:

- Hector Malot, 74 avenue de Stalingrad
- La Dame Blanche, 45 Avenue de la Dame Blanche

L'ensemble du site Hector Malot vient de faire l'objet d'une restructuration complète (démolition des anciens bâtiments et reconstruction d'un EHPAD)

Cette nouvelle structure comprend un pôle technique (espaces d'accueil et de vie sociale, lieux de consultation et de soins) et les unités d'hébergement d'une capacité totale, à terme, de 228 résidents.

Cette nouvelle configuration permettra la création d'un espace vert important, lieu de promenades et de repos, ouvert sur le quartier et sur la ville.

- Un Etablissement privé d'hébergement pour personnes âgées, "Saint François d'Assise" est situé rue du commandant Jean Duhail, avec une capacité d'accueil de 50 personnes

Les équipements liés à la solidarité

- L'Espace solidarité, 9 rue Michelet et 2 rue Alfred de Musset, comporte :
 - une épicerie sociale "la court'échelle": lieu d'achat à petits prix, de denrées alimentaires, de produits d'entretien et d'hygiène, destiné aux familles en difficulté. L'épicerie est aussi un lieu d'échange, d'écoute et de partage permettant de recréer des liens sociaux.
 - les restaurants du cœur.
 - la croix rouge.
- L'Hôtel social "le flora", 2 rue Jules Ferry

Ouvert depuis le mois de septembre 1999, cet ancien hôtel insalubre, a été racheté par l'OPAC 94 (office public d'aménagement et de construction du Val de marne) et entièrement réaménagé afin de permettre l'hébergement temporaire de personnes (ou familles monoparentales) en difficulté.

Il comporte 31 chambres dont 9 doubles pouvant accueillir deux personnes (familles mono-parentales avec enfants en bas-âge).

- Centre d'accueil "Halte Fontenaysienne" 10 chemin des Sources

Structure associative permettant l'accueil de jour des personnes Sans Domicile Fixe ou en situation précaire. Elle permet de répondre à des besoins d'urgence: écoute, orientation, information, accompagnement vers les soins, les droits et l'hébergement.

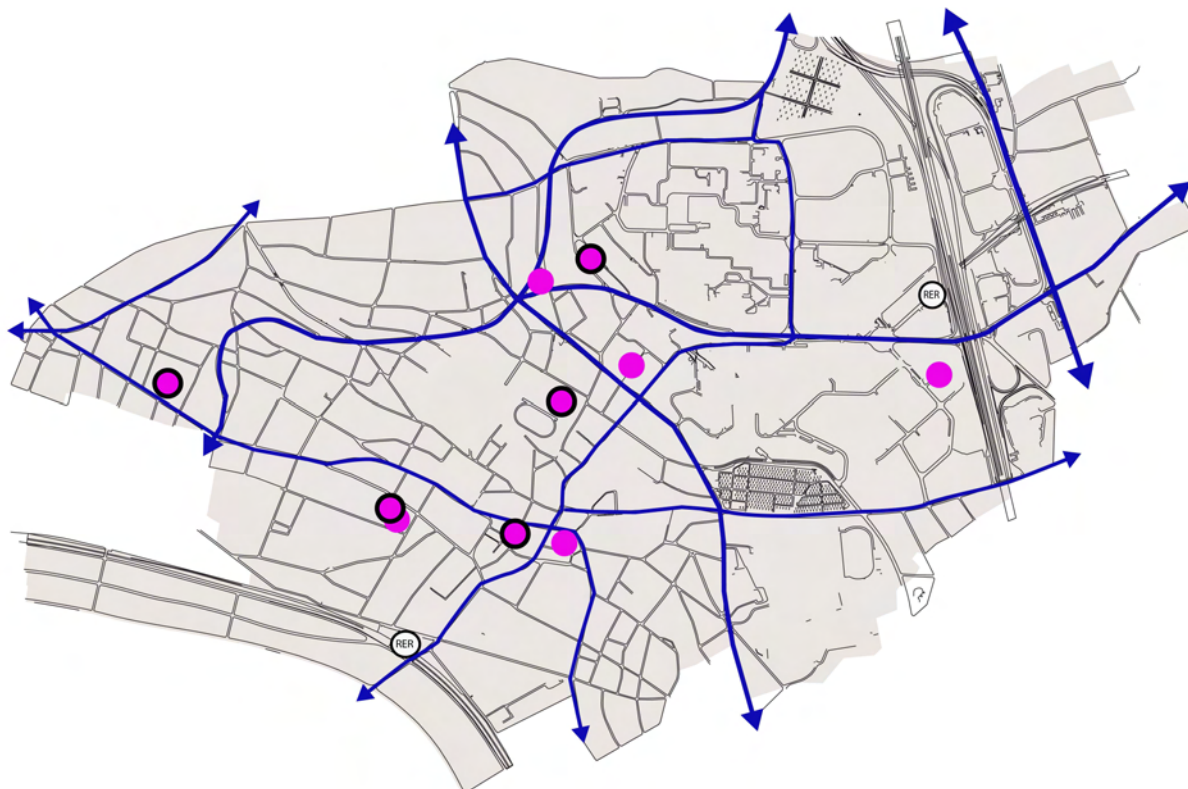
Elle propose des services quotidiens: petits déjeuners et déjeuners, douches, laverie, domiciliation, téléphone, accès internet, journaux.

Elle organise des ateliers thématiques: cuisine, écriture, initiation informatique, accès à la culture et aux loisirs.

Elle offre des services spécifiques: suivi psychologique, santé, permanences d'infirmières.

- Le Foyer SONACOTRA, rue Gabriel Lacassagne - hébergement pour travailleurs, d'une capacité d'accueil de 280 résidents.
- L'espace RMI, 12 rue Dalayrac
- La Mission Locale, 10 rue Dalayrac
- L'ASSOFAC, Centre Social des Larris, 5 rue Jean Macé
- La Maison de la Prévention, Point écoute jeunes, 29 rue Lesage
- L'Espace intergénérationnel, 3 bis rue Jean Macé
- Le Foyer hébergement "fondation Henri Ruel", maison d'enfants agréée par la DDASS et gérée par une association religieuse. Il a une capacité d'hébergement d'une trentaine d'enfants en difficulté sociale.

◆ Les équipements et services de santé – hygiène



■ Les centres de santé municipaux

Deux centres médico-sociaux bien répartis géographiquement sur la ville proposent des consultations de médecine générale et spécialisée accessible à tous les fontenaysiens.

1. CMS Emile Roux, 24 rue Emile Roux
2. CMS Roger Salengro, 40 rue Roger Salengro

■ Le service communal d'hygiène et santé, 8 bis Bd André Bassée.

Il a en charge les missions de prévention, la lutte contre le sida et l'alcoolisme, organise les séances de vaccinations gratuites et intervient dans le domaine de l'hygiène publique et de l'insalubrité de l'habitat.

■ Les douches municipales, 20 avenue Victor Hugo.

Cet équipement, construit dans les années 50, a été complètement restructuré en 1988 afin de permettre une meilleure utilisation des locaux et un accueil plus convivial de la population concernée.

■ Association des soins à domicile: 27 rue Lesage.

Services de soins infirmiers

Plusieurs structures d'accueil et/ou de soins liées à la santé mentale sont présentes sur la commune que ce soit pour des troubles passagers ou plus profonds:

- Centre médico-professionnel UDSM "Emile Ducommun": 40, avenue de Stalingrad
- UDSM Emile Roux, 24 rue Emile Roux
- Centre médico-psychologique, 24 – 26 rue Mot.

Ce centre d'accueil thérapeutique à temps partiel et soins à domicile dépend des "Murets", Hôpitaux de Paris de la Queue en Brie (94).

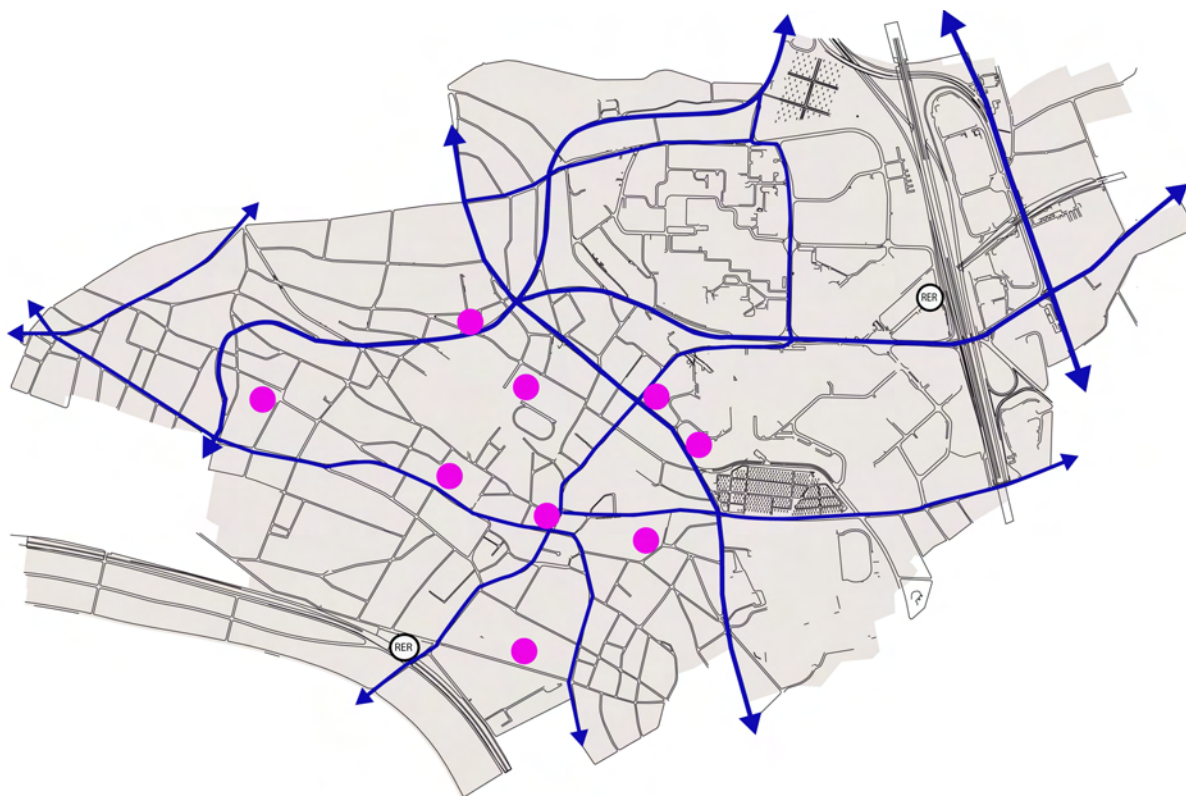
■ Foyer accueil "AMIS", rue André Tessier

Association pour une Meilleure Insertion Sociale. Structure d'accueil pour handicapés mentaux adultes.

■ Centre de jour, 8 rue Anatole France

Cet Hôpital de jour pour adultes, spécialisé en psychiatrie dépend des "Murets" HP de la Queue en Brie.

◆ Les équipements culturels



- Le service des affaires culturelles, 166 bd Gallieni

Ce service a pour but de coordonner l'ensemble des activités culturelles de la ville, d'assurer le fonctionnement des équipements municipaux. Il a une fonction de promotion et de diffusion de la vie culturelle avec "Fontenay en Scènes". Il a aussi une fonction de sensibilisation et de fidélisation auprès des citoyens de la ville et de soutien à la création.

- La médiathèque "Louis Aragon", 2 avenue Rabelais

Cet équipement propose de nombreux documents sur des supports correspondant aux différents médias, livres, revues, audio-livres, VHS, CD, CDROM, DVD, sites internet. Il comprend essentiellement:

1. Une bibliothèque pour adultes et adolescents avec une salle de documentation de 72 places
2. Une bibliothèque pour les enfants de 6 mois à 14 ans avec une salle de documentation de 35 places
3. Une salle d'heure du conte
4. Un espace musique et un fonds départemental de musique (livres, partitions et cd-rom).
5. Un espace multimédia de 10 ordinateurs
6. Une salle polyvalente

- Le conservatoire "Guy Dinoird", 27 rue du Clos d'Orléans

Le Conservatoire de musique, de danse et d'art lyrique est une école agréée par le Ministère de la Culture.

- L'espace culturel Gérard Philipe, 26 rue Gérard Philipe

Construit fin des années 60, cet équipement a été entièrement restructuré en 2003/04 afin de mieux répondre aux exigences nouvelles.

On y trouve différents ateliers proposant des cours instrumentaux (guitare, clavier/MAO, chant, batterie, piano), des cours de comédie musicale et de claquettes, un club d'anglais assurant une approche ludique de la langue. L'ensemble de ces ateliers sont ouverts à toutes les personnes âgées de plus de 12 ans. L'école de théâtre est également ouverte à tous. Un espace scénique permet la représentation de nombreux spectacles diversifiés (cabarets, théâtre ...).

- La maison du citoyen et de la vie associative, 16 rue du révérend Père Aubry

Cet équipement accueille des activités associatives et propose divers cours. De nombreuses expositions, notamment d'artistes fontenaysiens, y sont à voir et regarder.

- Le cinéma municipal le "Kosmos", 243 ter avenue de la République

Salle municipale d'Art et d'Essai, membre de l'Association des Cinémas de Recherche d'Ile de France. Outre les projections, le Kosmos propose également des rencontres autour de sa programmation.

- La salle de spectacles "Jacques Brel", 164 avenue Galliéni

Cette salle polyvalente modulable selon le type de manifestations qui s'y déroule peut accueillir jusqu'à 900 personnes. Elle peut recevoir les diverses manifestations suivantes: théâtre, danse, variétés, congrès, réunions, manifestations associatives ou sociales.

- La Halle Roublot, rue Roublot, avec Le théâtre d'ombres et de marionnettes, "Jean-Pierre Lescot" et la salle "le Comptoir"

Lieu de rencontre et de spectacles permettant à diverses associations d'y développer leurs activités.

- La Galeru, 1 place du Général Leclerc

C'est une vitrine d'expositions d'art contemporain sur rue.

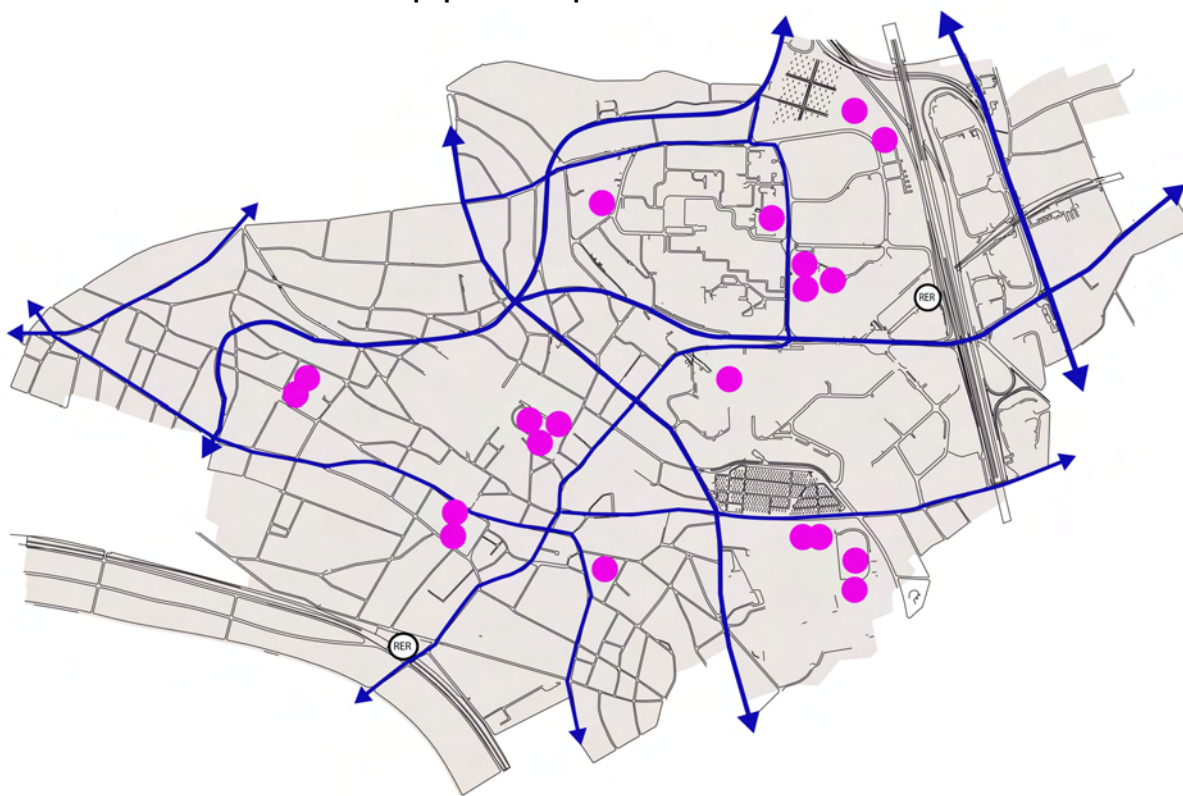
- L'école d'arts plastiques, 20 rue Dalayrac

Elle est située dans les locaux de l'ancien institut Barbe. Des cours de dessin, peinture, collage, volumes, composition, sont ouverts aux enfants de 6 ½ à 16 ans et aux adultes.

- L'école de cirque, 26 rue Gérard Philipe

Liée à l'espace culturel Gérard Philipe, elle devrait s'installer dans ses nouveaux locaux en fin d'année 2007.

◆ Les équipements sportifs



Fontenay-sous-bois s'est dotée au fil du temps de nombreux équipements sportifs, ce qui a développé tant le sport de haut niveau que la pratique de masse et de loisirs. Aujourd'hui, dix mille Fontenaysiens pratiquent un sport parmi les soixante-quatre disciplines qui sont à leur disposition.

- service des sports, Avenue Charles Garcia

Ce service est un service administratif chargé de la gestion, de l'entretien, de la sécurité et du fonctionnement des installations sportives municipales.

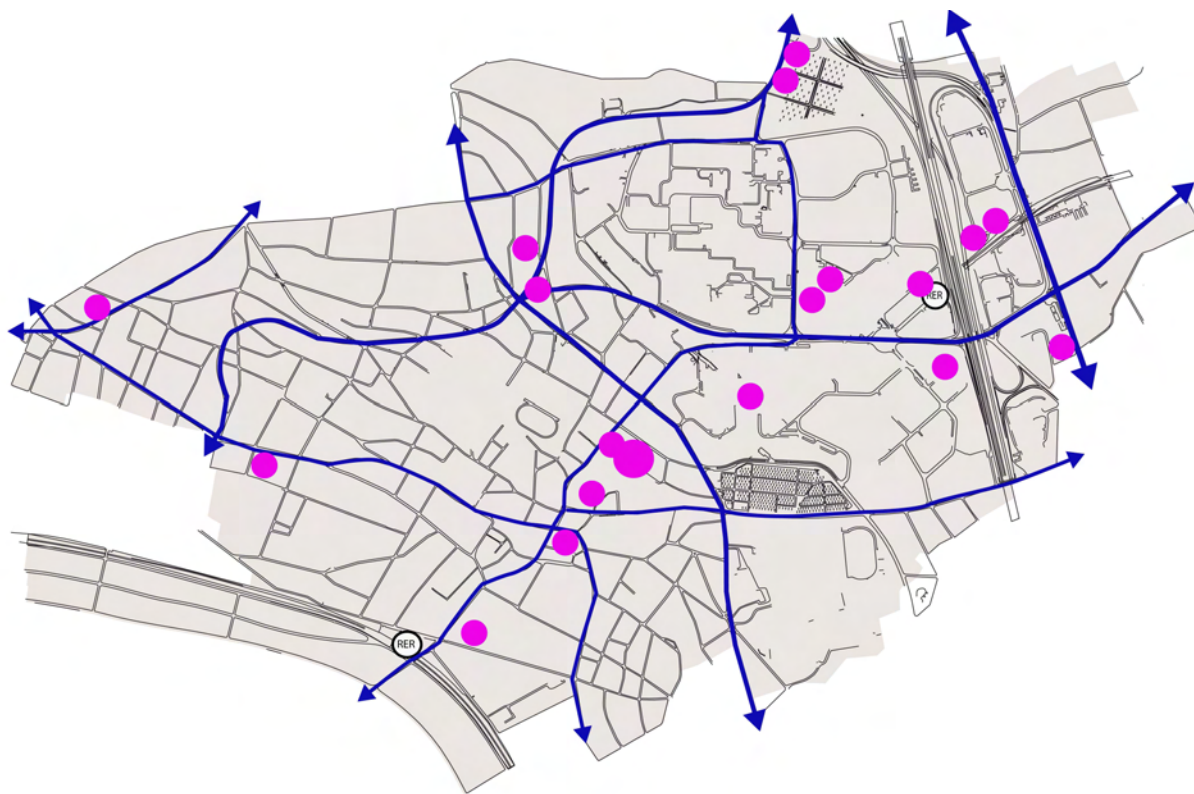
- Les équipements principaux:

- ✓ **Le complexe sportif** "Salvador Allende" avec patinoire et piscine et salles de sports, avenue Charles Garcia
- ✓ **4 stades**
 1. "Pierre de Coubertin", rue Lafontaine, avec mur d'escalade...
 2. "André Laurent", 23 rue Saint Germain, avec pistes de jeux de quilles, skate park ...
 3. "Georges Le Tiec", 2 rue Lacassagne, avec terrains de tennis, pas de tir à l'arc....
 4. "Merlen"
- ✓ **boulodrome**, avenue Pablo Picasso
- ✓ **6 gymnases**
 1. "Salvador Allende",
 2. "Joliot-Curie" avenue Rabelais,
 3. "Auguste Delaune", 9 rue Pierre Dulac,
 4. "Victor Duruy", 3 rue Molière,
 5. "Léo Lagrange" 68 rue Eugène Martin,
 6. "Colette Besson", rue Paul Eluard
- ✓ **2 dojos**
 1. "Auguste Delaune", 9 rue Pierre Dulac
 2. "Antoine Cauret", avenue Rabelais
- ✓ **salles de sports** "Jean Lillier", rue Guizot
- ✓ **salle** Eugène Martin, 70 rue Eugène Martin

- l'Office Municipal des Sports (OMS), 40 bis rue de Rosny

C'est l'interlocuteur du mouvement sportif et de la municipalité. Il intervient dans divers domaines, sport à l'école, contrôle médico-sportif, répartition des subventions ...

◆ Les équipements et services administratifs



- Centre administratif, 2 à 8 Esplanade Louis Bayeurte

Il comporte l'Hôtel de ville, la poste principale, la caisse Primaire d'Assurance Maladie et le commissariat de Police. Situé géographiquement au centre de la commune et sur la ligne de crête, il joue un rôle important de liaison entre les deux entités (ville traditionnelle et grand ensemble)

- Maison de l'habitat et du Cadre de vie, 6 rue de l'Ancienne Mairie

regroupe les services de l'urbanisme, services techniques et service des parcs et jardins.

- 2 mairies annexes, 24 ave Maréchal de Lattre de Tassigny et 19 Avenue Parmentier
- Centre technique municipal de la voirie, 23 rue Jean Jaurès
- Dépôt voirie, 322 ave Victor Hugo
- Déchetterie municipale, 320 ave Victor Hugo
- Bourse du travail, rue de la Mare à Guillaume
- Office du tourisme / syndicat d'initiative, avenue Charles Garcia
- 3 bureaux de poste annexes, situés : 1 Ave du Maréchal Joffre, 2 rue Eugène Martin, et 9 Avenue du Val de Fontenay
- Trésorerie principale, rue Maximilien Robespierre
- D.D.E. 94 (direction départementale de l'équipement) 1 bis rue du Clos d'Orléans
- Agence locale de l'A.N.P.E., 1 rue du Bois des Joncs Marins
- Bureaux des ASSEDIC, 201 rue Carnot
- C.A.S.S. 94 (circonscription d'action sanitaire et sociale), 5 rue Jean Douat
- Bureaux de L'O.F.P.R.A., 201 rue Carnot

◆ Le réseau câblé et la boucle locale

La commune de Fontenay est adhérente au SIPPAREC (Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Electricité et les Réseaux de Communication).

Dès 1997, la société NOOS / UPC a été chargée de la conception, la réalisation, l'exploitation et le financement de la construction d'un réseau câblé de vidéo communication (téléphone, télévision et Internet)

Aujourd'hui, le territoire de Fontenay est couvert à plus de 70%.

La boucle locale consiste à créer un réseau de communication très haut débit (THD) de 15 km, en fibre optique, afin de connecter 35 sites communaux pouvant desservir 68 équipements, 6 bâtiments départementaux et 3 lycées. Ce projet s'inscrit dans une double logique de faisabilité et d'économie pour la commune et doit permettre à long terme de diminuer les coûts de fonctionnement.

Le projet est actuellement dans sa phase d'études de faisabilité. En 2007, mise en place des procédures de marchés publics pour une réalisation probable courant 2008 et 2009.

Quelques équipements sont toutefois déjà connectés, car ils ont pu bénéficier d'infrastructures existantes.

CONSTAT

Avec plus de 170 structures, la commune de Fontenay sous-bois est dotée d'un bon niveau d'équipements. Plus de la moitié de ces structures a été réalisée dans les années 70/80, afin de faire face aux besoins liés à l'arrivée de la population du grand ensemble.

D'une manière générale, les secteurs sont représentés de façon satisfaisante avec toutefois des insuffisances concernant:

- Les équipements scolaires dans les quartiers de l'Ouest,
- La demande de place en crèche est supérieure à l'offre,

Bien que les structures les plus importantes aient été construites de manière à rayonner sur l'ensemble de la ville, quelques inégalités dans la répartition sur le territoire existent, notamment:

- Les quartiers situés à la périphérie de la ville (les quartiers Parapluies, Victor Hugo et les Alouettes) manquent de structures de proximité mais bénéficient des équipements alentours.
- Le quartier des Alouettes situé à l'extrême Est de la ville est certainement, aujourd'hui, le quartier le plus sous équipé.

Les équipements situés dans le Fontenay traditionnel sont parfois vieillissants et nécessitent d'être réhabilités et mis aux normes. Des actions ont déjà été menées dans ce sens, par la commune dans les écoles, par le Conseil général dans les collèges, et vont se poursuivre dans les prochaines années.

Une réflexion est d'ores et déjà menée quant à la polyvalence et l'optimisation du temps d'occupation de certains équipements.

Partie 2 - Le Diagnostic socio-économique

I – LA POPULATION

1. Evolution de la population

Un apport de population significatif du à la construction du Grand ensemble.

Rural d'origine, c'est au cours du 19^{ème} siècle et jusqu'à la première moitié du 20^{ème} siècle que Fontenay-sous-Bois a évolué progressivement de l'état de village agricole à une petite ville de banlieue.

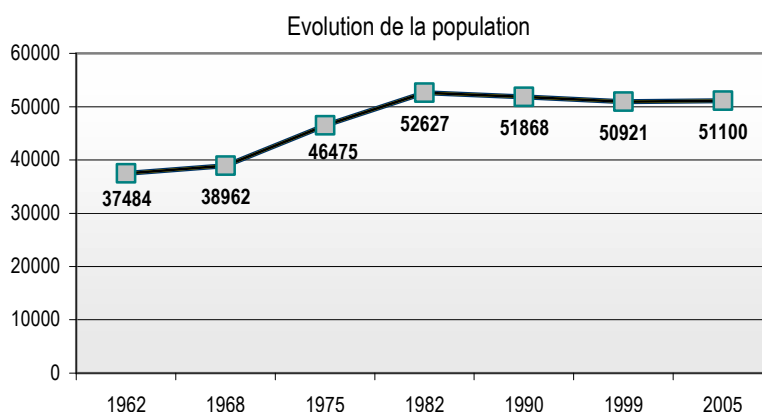
De nombreux pavillons se sont construits mais aussi de petits immeubles collectifs de 3 ou 4 étages, caractéristiques de la proche banlieue Est parisienne.

En 1965, la réalisation du Grand ensemble, qui entrainait dans un large programme national d'urbanisme, bouleversa de nouveau le profil de la ville, (les derniers logements datent du début des années 80).

Cette vaste opération est la raison principale d'un accroissement significatif de population. En effet, c'est entre 1965 et 1982 que la ville enregistre une forte augmentation passant de 38.962 à 52.627 habitants (tab.1). Et des taux de variation annuels de population¹ de 2,75 % pour la période 1968-1975 et de 1,9% pour la période 1975-1982.

Depuis 1982 la population fontenaysienne se maintient entre 52 000 et 51 000. En 2005 Fontenay compte environ 51 100 habitants**.

Tab.1



Un solde migratoire négatif qui entraîne une tendance au vieillissement

Le solde naturel*** de la population reste relativement stable depuis 1968 et accuse une légère augmentation entre 1990 et 1999 passant de 0,47% à 0,59%. Une augmentation plus importante à partir de 2000 est prévisible car on observe un renouvellement de population dans les quartiers, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Ce renouvellement concerne majoritairement de jeunes familles qui s'installent au fur et à mesure que les maisons, habitées par des personnes âgées, se vident.

Cependant le solde naturel ne compense pas le solde migratoire****.

¹ Evolution moyenne de la population entre deux dates =(date finale-date initiale)/date initiale x 100/ Nbre d'années entre les deux dates.

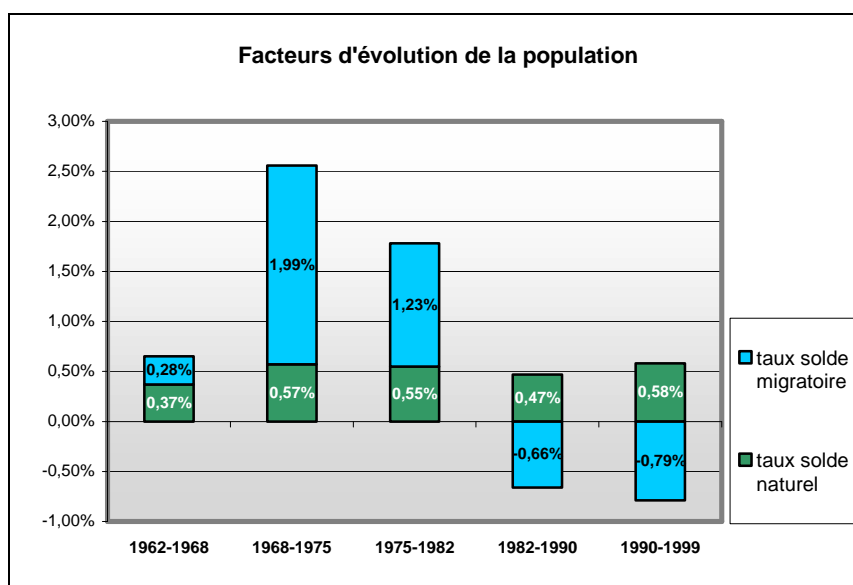
** Estimation du nombre de la population totale par l'INSEE, en attendant les résultats officiels en 2008.

*** Différence entre nombre de naissance et nombre de décès au cours d'une période et rapporté à l'effectif total de la population.

**** Différence entre le nombre de personnes entrantes et sortantes du territoire au cours d'une période et rapporté à l'effectif total de la population..

Le solde migratoire reste négatif depuis 1982. Ceci s'explique par le ralentissement des constructions, l'augmentation des familles monoparentales (13% sur la période 1990-99) et l'allongement de la durée de vie. Autant de freins qui perturbent le déroulement du parcours résidentiel. Ce phénomène est commun à l'ensemble de la petite couronne parisienne.

Tab.2



L'augmentation des prix du foncier est également un important facteur de migration puisqu'il ne permet pas aux très jeunes ménages de s'établir ou de rester à Fontenay. L'ensemble de ces indicateurs affecte la structuration de la population vers un vieillissement.

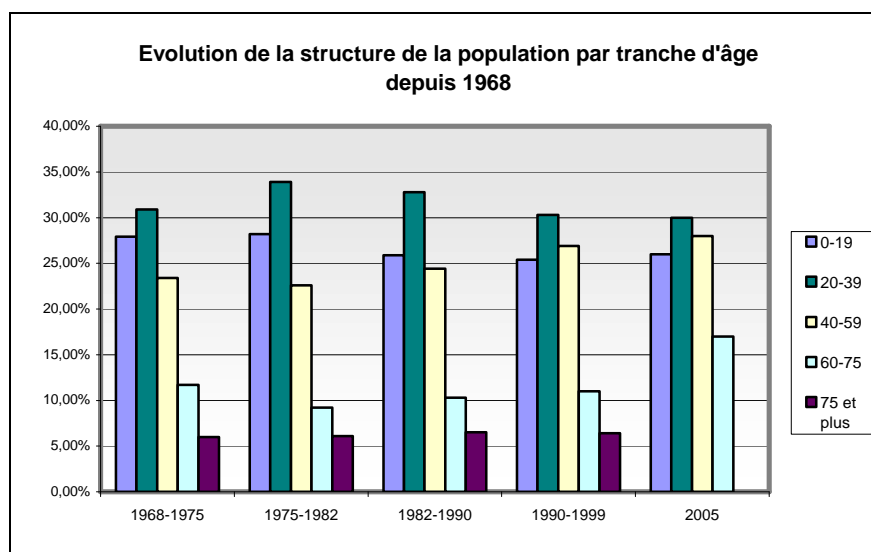
2. Structure par âge de la population

On constate une augmentation des 40-59 ans. En effet depuis 1982, cette tranche d'âge ne cesse de s'accroître passant de 22% à 28% en 2005** (24% en 1990; 26% en 1999). La tendance au vieillissement s'explique donc pour cette raison, en liaison avec les causes de migration décrites ci-dessus.

Les effectifs des autres tranches restent stables depuis 1990: 30% pour les 20-39 ans ; 17% pour les plus de 60 ans (les tranches d'âge 60-75 ans et 75 ans et plus ne font plus qu'une en 2005).

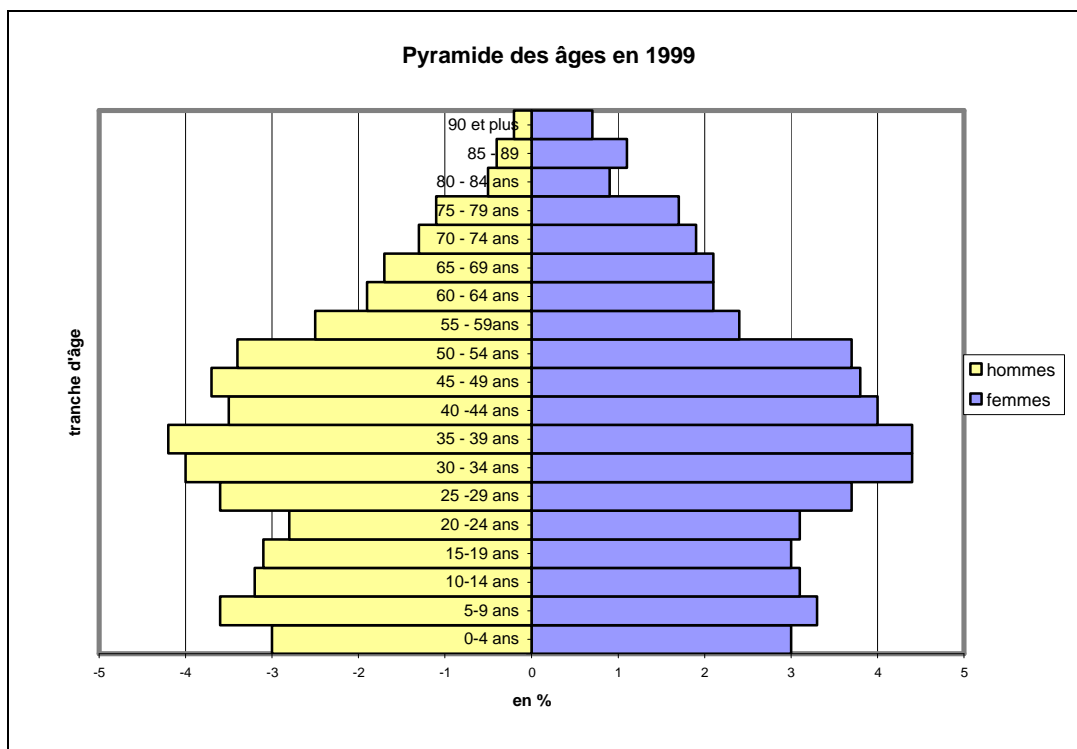
Le taux des 0-19 ans (26%) est supérieur de 2 % de celui du Val de Marne (24%) en 2005**.

Tab.3



** Estimation communiquée par l'INSEE, en attendant les données complètes en 2008.

Tab 4



3. Population Active

Une légère baisse de la population active

En 1999, la population active de Fontenay-sous-Bois représente 50,4% de la population totale (soit 25 736 personnes) contre 51% en 1990. 22 422 actifs avaient un emploi en 1999 (dont 11083 femmes et 11339 hommes) alors qu'ils étaient 24 000 en 1990.

Cette baisse s'explique en partie par la hausse de la scolarité chez les 16-25 ans mais aussi par l'augmentation du chômage.

Un chômage en hausse et une tendance à la précarisation

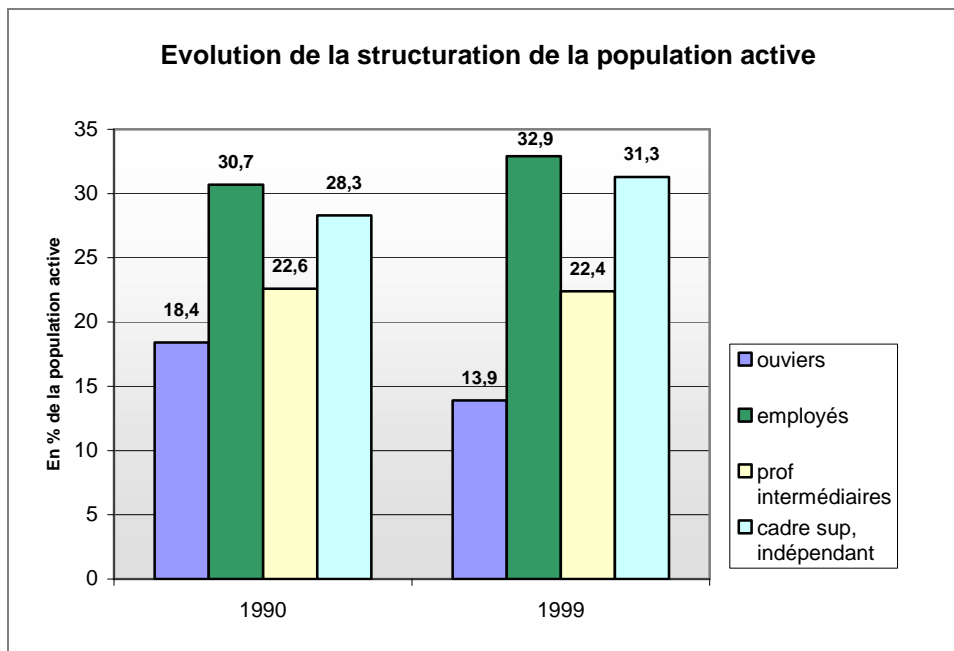
La proportion des demandeurs d'emploi passe de 9,1% en 1990 à 12,7% de la population active en 1999, soit 3262 Fontenaysiens en 1999 (1663 hommes et 1599 femmes) contre 2419 en 1990.

Les tranches d'âge les plus touchées sont les 15-19 ans (25,5%), les 20-24 ans (21%) ainsi que les 55-59 ans (17%).

La proportion entre emplois salariés (91%) et non salariés (9%) reste inchangée entre 1990 et 1999, cependant la part des emplois instables dans la population salariée augmente de 3% passant de 8% à 11%.

Une part plus importante de cadres

Tab.5



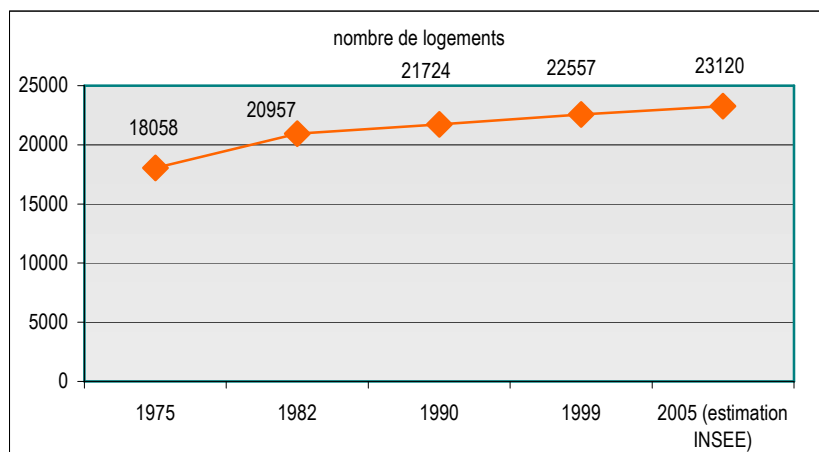
Nous constatons une augmentation de la catégorie "cadres et professions indépendantes" (28% en 1990 et 31% en 1999) ainsi que celle des "employés" qui est prépondérante dans la structuration de la population active (32% en 1999). La catégorie ouvrière est toujours en baisse (18,5% en 1990 et 14% en 1999).

II – L'HABITAT

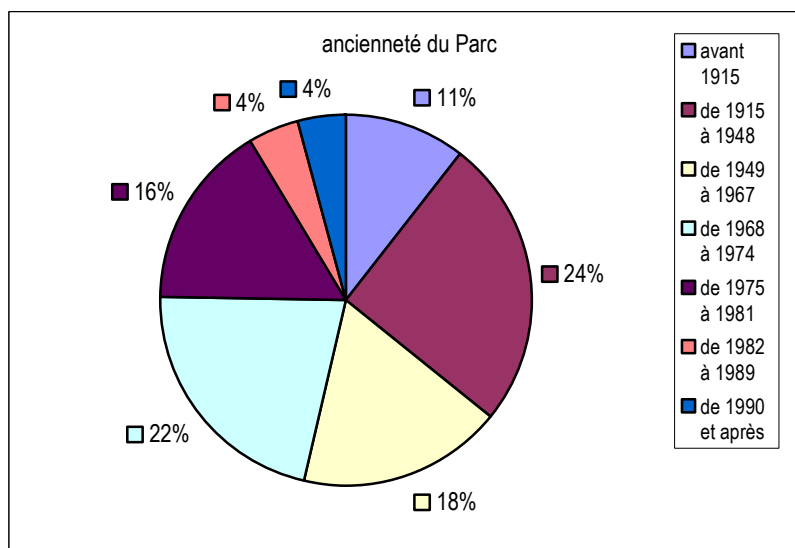
1. L'évolution du nombre de logements

Le parc de logements est en constante augmentation: 22 557 logements en 1999, soit une croissance de 3,8% entre 1990 et 1999.

Pour 2005, l'Insee estime ce parc à 23 120 logements.



2. La composition du parc de logements



On constate que 35% des logements datent d'avant 1949. Les communes voisines ont une proportion plus grande de logements anciens.

Typologie des logements

En 1999, un quart des logements à Fontenay sont des maisons individuelles et les trois quarts sont des habitations collectives. Les estimations de l'Insee pour 2005 portent cette dernière proportion à 72%.

Statut d'occupation

Entre 1990 et 1999 la tendance est plutôt tournée vers le locatif. Fontenay est une ville dans la moyenne du département. D'une manière générale la proportion de résidences principales occupées par des locataires est plus importante que dans les communes alentours, comme Nogent, Le Perreux, Vincennes.

Les estimations de l'Insee pour l'année 2005 font apparaître une légère augmentation du pourcentage de logements occupés par des propriétaires, qui passe de 43 % en 1999 à 46% en 2005, et une diminution de celui des logements occupés par des locataires qui passe de 53% en 1999 à 51% en 2005.

3. Le nombre de personnes par logement

Nombre moyen de ...	1990	1999	2005
Personnes par logement	2,5	2,42	2,34
Personnes par pièces	0,8	0,8	
Pièces par logement	3,2	3,2	

Le nombre moyen de pièces par logements à Fontenay est de 3,2. Ce taux est plus élevé que celui des communes voisines, à Vincennes, il est de 2,7 et à Nogent, il est de 3,1

On observe, au dernier recensement, une sur-occupation significative pour les ménages de 6 personnes, puisqu'ils sont 80% à habiter dans des logements de moins de 6 pièces. La sous occupation est, elle aussi, significative. Si l'on considère un peuplement normal à 1 pièce par personne, 59% des logements sont en sous peuplement.

4. Les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population

Des évolutions variables

Evolution comparée de la population et du parc résidentiel				
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Evolution démographique	13,2%	-1,4%	-1,8%	0,3%
Evolution du Parc de logements	16%	3,7%	3,8%	2,5%

Les fortes croissances de la population et du parc résidentiel entre 1975 et 1982 sont dues à la réalisation de la ZUP de Fontenay. Entre 82 et 99, les évolutions sont divergentes, la population décroît sensiblement alors que le parc résidentiel poursuit une croissance modérée.

Le processus de diminution de la population entre 1982 et 1999 résulte de l'effet conjugué:

- d'une forte augmentation des logements vacants à partir de 1990

Evolution de la vacance dans le parc résidentiel de Fontenay				
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Evolution de la vacance	17%	-6,8%	36,6%	-23,6%

- du desserrement des ménages, ou diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales. Ce phénomène national résulte de l'augmentation du nombre des divorces, des familles monoparentales, des célibataires, etc.

Evolution du nombre moyen d'occupants des résidences principales					
	1975	1982	1990	1999	2005
Nombre moyen des occupants des résidences principales	2,7%	2,6%	2,5%	2,42%	2,34%

A partir de 1999, la population semble se stabiliser avec une évolution du nombre de logements toujours modérée.

Construction neuve et renouvellement urbain

➤ Utilisation de la construction neuve

La création de logements nouveaux ne contribue pas à la seule croissance démographique:

- Elle participe au renouvellement du parc immobilier de la commune, lorsque des logements neufs se substituent à des logements anciens.
- Elle permet d'absorber les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

Le "point mort" correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour assurer le maintien du niveau démographique. Ainsi, sur une période donnée, si le nombre de constructions neuves est supérieur au point mort, cela indique une augmentation de la population. A l'inverse, une production de logements inférieure au point mort a pour conséquence une baisse démographique.

Nombre de logements autorisés (sitadel)							
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	total
200	81	62	40	138	26	88	635

Selon les données SITADEL, sur la période 1999 et 2005, **635** logements ont été construits, soit 106 logements par an en moyenne.

➤ Les logements utilisés pour le desserrement des ménages.

Le renouvellement des ménages, qui nourrit la croissance démographique est permis par l'augmentation du parc résidentiel. Toutefois, la création de logements nouveaux ne permet pas, dans sa totalité, d'accueillir de nouvelles populations. Elle contribue également à satisfaire aux besoins en logements induits par la diminution de la taille des ménages.

L'hypothèse étudiée dans le tableau ci-après fait apparaître que si le parc résidentiel de Fontenay était resté stable entre 1999 et 2005, la commune aurait perdu **1649 habitants** (48 171 – 49 820) au titre du desserrement des ménages.

		INSEE	Hypothèse de maintien du nombre de résidences principales
1999	Population des ménages	49 820	
	Résidences principales	20 586	
	Taux d'occupation des résidences principales	2,42	
2005	Population des ménages	50 579	48 171
	Résidences principales	21 614	20 586
	Taux d'occupation des résidences principales	2,34	2,34

➤ Les logements utilisés par le renouvellement urbain

Entre 1999 et 2005 le parc de logements de Fontenay est passé de 22.557 à 23.120, soit une augmentation de **563 logements**. Ainsi sur les 635 logements construits, **72** (635 – 563) logements ont servi au seul renouvellement du parc immobilier (c'est à dire à la compensation des logements détruits).

➤ **Le desserrement des ménages**

A population égale entre 1999 et 2005 (population des ménages en 1999 : 49.820) le nombre de résidences principales consommées pour le desserrement des ménages s'établit à **704** (population en 1999 / nombre d'occupant par ménage en 2005 = nombre de résidences principales nécessaires en 2005; puis, nombre de résidences principales en 1999 – nombre de résidences principales nécessaires en 2005)

➤ **L'évolution des logements inoccupés**

Il s'agit du parc vacant et des résidences secondaires ou logements occasionnels. Cette portion du parc a tendance à se résorber. En 1999 il y avait 1971 logements inoccupés et en 2005, 1506, soit une évolution en diminution de **-465 logements**

➤ **Le point mort**

Construction neuve	635
renouvellement	72
desserrement	704
évolution des logements inoccupés	-465
point mort (renouvellement + desserrement+ évolution logements inoccupés)	311
Point mort / construction	0,48

Ainsi sur la période 1999 à 2005, 311 logements, soit environ **52 logements / an** ont été nécessaires au seul maintien du niveau démographique de 1999.

Différents paramètres d'évolution population / logements pour 2015.

Le renouvellement du parc.

En 1999, 980 logements étaient considérés comme mal équipés, soit 4,8 % des logements. En 1990, il y en avait 1574. Donc en 9 ans, 594 logements ont été refaits, soit un rythme de 74 logements par an.

Même s'il n'y a pas de chiffre Insee pour 2005, le renouvellement du parc de logements mal équipés s'est probablement développé de 1999 à 2005, notamment avec les opérations comme l'OPAH du centre ancien, et va sans doute se poursuivre dans les années venir. Ces logements renouvelés ne contribuent pas à augmenter le parc des résidences principales puisqu'ils se substituent à des logements anciens.

Les besoins en desserrement : 3 hypothèses

- 1 hypothèse de baisse du taux moyen d'occupation des logements.

En 2005, le nombre moyen de personnes par résidence principale à Fontenay s'établit à 2,34, il était de 2,42 en 1999. Ce chiffre est dans la moyenne départementale qui s'élevait également à 2,4 en 1999. Par contre il est plus élevé que les communes alentours et que Paris.

La population des personnes âgées, dont le taux d'occupation des logements est faible, aura tendance à augmenter dans les prochaines années. On peut donc s'attendre à voir le taux d'occupation des résidences principales continuer à diminuer très légèrement.

Supposons que le taux moyen d'occupation des logements baisse dans les même proportion qu'entre 1999 et 2005. Il passerait à 2,21 en 2015:

	2005	2015
Population des ménages	50 579	50 579
Taux d'occupation des résidences principales	2,34	2,21
Résidences principales	21 614	22 886
Nombre de logements à construire		1 272

Dans ce cas il faudrait construire environ 120 logements par an pour maintenir la population au niveau actuel avec un taux d'occupation en diminution (2,21).

2 hypothèse du maintien du taux moyen d'occupation des logements

Dans ce cas, le besoin de logements nouveaux pour répondre au desserrement des ménages serait nul. Cette hypothèse est peu probable compte tenu des tendances nationales observées de l'évolution sociale et démographique.

3 hypothèse d'une augmentation du taux moyen d'occupation des logements

Cette hypothèse est également peu vraisemblable.

En définitive, c'est la proportion de la baisse du taux qui risque être fluctuante.

Les effets du desserrement sur la croissance démographique

Le nombre le logements nécessaire à un accroissement démographique dépend du maintien ou non du taux d'occupation des logements et dans quelle proportion baissera-t-il.

Prenons les hypothèses suivantes pour 2015, dans le cadre d'une population globale fluctuant entre 51.000 (donc maintien de la population 2005, soit 51.100) et 53.000 habitants:

	Maintien du taux d'occupation des logements à 2,34		Baisse du taux d'occupation des logements à 2,21		
	2005	2015		2015	
Population totale		51 100	53 000	51 100	53 000
Population des ménages	50 579	50 579	52 400	50 579	52 400
Résidences principales	21 614	21 614	22 393	22 886	23 710
Logements à construire		0	779	1 272	2 096

La situation la plus plausible pour 2015 étant l'hypothèse d'une baisse du taux d'occupation, pour conserver une population dans une strate de **51.000 à 53.000 habitants**, il faudra prévoir la possibilité de construire **120 à 200 logements par an**.

Comment répondre à ce besoin de création de logements avec le PLU ?

Par comparaison au règlement du POS, le règlement du PLU prévoit un certain nombre de dispositions qui vont améliorer la capacité à construire sur l'ensemble du territoire.

Il s'agit, notamment, de:

- la suppression des superficies minimales de terrain pour construire (Loi SRU)
- la possibilité de diviser les terrains,
- l'ouverture de la zone UG à la construction neuve à usage d'habitation individuelle,
- l'institution d'un périmètre d'étude avec son programme de logements (peripole)
- l'assouplissement des règles d'accès ouvrant une plus grande constructibilité,

Cette liste n'est pas exhaustive, mais permet déjà d'entrevoir les possibilités de construction qui n'existaient pas auparavant et qui permettront une **densification modérée** du territoire fontenaysien.

De plus, les bonifications de COS, 50% pour le logement social, 20% pour les opérations HQE, et d'une manière générale, la politique en matière de logement définie dans les orientations du PADD, vont contribuer également à la construction de logements nouveaux, sans bouleversement du paysage urbain actuel.

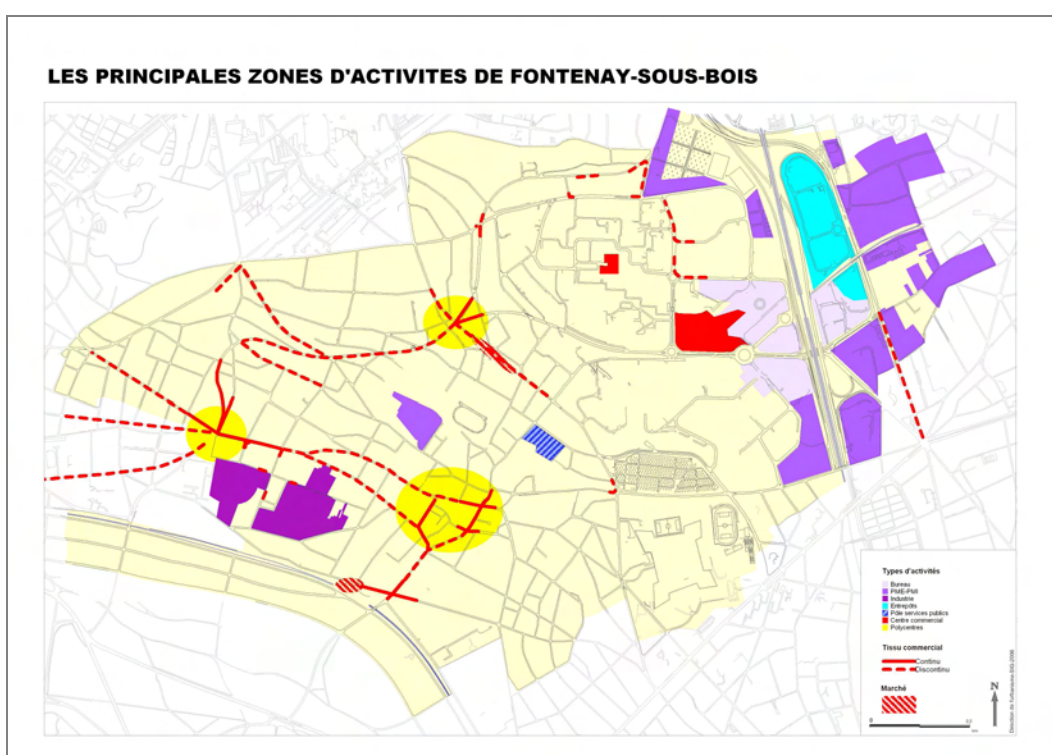
III – LES ACTIVITES ECONOMIQUES, L'EMPLOI, LA POPULATION ACTIVE

1. Les activités et les entreprises

Sur le territoire fontenaysien, on dénombre un peu plus de 2 000 entreprises et plus de 450 000 m² d'activités.

Celles-ci sont principalement regroupées à l'Est de la ville dans des zones prévues à cet effet.

La desserte de l'autoroute A86 et des transports en commun avec le pôle de Val de Fontenay (2 lignes RER, ligne SNCF, gare routière de bus) contribuent à alimenter cette partie du territoire d'entreprises importantes: Société Générale, AXA, Lavazza, RATP ...



entreprises	Nombre approximatif de salariés
Société Générale	3 600
RATP	2 400
Mairie	1 500
Auchan	680
Cenexi	470
VWR International	435

On note 5 grands secteurs économiques fortement présents sur le territoire

- ◆ Banque-Assurance
- ◆ Pharmacie-Chimie
- ◆ Public-Parapublic
- ◆ Grande distribution
- ◆ PME-PMI Tertiaire

Si l'industrie et la logistique dominaient jusque dans les années 90, la commune a entamé une véritable "mutation tertiaire" avec la construction d'un grand quartier d'affaires autour de la gare RER Val de Fontenay. L'arrivée récente de la Société Générale (80 000 m² et 3 600 emplois) et du programme PERIGARES (70 000 m²) marquent le point de départ d'une transformation de ce territoire.

2. L'emploi

En 1999, il y avait **21 495 emplois**.

Le **taux d'emploi moyen** (rapport entre les emplois et la population active) est de **0,85**.

La demande locale est donc supérieure à l'offre d'emploi

Les catégories socioprofessionnelles (CSP) sont toutes déficitaires mais les professions intermédiaires et les cadres ont un taux très proche de 1

3. Les actifs résidents

Cependant les navettes domicile-travail sont importantes, **24,7 %** seulement des actifs fontenaysiens travaillent à Fontenay.

16 808 fontenaysiens travaillent dans d'autres communes et 15 959 personnes viennent travailler à Fontenay.

CONSTAT

Un taux d'activité relativement bon, 85,5 %

L'offre d'emploi fontenaysienne se situe essentiellement dans le secteur tertiaire pour 82 % des emplois et 12 % dans le secteur secondaire.

Les actifs fontenaysiens travaillant dans le secteur tertiaire représentent 84 % des actifs ayant un emploi, et ceux travaillant dans le secteur industriel représentent 11 %

Il y a donc une assez bonne adéquation offre d'emploi et potentialités d'actifs.

Le taux de chômage reste néanmoins au dessus de la moyenne du département (12,9% contre 11,9% pour le Val de Marne – chiffres du recensement 1999).

4. Le commerce

Une étude a été menée en 2004 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris qui porte sur un diagnostic du commerce à Fontenay-sous-Bois et des préconisations.

Le commerce est concentrée dans la partie Est sur le centre commercial régional. Celui-ci est composé d'un hypermarché et de 95 boutiques. Dans le Fontenay traditionnel, trois pôles commerciaux se distinguent. Fontenay Village (100 commerces), Dalayrac-Rigollots (74 commerces) et Verdun - Gallieni (74 commerces).

Dans une moindre mesure, un petit pôle place Moreau-David et un pôle en restructuration dans le quartier des Larris.

La ville compte aussi deux marchés: place Moreau David et Boulevard de Verdun.

En tout, plus de 600 commerces sont répartis sur la ville.

◆ Fontenay village

Avec plus de 100 commerces, le centre ancien est marqué par un éclatement des locaux, autour de l'Eglise, rue du Commandant Jean Duhail et Place Moreau David

Les difficultés de stationnement et le linéaire commercial discontinu ne contribuent pas à rendre ce secteur attractif. Néanmoins les améliorations en termes de réhabilitations du bâti et d'aménagements de voirie (zone 30, mobilier urbain) facilitent une lisibilité commerciale qui se revivifie avec l'ouverture de bars et restaurants.

◆ Verdun

Environ 74 commerces composent ce pôle. Malgré une circulation difficile et l'absence de locomotive commerciale, les commerces de bouche sont de qualité et les vitrines organisées

◆ Dalayrac - Rigollots

Ce pôle pourrait s'apparenter à un véritable cœur de ville. Il y a, en effet, de nombreux commerces de qualité avec la présence d'une locomotive (Monoprix). Cependant, la difficulté de circulation et de stationnement ajoutée à des enseignes peu perceptibles en atténuent l'image. Néanmoins, il s'agit d'un pôle en pleine mutation urbaine avec un potentiel fort en terme de développement commercial.

◆ Val de Fontenay

Le Val de Fontenay est dominé par le centre commercial régional composé d'un hyper marché et de 95 commerces diversifiés. Malgré son bon fonctionnement, le centre commercial est vieillissant.

◆ Le commerce de proximité

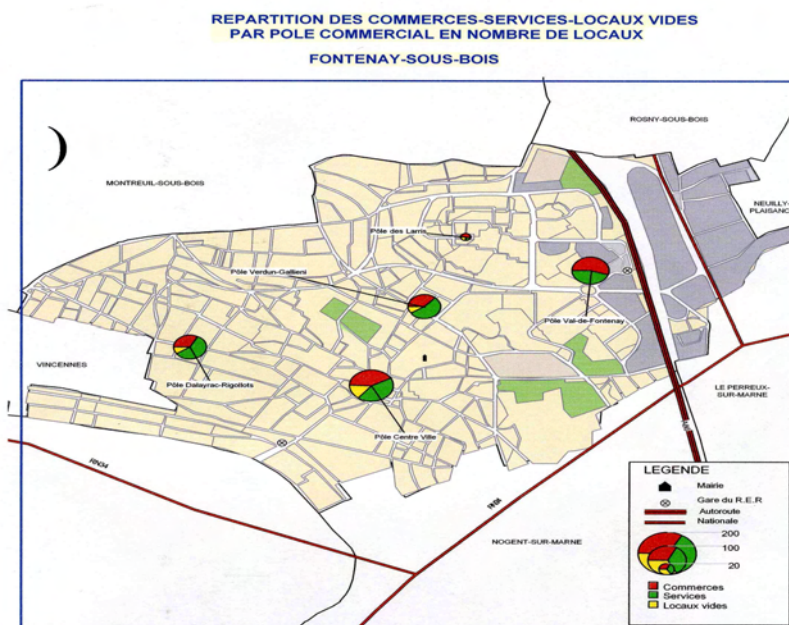
Il rencontre des difficultés à se maintenir notamment sur l'avenue de la République. Cette voie offre peu de places de stationnement disponibles pour les achats. Par ailleurs, les espaces de livraison sont inexistant.

◆ Les marchés

La ville dispose de deux marchés forains dont la santé est précaire pour celui situé sur le boulevard de Verdun. Cette situation est due à une mauvaise organisation des stands et à une insuffisante lisibilité avec les commerces adjacents. A l'inverse, le marché couvert "Moreau David" à proximité de la station du RER et proche du Bois de Vincennes fonctionne bien.

CONSTAT

Le commerce de Fontenay-sous-Bois n'arrive pas à répondre aux besoins de l'ensemble de la population



On constate un déficit dans le secteur anomal en particulier pour l'équipement de la personne.

Le secteur alimentaire n'est pas suffisamment structuré pour dynamiser l'offre commerciale des différents pôles. Les marchés forains ne semblent pas pallier le manque de diversité de l'offre.

Les nouveaux arrivants sur la commune ne semblent pas s'intéresser au commerce local, ils conservent leurs habitudes commerciales sur d'autres communes.

Les baux commerciaux sont de plus en plus élevés.

La redynamisation de l'appareil commercial est nécessaire à travers des aménagements urbains à travailler autour des différents pôles du Fontenay traditionnel.

Il convient de préserver et d'agir sur le commerce de proximité.

Partie 3 - L'Analyse de l'état initial de l'environnement

I – LES FACTEURS PHYSIQUES DE L'ENVIRONNEMENT

1. La Topographie

La ville de Fontenay-sous-Bois s'est développée sur les bordures du prolongement Sud-Est du plateau de Belleville. Ce plateau s'étire au centre de la ville selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est (axe Boulevard de Verdun – Fort de Nogent) et joue le rôle de **ligne de crête** départageant les bassins versants de la Seine et de la Marne :

- **Bassin versant de La Seine** : une dépression sud-ouest où s'est implanté le Vieux Fontenay, ancien village rural dont la structure se retrouve dans le centre ancien actuel, les quartiers du Fontenay traditionnel et la zone du bois.

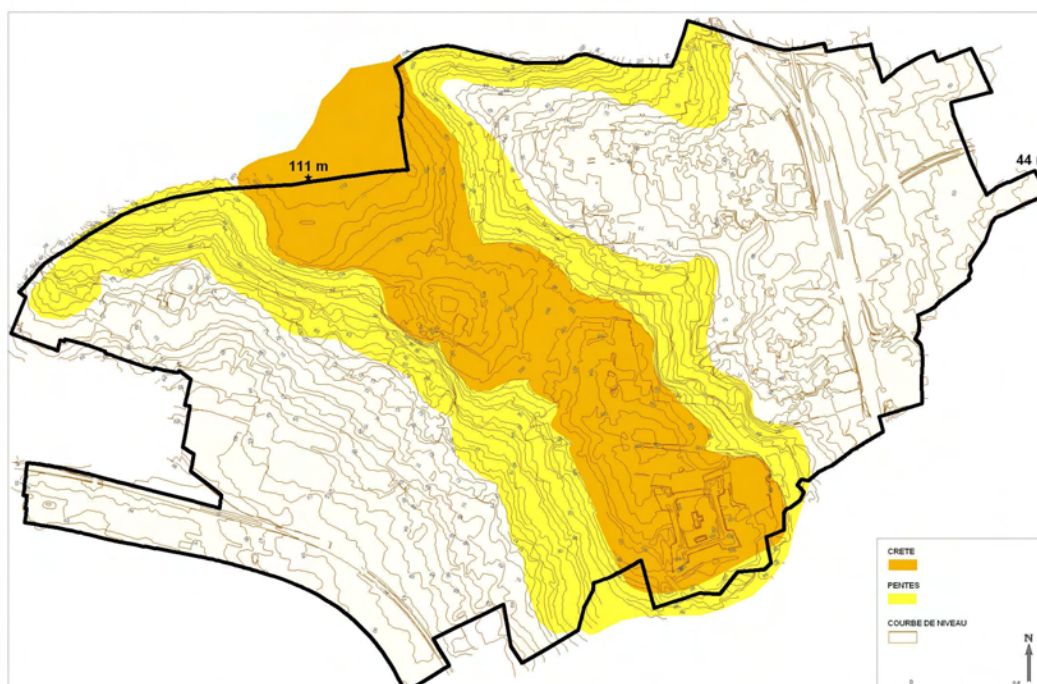
- **Bassin versant de la Marne** : une dépression Nord, qualifiée de plaine humide traversée par divers ruisseaux venants de Rosny et un versant Nord rejoignant la Marne plus à l'Est dans les marais de Neuilly. Ces terrains ont fait place aux quartiers du Val de Fontenay et des Alouettes.

Les Altitudes

Au Nord-Ouest (croisement de la rue Ernest Renan et de la rue Seyvert) le niveau du plateau atteint un maximum de 111,2 mètres NGF alors qu'en extrémité Sud-Est, il est de 105 mètres NGF.

De part et d'autre du plateau, le niveau décroît avec une baisse plus rapide en direction de la vieille ville (100 m NGF à 60 m NGF). Vers l'Est, le niveau du sol diminue de manière plus graduelle vers le Val de Marne (70-80 m NGF), l'A 86 (55 m NGF) et jusqu'à la rue Florian, au quartier des Alouettes (43 m NGF).

TOPOGRAPHIE



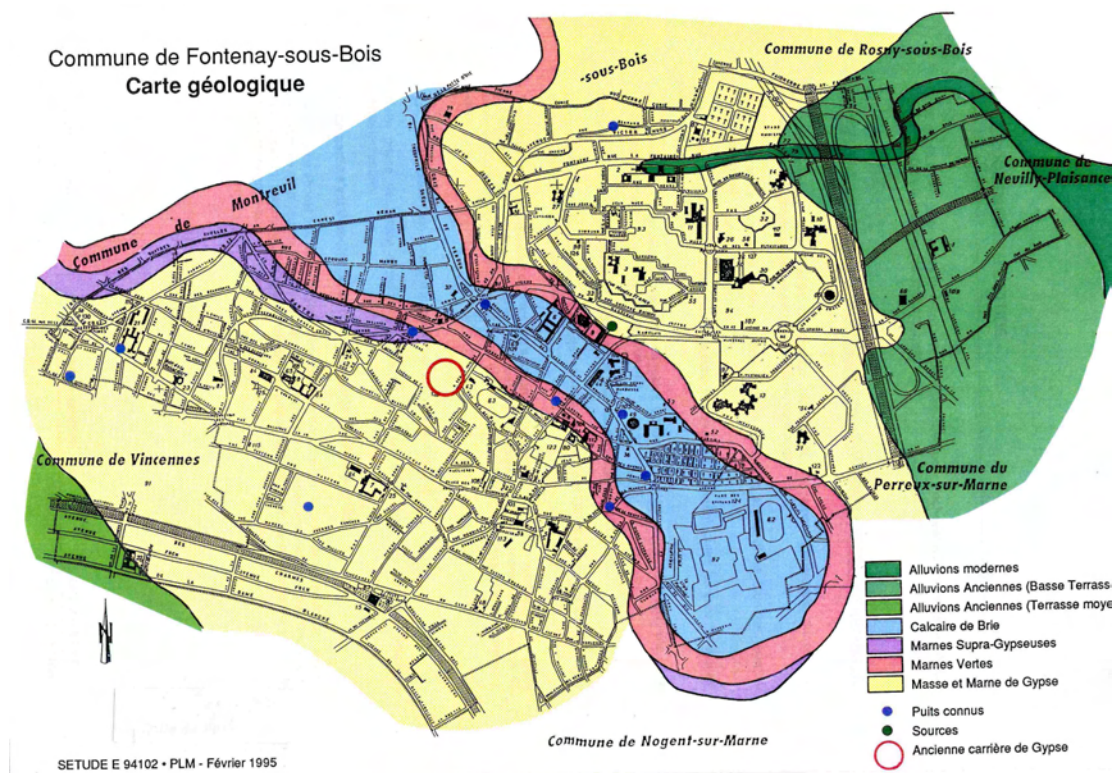
2. Les caractéristiques géologiques

A partir d'une assise générale de marnes de l'Alboaptien, on rencontre les couches successives suivantes :

- Une couche de marnes supra gypseuses du Cénomaniens, couche étranglée au sud;
- Une couche de marnes vertes et un plateau dur de calcaire de Brie se changeant parfois en meulière compacte où apparaissent parfois d'énormes blocs siliceux.

L'essentiel de la partie ancienne de la ville se situe dans une alternance de sables et graviers sur l'assise de masse et marne de Gypse, Silex et meulière qui sont mélangés, dans les alluvions anciennes, à des bancs de sable en un conglomérat calcin.

Une ancienne carrière, sur le site de la Matène, témoigne de l'exploitation des masses de Gypse à Fontenay-sous-Bois jusqu'en 1928.



3. Le climat et l'hydrométrie

Les eaux souterraines peuvent être nombreuses, en raison de la variation soutenue des assises perméables (alluvions, marnes supra gypseuses) et imperméables (calcaires durs) .

Ainsi les Marnes Vertes de Fontenay sont sans doute à l'origine de multiples sources. La présence de calcaire de Brie en couche supérieure peut donc conduire à des infiltrations calcaires vraisemblables sur le plateau.

Climat²:

Le climat du Val de Marne est d'influence océanique atténuée.

Précipitations:

La moyenne annuelle des précipitations est d'environ 650mm. Le nombre moyen de jours de pluie est de 111 par an.

Températures:

- ◆ Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 4,7°C.
- ◆ Juillet et août sont les mois les plus chauds avec une température moyenne de 20°C.

Il gèle environ 25 jours par an et la température est supérieure à 25°C pendant 43 jours en moyenne.

² Station météorologique du parc Montsouris, à Paris.

II – LES SITES, PAYSAGES ET ESPACES NATURELS

Malgré l'urbanisation de Fontenay-sous-bois au cours du 19^{ème} siècle, la place de la végétation reste toujours importante du fait de la préservation des parcs boisés d'anciens domaines.

A partir de ces espaces plantés et du bois de Vincennes, un plan vert a pu être construit, prenant en compte :

- ◆ Les espaces vacants du coteau (anciennes carrières)
- ◆ Les alignements plantés (caractéristique de l'urbanisme du 19^{ème} siècle)
- ◆ Les voies privées et villas qui donnent à découvrir des espaces privés où le végétal a très largement sa place
- ◆ Les nombreux parcs et jardins privatifs

Depuis 1988, la politique verte est devenue une priorité pour la ville. Elle s'est orientée sur l'augmentation du fleurissement, la création de nouveaux espaces verts, l'aménagement des entrées de ville, la réhabilitation de squares et la création d'une coulée verte.

1. Les cheminements piétons

La ville possède un potentiel non négligeable en matière de cheminement piéton qui peut se décliner de trois manières différentes:

■ Les villas:

Dans les années 30, un type nouveau de construction est apparu sur les parcelles laniérées issues des cultures à vigne. Ce sont les "villas" (ou lotissement) caractérisées par la construction en bande, de maisons individuelles souvent identiques desservies par une voie d'accès centrale.

A l'origine, ce type de voie d'accès aux habitations débouchait de part et d'autre sur un axe routier.

Aujourd'hui, on peut constater que sur la trentaine de villas existantes, seulement 7 ou 8 sont encore libres d'accès et permettent de traverser à pied ou à vélo.

La qualité architecturale des maisons situées dans ces villas ainsi que les variétés d'espaces verts plantés dans chaque propriété en font souvent des promenades agréables.

Ces villas sont localisées essentiellement dans le quartier du plateau, dans le quartier du Bois et dans le centre ancien.

■ Les rues piétonnes:

Peu nombreuses, on les trouve essentiellement dans le centre ancien de la commune. Elles forment toutefois avec les villas situées dans ce secteur un réseau piéton intéressant.

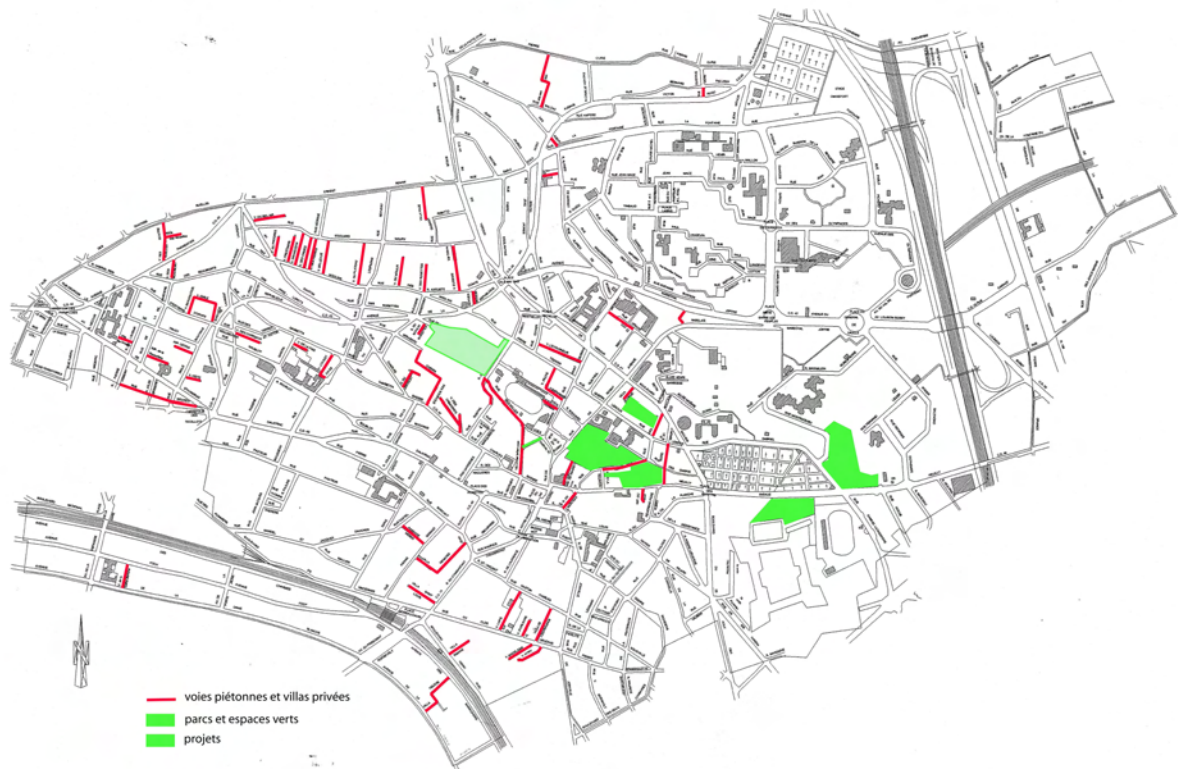
■ Les chemins piétonniers:

La majorité de ces cheminements se situent dans la partie Est de la ville (grand ensemble)

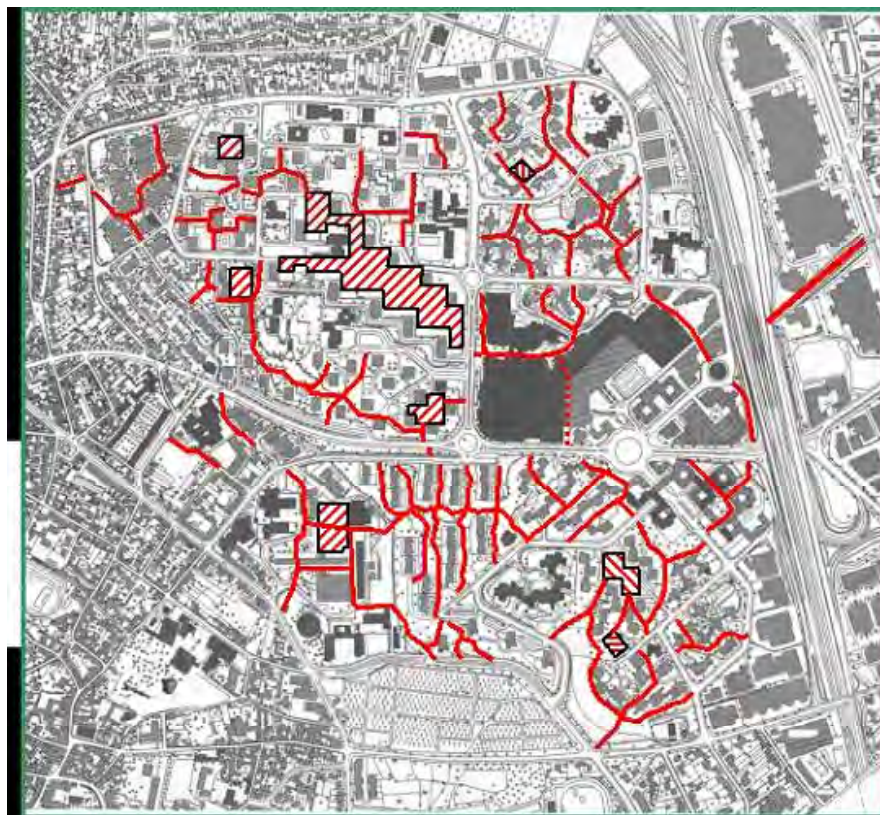
En effet, ces cheminements ont été pour la plupart créés en même temps que la construction des immeubles afin de faciliter les déplacements inter quartier.

Au fil du temps et des usages, d'autres cheminements sont venus s'ajouter créant ainsi un maillage un peu complexe mais satisfaisant pour l'ensemble des résidents des quartiers.

Dans le cadre des projets de requalification des quartiers, les chemins ont fait l'objet (ou feront l'objet ultérieurement) d'une remise en état permettant ainsi la circulation des piétons dans de bonnes conditions.



Cheminevements piétons dans la ville traditionnelle



Plan des cheminevements piétons dans le Grand Ensemble

2. Les terrains supérieurs des anciennes carrières

Représentant une superficie de 2,1 ha, les terrains du futur parc des carrières situés sur d'anciennes carrières de gypse, sont constitués d'un plateau dont l'altitude maximale est de 104,5 NGF et d'un coteau dont l'altitude minimale est de 84 NGF soit une dénivellation de 20 mètres environ.

L'exposition principale du coteau est Sud/Sud-Ouest et le panorama depuis le plateau est magnifique et très ouvert (220° environ)

En dépit de sa situation urbaine, cet espace jouit d'une grande tranquillité, grâce à l'absence d'axes de circulation automobile en pied de coteau. Il est également important de souligner que cet espace est situé à environ 1km à vol d'oiseau au Nord du bois de Vincennes et à 1km au sud-est du parc des Beaumonts à Montreuil sous-bois, qui constituent deux ensembles naturels remarquables.

Dans le cadre de l'aménagement du futur parc paysager, la municipalité a souhaité valoriser les potentialités existantes de ce site. Pour se faire, elle a donc confié à un bureau d'étude, la mission d'un diagnostic paysager, floristique et faunistique de l'ensemble du site concerné.

Ce diagnostic s'est effectué sur un cycle biologique complet. En effet, seule une longue période d'étude permet de réaliser des inventaires pertinents.

La flore	La faune
<p>Plus de 130 espèces de flores ont été recensées sur le site. Les valeurs les plus fortes sont principalement localisées sur le plateau et le talus.</p> <p>Les zones les plus intéressantes concernent les surfaces de prairies en cours d'enrichissement situées sur le plateau. Elles comprennent des espèces comme la Centaurée et la Luzerne.</p> <p>Une des valeurs du site provient de l'existence d'une strate arbustive et buissonnante bien fournie en baies et fruits divers qui procure sites de nidification, caches et nourritures pour la faune.</p> <p>Les zones boisées sont relativement homogènes, avec une forte dominance du Robinier faux acacia. Il peut y avoir une diversification des milieux autour d'espèces comme le Merisier, l'Orme, le Charme.</p>	<p>35 espèces d'oiseaux ont été recensées. On observe la présence d'espèces plutôt campagnardes telle que la fauvette grise.</p> <p>Un certain nombre d'espèces sont associées aux boisés comme le Geai de chênes, le Bouvreuil pivoine. La présence de buissons convient parfaitement à de nombreuses espèces comme celles de la famille des fauvettes.</p> <p>Plus de 50 espèces de papillons ont été inventoriées, dont une espèce de papillons de nuit, les Hétérocères très bons bio-indicateurs. 50% des espèces observées sont associées aux zones herbeuses et plusieurs espèces recensées sont inféodées à une ou deux plantes spécifiques de la prairie.</p> <p>Les résultats des inventaires concernant les mammifères et macro-mammifères sont honorables : mulot sylvestre, écureuil roux, hérisson, campagnol des champs, fouines.</p>

3. Le talus des grands chemins

Zone naturelle d'une superficie de 12.330m², parcelle BI 401, (hors la partie serre municipale), en partie boisée, ce talus fait l'objet, depuis 1997, d'une gestion et d'un entretien particulier. En effet, deux fauches par an permettent la préservation des zones de prairies et des zones boisées pour le fleurissement d'espèces sauvages.

D'autre part, un entretien plus soigné est apporté le long des cheminements piétons pour créer des zones "tampons" utilisables par le public.

4. Les vergers de l'îlot

Situé en cœur d'îlot, lien entre la ville nouvelle et Fontenay traditionnel, cet espace d'environ 4.100m² a la particularité d'avoir pu conserver en partie ses anciens vergers.

Afin de préserver la mémoire végétale de la ville, la garde et l'entretien de ce cœur d'îlot ont été confiés aux Fontenaysiens intéressés, constitués en association.

D'autre part, un travail éducatif sur la parcelle s'effectue chaque jour avec une animatrice du service "parcs et jardin" en direction des classes maternelles et élémentaires des écoles de la ville.

5. Les Epivans

Aménagé en 1980, sur une surface de 27.000m², ce parc est entièrement destiné aux enfants. Il est composé de deux espaces principaux un espace jeux et un espace naturel boisé d'environ 14.000m².

De nombreux nichoirs ont été installés dans cet espace naturel afin d'accélérer l'évolution de la faune.

6. Le parc de l'Hôtel de Ville

Sur le site de l'ancien parc du château seigneurial, le parc de l'Hôtel de ville est un espace central apprécié pour sa qualité paysagère, accueillant de nombreux volatiles et pour sa fonction ludique et conviviale (kiosque à musique, jeux de Boule, jeux pour enfants)

7. Les espaces verts de proximité

En dehors des grands parcs et des squares, la commune met à la disposition de sa population un ensemble d'espaces verts de proximité.

Il est constitué essentiellement de larges pelouses agrémentées de massifs fleuris et d'arbres de hautes tiges. Ces espaces verts sont surtout localisés dans le grand ensemble et représentent une superficie totale de 40 000m² environ.

8. Les alignements d'arbres

La ville porte une attention particulière à son patrimoine arboricole existant. Il existe plus de 50 000 arbres sur son territoire.

Près de 10 km de voies sont actuellement plantées, ce qui représente environ 600 arbres d'essences différentes et parfois remarquables.

Les alignements d'arbres situés aux abords de la zone du bois de Vincennes sont protégés par la ZPPAUP.

Les plantations d'arbres sont liées aux travaux de voirie et désormais, en fonction des possibilités, elles sont envisagées et réalisées.

9. Les jardins privés

L'emprise au sol des diverses constructions sur la ville étant relativement faible, cela a permis de dégager des surfaces importantes d'espaces occupés en majorité par les jardins des quartiers d'habitat individuel.

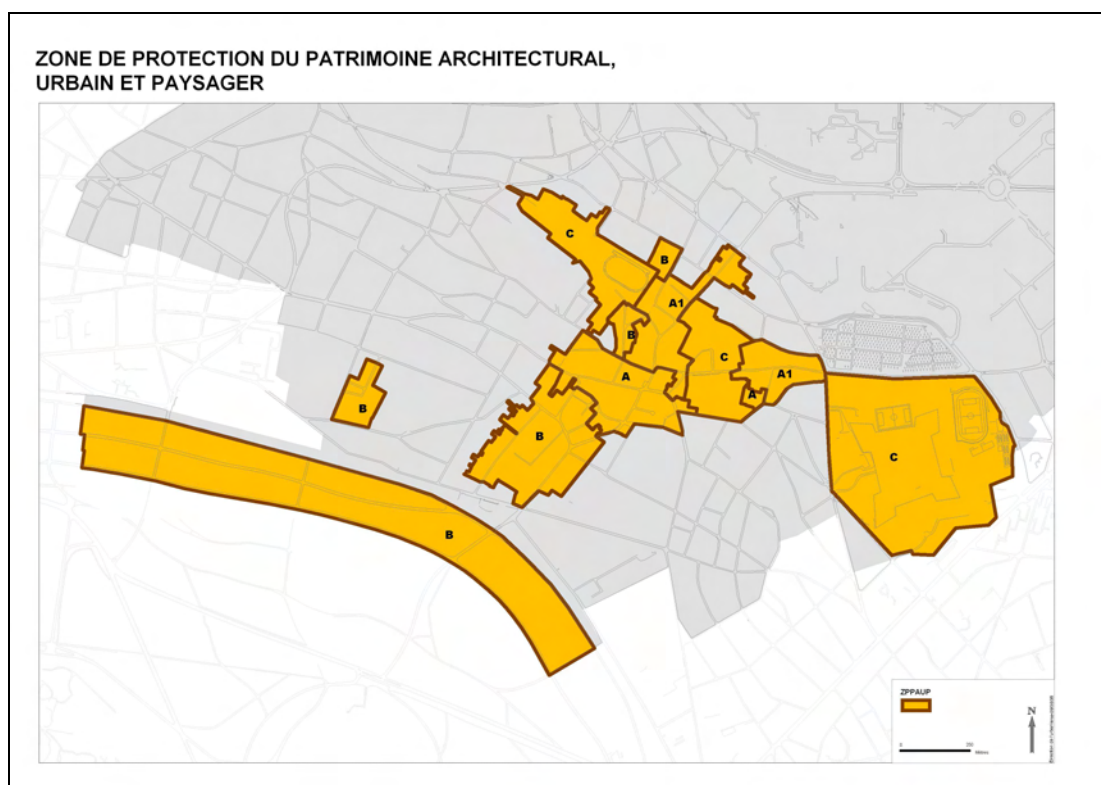
Ces jardins sont surtout localisés dans les cœurs d'îlot et contribuent à l'image verte de la ville.

Avec pas moins de 60 ha, les espaces verts occupent une place importante dans le paysage et incluent des particularités intéressantes, arbres remarquables et singuliers ainsi qu'un panachage de couleurs au printemps et à l'automne.

III. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI ET DE L'AMBIANCE URBAINE

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

(voir le dossier complet en annexe VI des annexes du PLU)



Le centre ancien de FONTENAY SOUS BOIS présente des qualités urbanistiques, architecturales et paysagères indéniables, ainsi qu'un intérêt historique lié à son passé villageois.

Soucieuse de préserver ces qualités et de parvenir à une évolution harmonieuse de la commune, la municipalité a décidé de mettre à l'étude une ZPPAUP, nouvel instrument de planification urbaine instauré par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat (article 70).

Ainsi, considérant:

- l'intérêt des Fontenaysiens pour l'histoire de leur ville au travers du patrimoine architectural,
- la capacité d'une ZPPAUP à se saisir, dans toute leur diversité, de l'ensemble des éléments les plus caractéristiques du patrimoine collectif local,
- la volonté d'étendre le champ d'application des zones de protection au paysage, reconnu comme un patrimoine à part entière,

La ville décidait, par délibération du conseil municipal du 28 novembre 1997, de mettre à l'étude le projet de ZPPAUP.

A l'issue de nombreuses concertations et présentations auprès de la population, de l'ensemble de la procédure administrative, de l'avis favorable de la commission des sites d'Ile de France, et suite à une enquête publique, la ZPPAUP a été instaurée, par arrêté du Préfet de Région, en date du **23 mars 2001**.

Elle se substitue au périmètre historique de rayon de 500 m autour de l'Eglise et au site inscrit du Bois de Vincennes

La superficie de la ZPPAUP est de **78,6 hectares**

Son périmètre comprend:

- ◆ L'emprise de l'ancien village à l'intérieur de laquelle le bâti ancien est prédominant et où les espaces publics sont marqués dans leurs configurations
- ◆ Les secteurs les plus caractéristiques du développement de la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle, en direction de la gare "Moreau-David", de l'ancien bâtiment Gaveau et du quartier en limite du Bois de Vincennes
- ◆ Le Fort de Nogent et les zones de dégagement visuel
- ◆ Les parcs boisés et des espaces peu ou non bâtis contribuant à la qualité du milieu urbain qui revêt une importance pour la lecture du site.

Les objectifs de la ZPPAUP sont:

- ◆ **Connaître** le patrimoine (architectural et paysager)
- ◆ **Le protéger.**
- ◆ **Le mettre en valeur**

La ZPPAUP est un outil de promotion pour la qualité de l'architecture et du paysage.

Elle répond à l'objectif de préservation du centre ancien défini lors de l'élaboration du POS de 1986. Cet objectif est maintenu dans le PLU.

IV – L'HYGIENE, LA SALUBRITE ET LA GESTION DES RESSOURCES

1. La gestion des ressources en eau

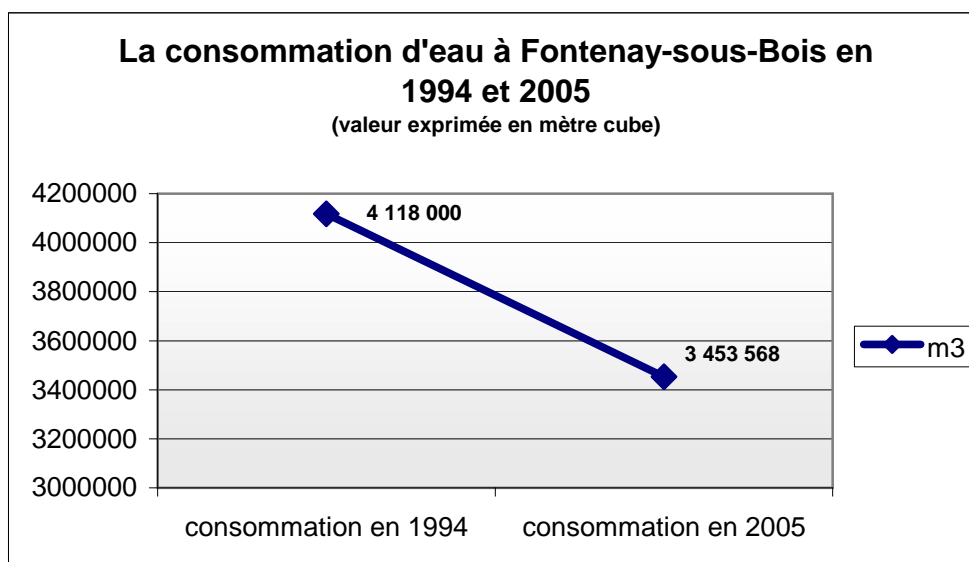
La commune de Fontenay-sous-Bois est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF) dont l'exploitation est confiée à Véolia Eau – Compagnie Générale des Eaux.

L'eau potable distribuée à Fontenay-sous-Bois est de l'eau de Marne, filtrée et désinfectée, provenant de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. Une deuxième alimentation peut être assurée par de l'eau en provenance de l'usine de Choisy-le-Roi.

En 2005, 61 prélèvements et analyses ont été faits à Fontenay. Aucun dépassement des seuils de tolérance n'a été constaté.

Depuis 2002, la consommation d'eau potable marque une légère baisse de 3% environ.

La consommation était de 4 118 000 m³ en 1994 et de 3 453 568 m³ en 2005 (sources: Syndicat des Eaux d'Ile de France) Donc tendance générale à la baisse de consommation.



Cependant, cette baisse ne doit pas faire perdre de vue les secteurs les plus grands consommateurs d'eau. Selon l'étude menée par Hydratec et Setude en décembre 1996 pour Fontenay-sous-Bois, portant sur un diagnostic des réseaux d'assainissement, les grands consommateurs sont la chimie, le traitement des métaux, les restaurants d'entreprises, la restauration, les ateliers RATP, CENEXI,...

L'enquête portant sur 17 établissements industriels montre que leur consommation d'eau en tant que ressource naturelle est de 1 745 900 m³ soit 42,3 % de la consommation de la ville (particuliers plus entreprises). De plus, la consommation d'eau ne vient pas seulement du réseau public. En effet, jusqu'en 2003 l'entreprise Roche (industrie chimique) puisait par forage 1 198 000 m³ d'eau par an. L'eau était rejetée intégralement dans le réseau car elle était uniquement utilisée à des refroidissements en circuits ouverts.

Aujourd'hui l'entreprise CENEXI (ex-Roche) ne puise plus par forage car elle n'a plus d'activité de chimie. En revanche, elle utilise environ 250 000 m³ d'eau depuis le réseau public.

En 2005: 7.083 abonnés ont consommé 3.453.568 m³

2. Le Chauffage Urbain

La mise en place du réseau de chauffage urbain a été prévue dès la construction de la zone à urbaniser en priorité (ZUP). La chaufferie centrale est située, 4 avenue Jean Moulin, au Nord de la ville. Sa construction date de 1969.

Le réseau se compose de deux fois 12,5 km de tuyaux, 85 sous-stations en haute pression et 12 sous-stations en basse pression.

L'installation assure le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de la quasi-totalité des immeubles d'habitation, des équipements publics et des entreprises installés dans la partie Est de la ville (ZUP).

Les contraintes de fonctionnement et les fluctuations des demandes induisent différentes combustions pour assurer un fonctionnement permanent. Ainsi, plusieurs générateurs (chaudières) de caractéristiques différentes sont utilisés:

- ❑ le premier générateur au gaz a été mis en service en 1970,
- ❑ le deuxième au fioul, mis en service en 1971. Il ne sert, aujourd'hui, qu'en dépannage.
- ❑ le troisième générateur mixte gaz et fioul a été installé en 1975,
- ❑ le quatrième générateur au charbon a été mis en service en 1985
- ❑ En 2003, l'installation de la cogénération est, à ce jour, la dernière étape de son processus de modernisation avec la mise en place d'une turbine à gaz.

Les installations de Fontenay, sont gérées en régie de chauffage urbain (RCU). Elles se distinguent par la qualité de leurs performances résultant notamment de l'implantation de la cogénération. Celle-ci a permis de réduire considérablement les consommations de fioul lourd et de charbon au profit du gaz naturel, et de proposer aux usagers un tarif de vente de la chaleur particulièrement compétitif tout en participant à la réduction des émissions de CO₂.

D'une manière générale, le raccordement au chauffage urbain permet 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 sensiblement 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 réduit les risques d'explosion et de production de gaz nocifs lié 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.

Perspectives et évolution:

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 tri génération. 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.

3. Energie Solaire

Le recours à l'énergie solaire thermique est une réalité dans notre ville. En 1981, la société d'HLM "Logis-Transport", a construit place Moreau David, deux immeubles de 80 logements sociaux ayant la particularité de proposer 200 m² de capteurs solaires sur toiture. Ceux-ci permettent ainsi le préchauffage de l'eau chaude sanitaire de l'ensemble des locataires.

En 2004, la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles, rue Pasteur, s'est accompagnée de chauffe-eau solaires, permettant la production d'eau chaude sanitaire.

4. La récupération des eaux pluviales

Un exemple à Fontenay: la réhabilitation de la maison située 8 rue Dalayrac. Les eaux pluviales sont récupérées afin de permettre l'arrosage du futur parc public. Cette démarche va être généralisée.

5. L'assainissement

Le contexte réglementaire:

Actuellement des études importantes sont en cours sur le dispositif global d'assainissement de l'île de France. Fontenay est concernée et participera à ces travaux, menés en concertation à différents niveaux.

Le SDAGE Ile de France est adopté. Le SAGE Marne Aval est en cours d'élaboration. Le Département du Val de Marne élabore son Schéma Directeur Départemental d'Assainissement.

Compétence:

La Commune de Fontenay sous Bois a les compétences assainissement eaux usées et eaux pluviales, elle assure la gestion des systèmes publics de collecte, en régie, pour ce qui concerne les réseaux communaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et unitaires.

Le Département du Val de Marne (DSEA) a les compétences assainissement collectif eaux usées et eaux pluviales et assure la gestion de ses réseaux de collecte et de transport, en régie.

Le Syndicat Interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP) assure le traitement des effluents d'eaux usées et unitaires qui sont transportés jusqu'à la station d'épuration (STEP) de Seine aval (Achères) ou Seine amont (Valenton).

Description du réseau d'assainissement

Le système d'assainissement est collectif sur l'intégralité de la commune.

La ville est équipée de deux types de système d'assainissement collectif, cette disparité étant liée à son évolution historique ainsi qu'à sa géomorphologie.

En effet, le territoire communal se décompose en deux bassins versants indépendants, séparés par la ligne de crête dans le prolongement du boulevard de Verdun.

Le **versant Ouest**, le plus ancien, présente un système d'assainissement collectif de **type unitaire** (les eaux usées et pluviales sont recueillies en mélange dans le même collecteur). Ce réseau, dont le développé est de 43 km, déverse les effluents, via les réseaux départementaux, vers l'usine d'épuration Seine Aval à Achères (Yvelines).

Cette partie de la ville est également en liaison hydraulique avec la Marne via les déversoirs d'orages qui rejoignent le collecteur dit "du Bois de Vincennes".

Equipements du **réseau unitaire** :

- Un bassin de rétention de 30 m³ communal (Impasse de l'église)
- Chambres à sable sur les réseaux départementaux
- Un DO (déversoir d'orage) sur le réseau départemental (rue Dalayrac) qui rejoint le réseau unitaire aval en limite de Vincennes

Le **versant Est** (Marne), dont l'urbanisation est plus récente, présente un système d'assainissement collectif de **type séparatif** constitué de 23 km de réseau eaux usées et 25 km de réseau eaux pluviales. Les effluents de ce secteur transitent par les ouvrages départementaux et interdépartementaux jusqu'à l'usine d'épuration de Seine Amont à Valenton.

Les eaux usées d'origine domestique, ou industrielles assimilables sont collectées dans un réseau spécifique, pour être transportées vers les stations d'épuration afin d'être traitées puis rejetées au milieu naturel.

Les eaux pluviales, sont recueillies dans un réseau et rejetées au milieu naturel après éventuel stockage et dépollution par décantation.

Les rejets au milieu naturel doivent être limités en quantité et d'une qualité compatible avec la protection du milieu récepteur.

Dépollution des eaux pluviales

Deux bassins communaux de rétention des eaux pluviales équipés de déboureur et de séparateur hydrocarbures sont présents sur le territoire:

- 1 dans le secteur unitaire impasse de l'Eglise d'une capacité de 30 m³.
- 1 dans le secteur séparatif rue des Alouettes d'une capacité de 146 m³.

Des ouvrages de stockage sont également en cours d'aménagement pour les nouveaux aménagements de la zone Périgares, idem pour l'opération d'aménagement rue Dalayrac (garage Lecoeur).

Des séparateurs à hydrocarbures sont installés systématiquement lors de la création de parkings publics de capacité supérieure à 5 places de stationnement. Cette norme s'applique pour les constructions privées.

Les 850 avaloirs sont nettoyés tous les six mois. Les réseaux communaux sont curés régulièrement tous les 3 ans, plus fréquemment pour les collecteurs à faible pente.

LIMITATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT:

Des mesures de limitation de ruissellement sont préconisées à la parcelle, au plus près du point de chute, ce qui limite le ruissellement, source de pollution.

Elles visent à limiter les effets de l'imperméabilisation, en préservant la capacité d'écoulement des collecteurs (débordements) et en limitant les rejets directs au milieu naturel (fonctionnement des déversoirs).

Les techniques alternatives permettent également une économie pour les usagers lorsque l'eau est utilisée pour des usages compatibles (arrosage, lavage):

- Infiltration suivant la nature des terrains (pas d'infiltration par puits dans la zone des anciennes carrières de Gypse).
- Récupération pour arrosage
- Stockage temporaire pour régulation de débit.
- Toitures terrasses végétalisées.

Lors de projets d'aménagements et suivant la surface concernée, une limitation de débit est imposée.

La Commune applique les mêmes dispositions que celles préconisées par le département du Val de Marne.

Perspectives

Après l'étude diagnostic de 1996, un programme pluriannuel de mise en séparatif des quelques rues du versant Est, encore en unitaire, a été établi et est en cours de réalisation.

Actuellement seule une petite zone (5 propriétés de la rue Balzac) n'est pas raccordable au système collectif, la commune va engager les études nécessaires afin d'y remédier.

S'il subsiste des propriétés non raccordées au système d'assainissement collectif, ce sont des cas de dérogations techniques qui restent exceptionnelles.

Ainsi, la totalité du territoire de Fontenay a vocation à être desservi par des réseaux collectifs d'assainissement. Les dérogations peuvent être accordées pour l'utilisation d'installations autonomes dans le cas d'impossibilités techniques de raccordement.

Lors de la délivrance des Permis de construire, il est demandé au propriétaire de réaliser un système séparatif à l'intérieur de sa propriété, quel que soit le type de réseau public de collecte du secteur. Ceci afin d'anticiper une future restructuration en séparatif de la zone concernée.

6. La gestion des déchets

Cadre réglementaire

Les textes en vigueur sont :

- Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux,
- Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ces mesures visent à améliorer et réglementer le stockage, la collecte et le traitement des déchets ménagers et industriels.

Organisation de la collecte et du traitement

La commune de Fontenay-sous-Bois exerce les compétences de:

- ✓ collecte des déchets ménagers et assimilés,
- ✓ traitement des déchets issus de la collecte sélective.

Elle est membre du *Syndicat Mixte de Traitement des Déchets Urbains du Val de Marne (SMITDUVM)* qui pour sa part, exerce la compétence de traitement des ordures ménagères résiduelles par incinération.

a) Organisation de la collecte

La collecte des déchets ménagers en porte à porte et en apport volontaire est effectuée par un prestataire de la ville sur la base d'un marché de 5 ans. Ce marché prendra fin en mars 2011.

La ville est séparée en deux zones A et B. Les collectes des conteneurs ont lieu les lundi, mercredi et vendredi pour la zone A et les mardi, jeudi et samedi pour la zone B.

Les conteneurs à déchets sont présentés sur les trottoirs de manière à ne pas obstruer le passage des piétons la veille au soir de la collecte à partir de 20h.

La collecte des conteneurs débute à partir de 6h00 pour les Ordures Ménagères, les Emballages et le Papier et à 7h00 pour le Verre.

La collecte et le traitement des coffres de la déchèterie sont également effectués par un prestataire sur la base d'un marché public de 1 an reconductible 2 fois et qui se terminera en décembre 2007.

La ville a pris en régie les collectes d'encombrants, des déchets de voirie et des marchés.

Les fréquences et jours de passage sont détaillés dans le tableau ci-dessous et en annexe du PLU.

b) Organisation du traitement

Les lieux et modes de valorisation selon les catégories de déchets sont détaillés dans le tableau en annexe du PLU.

TYPE DE DECHETS	MODE ET FREQUENCE DE COLLECTE
Ordures ménagères	La collecte s'effectue en porte à porte 3 fois par semaine du lundi au samedi. Les déchets sont présentés dans les conteneurs de couleur kaki fournis par la ville.
Emballages (bouteilles et flacons en plastique, métal ou carton)	La collecte en porte à porte s'effectue 1 fois par semaine le mardi ou le mercredi (selon zone). Les déchets sont présentés dans les conteneurs de couleur grise et couvercle jaune fournis par la ville.
Verre (bouteilles et flacons en verre)	La collecte en porte à porte s'effectue 1 fois par semaine le jeudi ou le vendredi (selon zone). Les déchets sont présentés dans les conteneurs de couleur grise et couvercle vert fournis par la ville. 30 points d'apports volontaires sont également disséminés à différents endroits de la ville.
Journaux-magazines	La collecte en porte à porte s'effectue 1 fois par quinzaine le lundi ou le samedi (selon zone). Les déchets sont présentés dans les conteneurs de couleur grise et couvercle bleu fournis par la ville. 12 points d'apports volontaires sont également disséminés à différents endroits de la ville.
Déchets Verts et Bois	Ils peuvent être déposés par les particuliers à la déchèterie communale. L'enlèvement des coffres (bennes) s'effectue à la demande.
Ferraille	
Gravats	
Tout venant	
Carton	
Pneumatiques	
Déchets Ménagers Spéciaux	
Piles et accumulateurs usagées	
Encombrants et déchets des marchés	Les encombrants sont déposés sur la voie publique (trottoir). La collecte s'effectue une fois par mois et par rue à l'aide des camions bennes de la ville. Les déchets des marchés sont ramassés par les camions bennes de la ville.
Déchets de voirie (dépôts sauvages, déchets des balayuses, ...)	La collecte s'effectue en continu à l'aide des balayuses, pictouts et charrettes des agents techniques municipaux.

Installations spécifiques

- **Déchèterie communale**

Elle est située au 320 Avenue Victor HUGO à Fontenay-sous-Bois. Elle est exclusivement réservée aux particuliers habitant la commune de Fontenay-sous-Bois. Un justificatif de domicile est systématiquement demandé à l'entrée.

Ce lieu de vidage est spécifique aux déchets ménagers ne pouvant être stockés par les conteneurs individuels ou devant être éliminés dans des conditions particulières. Les apports sont volontaires de la part des particuliers.

La déchèterie est ouverte au public:

- ✓ du mardi au vendredi de 13h à 18h,
- ✓ le samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 18h,
- ✓ le dimanche et jours fériés de 9h à 12h30.

- **Centre de transfert**

Le centre de transfert est situé à Montreuil et est géré par la société *SITA Ile de France*.

Il permet de stocker des ordures ménagères pendant les périodes de grandes affluences routières et de les rediriger vers l'usine d'incinération de Créteil par camions gros porteurs.

De même, il permet à la ville de stocker les encombrants et déchets de voirie avant leur acheminement en centre d'enfouissement.

• **Centre Technique – Propreté Urbaine**

Le centre technique de la propreté urbaine appartient à la commune. Situé au 23 rue Jean Jaurès à Fontenay-sous-Bois, il est pourvu d'une flotte de véhicules de nettoyage de voirie et de collecte des déchets, d'un parking, d'un atelier de maintenance et de différents locaux.

La régie municipale pilote depuis ce centre ses différentes actions de nettoyage et de collecte.

Attentions particulières

Toute nouvelle construction d'immeuble doit comporter un local technique répondant à certaines caractéristiques définies dans la circulaire n°77-127 du 25 août 1977 (Equipement et Aménagement du Territoire). Ce local technique permet le stockage des conteneurs à déchets avant leur collecte. Son accès doit être libre pour tous les habitants de l'immeuble.

A titre indicatif, le tableau suivant fournit les correspondances entre le nombre de logement d'un immeuble et la surface utile du local technique pour la ville de Fontenay-sous-Bois :

Nbre Logement	Nbre Habitant	Litrage par collecte et par flux (en conteneurs)				Surface utile
		OM	VERRE	EMB	JRM	
1	2,4	120	120	120	120	1,07
3	7,2	120	120	240	120	1,22
10	24	660	120	660	240	2,63
50	120	3*660	2*240+1*120	3*660+1*240	4*240	9,05

OM : Ordures Ménagères - EMB: Emballages - JR M : Journaux – Revues - Magazines

Pour les bâtiments à usage d'activité, la surface des locaux réservée au stockage des déchets sera définie en fonction du projet (après avis du Service Municipal de l'Environnement).

Une distinction doit être faite entre surface utile et surface réelle étant donnée que le local technique peut comporter :

- ✓ une porte dont l'ouverture ne doit pas être obstruée par les conteneurs,
- ✓ un point d'eau pour le nettoyage du local,
- ✓ un système de ventilation – aération,...

Bilan et perspectives

On note sur l'année 2005, une continuité dans la diminution du tonnage de déchets collectés sur la ville, en grande partie due à la diminution du tonnage d'ordures ménagères (- 3,6% entre 2004 et 2005). Cependant, les tonnages de dépôts sauvages et des encombrants sont en forte augmentation (+ 4,8% pour les dépôts sauvages et + 5,9% pour les encombrants entre 2004 et 2005).

Les quantités de déchets recyclables triées et collectées semblent avoir atteint un seuil et sont en stagnation. En 2005, on comptabilise:

- ✓ 681 tonnes de Journaux – Magazines,
- ✓ 635 tonnes d'Emballages (représentant 12,5 kg/ hab./ an)³,
- ✓ 1 039 tonnes de Verres.

La fréquentation à la déchèterie a pour sa part fortement progressé (+ 7% de déchets collectés).

A l'échelle du Val de Marne, le **Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés** a pour objet d'inventorier les installations existantes et potentiellement nécessaires et d'instaurer une organisation d'élimination des déchets selon des règles de proximité et de capacités des installations. Il permet de projeter sur plusieurs années les organisations de gestion des flux de déchets dans le département.

³ Ratio calculé sur la base de 50 921 habitants à Fontenay-sous-Bois

7. La place de l'animal en milieu urbain

Les pigeons

Dans la ville trois pigeonniers peuvent accueillir les volatiles afin de maîtriser leur prolifération. Ils sont localisés dans le parc de l'Hôtel de Ville, sur le Talus des Grands Chemins et dans le quartier Jean Zay.

Les déjections canines

Afin de sensibiliser les propriétaires de chiens et de limiter la pollution, des distributeurs de cartons de ramassage de déjections sont distribués gratuitement dans les lieux publics et les commerçants volontaires. Des lieux de déjection ont été aménagés dans la ville. Par ailleurs, le quartier de l'Hôtel de Ville est aménagé avec des canisites, des distributeurs de sacs ramasse crottes. L'acquisition d'une moto crotte complète la laveuse de trottoir.

V – LES RISQUES ET LES NUISANCES

1. Les risques naturels

A Fontenay, deux PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels) ont été prescrits par :

- ⇒ arrêté préfectoral n° 2001-2439 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque naturel prévisible "**mouvements de terrain différentiels à la sécheresse et à la réhydratation des sols**"
- ⇒ arrêté préfectoral n° 2001-2822 du 1^{er} août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention du Risque naturel prévisible "**affaissements et effondrements de terrain**"

Ces plans vaudront servitude d'utilité publique et devront être annexés au PLU lorsqu'ils seront approuvés.

Différents arrêtés ont été pris sur la commune qui ont justifié, pour ceux pris avant 2001, la prescription de ces Plans :

- ◆ l'arrêté du 25 août 2004, lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols et relatif à l'état de catastrophe naturelle pour la période du 1/7/2003 au 30/9/2003
- ◆ l'arrêté du 29 septembre 1999, lié à des inondations et mouvements de terrain et relatif à l'état de catastrophe naturelle pour la période du 25/12/1999 au 29/12/1999 (tempête)
- ◆ l'arrêté du 26 mai 1998, lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols et relatif à l'état de catastrophe naturelle pour la période du 1/1/1996 au 31/12/1997
- ◆ l'arrêté du 17 juillet 1996, lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols et relatif à l'état de catastrophe naturelle pour la période du 1/11/1992 au 31/12/1995

☐ Les glissements de terrain

Les problèmes de stabilité des terrains sur les versants abrupts des vallées sont liés aux tendances qu'ont certaines formations à fluer en entraînant parfois de véritables glissements de terrains.

C'est le cas des formations argileuses qui peuvent entraîner le fluage des couches sous-jacentes. Ces groupes de formations très sensibles intègrent les limons de plateaux en recouvrement sur l'argile à meulière de Brie.

La variation de teneur en eau dans les argiles modifie le volume minéral entraînant une augmentation de celui-ci en cas d'hydratation des sols et une diminution en cas de retrait. Dans le cas de sécheresse et de réhydratation des sols, les désordres peuvent être suffisamment importants pour nécessiter des procédures de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

☐ Retrait gonflement des argiles

Le principal facteur de risque réside dans l'activité pluviométrique dont les excédents et les déficits agissent sur les terrains argileux. Les conséquences sont aggravées depuis ces dernières années par les effets de la sécheresse amplifiant le phénomène de l'aléa retrait-gonflement : phénomènes de retrait, tassement différentiel.

En cas de retour de cycles pluviométriques normaux, les effets s'inverseront et pourront constituer des risques de gonflement et glissement des terrains argileux.

La végétation peut contribuer par pompage de l'eau dans le sol au phénomène de dessiccation.

☐ Les anciennes carrières

Il existe sur le territoire de Fontenay-sous-bois, 4 zones d'anciennes carrières.

La plus importante creusée dans le coteau sud-ouest riche en gypse a été exploitée dès le moyen-âge.

L'exploitation au fil des ans et des propriétaires, a subi de très grandes transformations. La carrière fut d'abord exploitée à ciel ouvert, puis en galeries souterraines.

L'exploitation périlite, la matière première disparaît, l'usine cesse son activité en 1928.

Elles ont été comblées en partie par les remblais de la construction de la prolongation de la ligne n°1 jusqu'au château de Vincennes puis transformées en décharge publique.

Les anciennes carrières sont aujourd'hui à l'origine de deux sortes de mouvements de terrain :

1. Mouvements lents et continus se traduisant par un affaissement progressif de la surface de faible amplitude,
2. Mouvements rapides et discontinus se traduisant par des effondrements verticaux brusques et inopinés dans les carrières non remblayées (principalement de gypse).

En attendant l'approbation du PPRn "affaissement et effondrement de terrain" c'est l'actuelle carte référence de l'Inspection des Carrières décrivant les 4 zones d'anciennes carrières, annexée au PLU, qui s'applique.

2. Les risques technologiques

La commune de Fontenay-sous-Bois n'est pas concernée par les risques industriels puisqu'il n'existe pas, sur son territoire, d'usine à risques.

Concernant le risque de **transport de matières dangereuses (T.M.D.)**, celui-ci est consécutif à un accident ou un incident se produisant lors du transport, **par voie routière ou ferroviaire ou par canalisation**.

Dans la commune, les accidents T.M.D. peuvent se produire à tout endroit, mais aucun accident T.M.D. n'a été recensé sur le territoire de la commune.

Le **réseau routier** construit suivant les normes et réglementations techniques en vigueur n'est pas dangereux par lui-même. Cependant, certaines sections, par leurs caractéristiques aériennes, souterraines, en courbe ou en pente prononcée, peuvent, dans le cas de perte de contrôle d'un véhicule, conduire à des sinistres. Les axes les plus fréquemment utilisés sur le territoire communal sont : l'A86, la RN34 et la RN186.

Par **voie ferroviaire**, les dispositions préventives prises par la SNCF sont consignées dans un document « transport des matières dangereuses (CG TR2 E4) précisant les mesures à prendre en cas d'accident ou d'incident.

Enfin, pour ce qui concerne les transports **par canalisation**, le seul produit acheminé de cette manière, présentant un risque, est le gaz naturel. L'acheminement du gaz naturel jusqu'au consommateur transite successivement par deux types de réseaux:

- le réseau de transport qui permet d'acheminer d'importantes quantités de gaz naturel sur de grandes distances : il est constitué de canalisations enterrées en acier. Sur le territoire de la commune, sa pression est de 40 bars.
- Le réseau de distribution qui achemine sur de courtes distances le gaz vers les consommateurs (sous une pression de quelques millibars à quelques bars).

Seul le réseau de transport constitue un risque majeur: Une carte de l'aléa risque TMD et des zones précise les endroits où il convient de faire de l'information préventive.

Mesures prises dans la commune:

Le règlement de TMD qui s'applique au transport de toute matière dangereuse sur le territoire français a élaboré des règles très strictes de signalisation des produits transportés afin que l'intervention des secours soit la plus efficace possible.

En ce qui concerne les canalisations, le plan local d'urbanisme tient compte des servitudes liées à leur présence. Les entrepreneurs, propriétaires ou exploitants sont tenus, préalablement à tous travaux, de consulter les plans de canalisations (plan de zonage et plan de servitudes) en mairie, d'informer et d'adresser à l'exploitant du réseau une demande de renseignements et de se conformer aux instructions de l'exploitant et lui adresser une déclaration d'intention de commencement des travaux.

Enfin, d'après l'article 52 de la loi n° 87.565 du 22 juillet 1987, le maire peut, par arrêté motivé, interdire l'accès de certaines voies ou portions de voies aux véhicules transportant des matières dangereuses, par exemple à proximité de points sensibles (groupes scolaires, ...).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont définies comme "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments".

(cf. article 1er - loi 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des ICPE.

Elles se répartissent de la façon suivante :

- les installations, assez dangereuses, soumises à déclaration
- les installations, plus dangereuses, soumises à autorisation et devant faire l'objet d'études d'impact et de dangers
- les installations les plus dangereuses, dites "installations Seveso" qui sont assujetties à une réglementation spécifique.

La commune n'accueille pas d'installations classées SEVESO sur son territoire.

3. Les nuisances sonores

La loi bruit du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, impose un classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans tous les départements. Le Préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Dans le Val de Marne, l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002, définit les infrastructures bruyantes et les secteurs affectés par le bruit.

Les secteurs affectés par le bruit sont définis à partir de calculs de niveaux sonores et non plus en fonction du type de voie. En vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments à construire dans le secteur de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre, les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conforme aux limites déterminées par l'arrêté préfectoral. L'isolement acoustique requis dépend notamment du classement de l'infrastructure de transport terrestre, de la nature et de la hauteur du bâtiment, de la distance du bâtiment par rapport à l'infrastructure et, le cas échéant, de l'occupation du sol entre le bâtiment et l'infrastructure.

Le classement des infrastructures de transports terrestre et ferroviaire et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence allant de 1 à 5, 1 étant le niveau le plus élevé. Ces éléments sont précisés en l'annexe du PLU n° VIII, ainsi que les normes de protection.

La cartographie du bruit à Fontenay reprend la désignation de l'infrastructure (route départementale, route nationale,...), la limite des tronçons concernés et la largeur des secteurs affectés par le bruit (cf. carte du bruit en annexe du PLU n° XI)

Partie 4 - Justification des dispositions du PLU

1. DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

L'ELABORATION DU PROJET: LES CHOIX RETENUS

Le PADD a été élaboré grâce à une longue et riche concertation afin d'établir un projet global et cohérent à partir:

- ✓ d'une réflexion sur la mise en œuvre locale des principes d'aménagement et d'urbanisme exprimés à l'article L.121-1 du CU demandant de créer les conditions permettant d'assurer:
 - I. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels;
 - II. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat;
 - III. la protection de l'environnement et du patrimoine bâti.
- ✓ des enseignements du diagnostic, partagés lors des réunions des 13 conseils de quartier, des réunions des groupes thématiques, des ateliers promenades et confirmés par un questionnaire.

Cette méthode a permis de construire un projet qui répond à la volonté communale de conforter l'équilibre urbain entre les logements et les équipements, initié par les objectifs du POS qui ont d'ailleurs été entièrement retenus par le Conseil Municipal unanime.

Il est ainsi apparu la nécessité de maintenir le seuil de la population actuelle, soit aux alentours de 52.000 habitants.

Toutefois, pour maintenir ce nombre constant d'habitants, garant de l'équilibre urbain, il est nécessaire de produire des logements, soit environ 150 par an. Le maintien de cette diversité induit une constructibilité modérée, préservant le bâti ancien, les espaces verts, et la capacité d'accueil des équipements sociaux, scolaires et sportifs actuels.

En sachant que parallèlement, de nouveaux ménages s'installent dans les anciens logements, assurant ainsi le renouvellement des générations tant dans les quartiers pavillonnaires que dans ceux d'habitat collectif.

Ensuite, huit orientations générales ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues (débat au CM du 20 décembre 2006)

- affirmer l'identité de la ville
- Favoriser une politique d'équipements et d'espaces publics
- faciliter les déplacements
- développer l'activité économique
- préserver le cadre de vie et les espaces verts
- penser aux générations futures
- offrir un habitat diversifié
- assurer la solidarité

Ces orientations sont largement déclinées dans le PADD

Il ressort de cette démarche, un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme (L.121-1 du CU) les orientations essentielles du SDRIF, en trouvant des réponses adaptées au contexte et aux enjeux majeurs de Fontenay sous Bois.

I. L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels

Fontenay par son histoire, notamment au moment de la création dans les années 60 de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP), a toujours mis en avant ce concept. C'est ainsi que le plan masse initial de cette vaste opération d'urbanisme a été modifié pour conserver le maximum d'espaces libres et permettre aujourd'hui de connaître des quartiers d'immeubles collectifs contemporains agréablement accompagnés de vastes espaces verts publics donnant l'image d'un **parc habité**. Cette démarche va se poursuivre avec des actions de requalification sur les espaces extérieurs des quartiers du Val de Fontenay qui subissent encore l'urbanisme de dalle.

Pour les quartiers traditionnels, qu'ils soient pavillonnaires, de petits collectifs ou historiques, le PLU a pour objectif de maintenir les équilibres du territoire en évitant une densification supplémentaire du tissu urbain et une trop grande augmentation de la démographie. L'évolution de la ville est donc centrée sur la production de petites unités d'habitat diversifié, des opérations de démolition/reconstruction et la revitalisation des locaux vacants.

La protection des espaces naturels est renforcée dans le PLU avec la création de 5 zones naturelles sur des sites remarquables, appréciés des habitants, tant sur le plan écologique que sur celui de l'animation et la convivialité.

II. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat

En matière de diversité des fonctions urbaines

Fontenay est une ville diversifiée où se côtoient de multiples fonctions urbaines. Elle regroupe essentiellement des quartiers d'habitations qu'ils soient pavillonnaires ou collectifs avec une répartition globalement équilibrée des équipements sur le territoire communal. Elle accueille également un tissu commercial reparti sur plusieurs pôles mais qui doit faire l'objet de la plus grande attention pour assurer sa pérennité.

Pour répondre à cet objectif, le règlement du PLU assure la pérennité des commerces. Le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) autorise la collectivité à intervenir sur le maintien de l'activité commerciale, clairement identifiée. Enfin, les aménagements de l'espace public environnant renforcent la volonté de traiter, avec le cahier des charges du mobilier urbain, les pôles commerciaux en pôles d'animation de quartier.

Fruit de longues années d'efforts, Fontenay bénéficie d'une attractivité économique évidente qui repose sur son niveau de desserte et la qualité de son environnement. Cependant il est aujourd'hui nécessaire, conformément à la volonté énoncée dans le PADD de poursuivre cette action, notamment sur le pôle de Val de Fontenay, afin de permettre le développement des grandes entreprises présentes.

La partie Est de ce secteur n'étant pas complètement définie notamment au niveau des emprises des transports, un périmètre d'étude est noté au PLU pour permettre à la ville et à ses habitants de travailler sur cet espace mutable, tout en maîtrisant le coût du foncier.

Parallèlement, les secteurs d'activités situés à l'Ouest de la commune ou aux cœurs des quartiers résidentiels se doivent d'être préservés.

En matière de mixité sociale de l'habitat

La mixité sociale de l'habitat est un enjeu clairement identifié par la commune.

Le maintien de la diversité sociologique et générationnelle de la population de Fontenay passe par une diversité de l'habitat.

Si le taux de 33 % de logements sociaux est honorable, la répartition géographique n'est pas satisfaisante.

Il est donc nécessaire de réaliser de petites opérations intégrées au sein des quartiers traditionnels, de préserver le caractère locatif des collectifs existants en préemptant et réhabilitant ces bâtiments, de faire vivre les divers dispositifs législatifs: Rendre possible une politique d'offre d'habitat diversifié, 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 doit être affecté à du logement locatif social (secteurs de mixité sociale en matière d'habitat, en annexe du règlement).

Cela passe également par une identification et le traitement des logements vacants, et la lutte contre l'insalubrité.

Accueil et habitat des gens du voyage

Conformément à la Loi du 5 juillet 2000, la commune de Fontenay figure au schéma départemental d'accueil des gens du voyage publié le 10 avril 2003. A ce titre un besoin de 16 à 22 places est identifié. Malgré ses efforts, la ville n'a pas trouvé de terrain apte à remplir cette fonction. Elle est, de ce fait, favorable à engager une négociation intercommunale de manière à se conformer au quota fixé par le schéma départemental.

III. L'utilisation économe de l'espace, le respect de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine

Depuis son origine, la ville, dans son développement quotidien consomme les sols et les ressources naturelles de son territoire. L'utilisation économe de territoire consiste à privilégier des modes de vie et de déplacements moins gourmands en énergie et moins polluants.

Dans le PADD, l'orientation "Penser aux générations futures" exprime la volonté communale de composer la ville dans le respect de l'environnement tout en valorisant le patrimoine.

Ainsi, la qualité environnementale doit être présente dans chaque action engagée à l'échelle de la ville.

Cela repose entre autre sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'imperméabilisation des sols, la lutte contre les nuisances sonores, la gestion des déchets, la promotion des normes de constructions qui respectent l'environnement.

C'est également la qualité des paysages et du bâti qui doit être recherchée. Le renforcement de la trame verte et la vigilance quant à l'aspect extérieur des constructions sont autant d'éléments qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du développement de la qualité urbaine.

La ZPPAUP intégrée au PLU est un des éléments concrets pour réussir ces objectifs, de même les zones naturelles.

Les autres nuisances, liées à la cohabitation des fonctions urbaines, notamment dans un environnement résidentiel, devront être compatibles avec celui-ci afin de maintenir la diversité et la mixité des fonctions.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA REGLE D'URBANISME

LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

Le zonage retenu pour le PLU est pratiquement similaire a celui du POS. Les objectifs fondamentaux de ce dernier ayant été repris intégralement par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2003, dès lors qu'ils correspondaient aux principes d'aménagement et d'urbanisme énoncés dans l'art. 121-1 du Code de l'Urbanisme, et aux orientations générales du PADD.

Le POS comptait 9 zones urbaines, le PLU reprend ces 9 zones et inscrit en plus une zone naturelle **N**.

La délimitation des zones est le résultat d'une adaptation fine du zonage de 1986 modifié en 1991 et 1998 prenant en compte ainsi l'évolution des formes et fonctions urbaines présentes sur le territoire de Fontenay.

Cette délimitation assure la protection de l'espace urbain actuel tout en permettant son renouvellement et développement mesuré.

Zones définies au regard de leur forme urbaine:

- ⇒ **UA** - zone d'habitat, de services et d'activités, tissu dense
- ⇒ **UB** - zone d'habitat collectif semi-dense
- ⇒ **UC** - zone d'habitat mixte, collectif et individuel, groupé ou loti,
- ⇒ **UD** - zone de centre ancien aggloméré et de liaison avec les tissus traditionnels et ceux plus récents,
- ⇒ **UE** - zone à dominante d'habitat individuel,
- ⇒ **UF** - zone à vocation économique
- ⇒ **UG** - zone mixte d'habitat individuel et d'activités économiques
- ⇒ **UH** - zone d'habitat collectif contemporain avec espaces verts publics

Zones définies au regard de leur vocation:

- ⇒ **UN** - zone d'équipements collectifs
- ⇒ **N** - zone naturelle – espaces naturels

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ET DE LA DELIMITATION DES ZONES PAR RAPPORT AU P.O.S.

Evolution réglementaires communes à l'ensemble des zones

I - DISPOSITIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET A L'ENVIRONNEMENT

⇒ **Imperméabilisation des sols**

Afin de permettre le ruissellement naturel des eaux de pluie, deux dispositions principales sont ajoutées; l'une concernant l'emprise au sol des constructions, l'autre concernant les espaces verts.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, est fixée entre 50 % et 70 % au maximum en fonction des zones. La superficie de terrain réservée aux espaces verts en découle et est réglementée.

Des préconisations sont données concernant la composition des espaces minéraux (sablés, dallés, pavés) et la limitation des espaces bitumés ou enrobés.

⇒ **Assainissement**

D'une manière générale, le dispositif réglementaire d'assainissement est mieux explicité. Le règlement d'assainissement départemental figure en annexe.

⇒ **Antennes de téléphonie mobile**

Sans être interdites, (à l'exception du périmètre couvert par la ZPPAUP et les zones naturelles), elles sont citées dans les articles 11 du règlement. Elles doivent être intégrées au site par tout moyen de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public ou les propriétés voisines.

⇒ **Activités**

Les articles 2 du règlement autorisent l'implantation de nouvelles activités sous conditions environnementales en vue d'éviter les nuisances sonores, olfactives, polluantes, et liées au trafic des poids lourds.

⇒ **Bruit**

Des règles d'isolation phonique sont rendues obligatoires aux abords des axes routiers et ferrés importants (article 2 du règlement).

⇒ **Déchets**

Le principe de collecte sélective des déchets est rappelé en article 4 du règlement.

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets sont rendus obligatoires dans les constructions d'immeubles collectifs.

⇒ **Enfouissement des réseaux**

L'article 4 du règlement impose l'enfouissement des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication (téléphone, câble) à l'occasion de toute construction nouvelle, dans la mesure du possible.

⇒ **Toitures terrasses**

Des règles concernant les toitures terrasses ont été insérées dans le but d'encourager la réalisation de bâtiments à toiture terrasse végétalisée. Ce dispositif présente des avantages en termes de développement durable (isolation thermique, récupération des eaux de pluie) et d'insertion paysagère, (articles 11 et 13).

⇒ **Méthodes HQE**

Des préconisations sont intégrées, en annexe III du règlement "la Haute Qualité Environnementale" dans la construction:

- pour l'utilisation de matériaux de construction tendant à assurer une meilleure isolation thermique,
- pour l'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables,
- pour les dispositifs à respecter permettant l'organisation de chantiers propres.

⇒ **Espaces verts**

L'obligation de réalisation d'espaces verts est confirmée dans le PLU. Cependant, afin d'affirmer un caractère vert et paysager, il est précisé en article 13 du règlement que tout arbre abattu doit être remplacé, sauf impossibilité technique, par une plantation équivalente.

II - LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET A L'ARCHITECTURE

L'objectif est d'être plus exigeant sur la qualité architecturale des nouvelles constructions.

⇒ **Hauteurs**

La définition de la hauteur des constructions est mieux précisée. Elle prend en compte la nature ou la configuration du terrain et permet, dans le respect de l'ensemble des autres règles, une harmonisation éventuelle avec les constructions voisines lorsque le cas se présente.

⇒ **Points de vue**

Sans constituer une servitude, une protection est toutefois prévue à l'article 10 du règlement qui impose une hauteur moindre que celle prévue en règle générale si la construction projetée a pour finalité d'obstruer un point de vue dont la définition est la suivante:

"Depuis l'espace public, échappée visuelle d'une grande qualité paysagère qu'il est nécessaire de préserver".

⇒ **Façades**

Dans la mesure du possible, le maintien des modénatures des bâtiments anciens est préconisé. Le ravalement de l'ensemble des façades des constructions est rendu obligatoire, (article 11).

Ponctuellement, des dispositions architecturales réglementent les rénovations, agrandissements, des constructions situées dans certains secteurs comme les rues Eugène Martin et Jules Ferry.

⇒ **Protections spécifiques**

Les dispositions architecturales de la ZPPAUP sont intégrées au règlement du PLU, tout comme celles du cahier des charges des terrains retranchés du Bois de Vincennes (ces documents figurent en annexe du PLU).

III - LA DENSITE

Les modifications apportées par la loi SRU du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 1^{er} août 2003 entraînent des effets sur la densité. La réglementation du PLU est concernée dans plusieurs domaines :

A – dispositions législatives ayant des implications sur le règlement

⇒ L'absence de norme de constructibilité minimale des terrains

L'article 5 ne comporte plus de règles liées à la surface minimale et à la configuration des terrains pour être constructibles.

⇒ L'absence de limitation de superficie minimale des terrains pour réaliser des immeubles collectifs

La zone UC est plus particulièrement concernée par cette modification. En effet, le règlement du POS en vigueur ne permet pas la construction d'immeubles collectifs sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 2 500 m².

Le PLU n'impose plus cette restriction. Néanmoins, afin de préserver certains secteurs, les autres articles du règlement jouent un rôle important.

⇒ La division des terrains

La division des terrains ne fait plus l'objet de règles particulières. Tout terrain peut donc être divisé sans condition.

B – les nouvelles mesures réglementaires

⇒ La protection de l'habitat individuel

Des règles plus contraignantes d'implantation sont introduites. Ainsi, au-delà d'une bande de 20 mètres, en zone UE, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait des limites séparatives.

Pour protéger les cœurs d'îlots, toute construction nouvelle est interdite au-delà d'une bande de 50 mètres.

Afin de dissuader l'utilisation abusive du COS incitatif pour activités, un unique COS activité est autorisé. Une partie réservée à l'habitation liée à cette activité est permise dans ce même volume, à raison de 40 % au maximum de la superficie de l'activité. Elle doit être bien identifiée.

⇒ L'impact des constructions

Afin de diminuer l'impact des constructions sur les parcelles voisines, la longueur des pignons des constructions en limite séparative passe de 15 m à 12 mètres.

IV - LE STATIONNEMENT RESERVE AUX VEHICULES ET AUX DEUX ROUES (conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France)

⇒ Règles générales de normes de stationnements

Les règles imposées aux constructeurs pour le stationnement des véhicules à l'occasion de toute construction, quelle que soit sa destination, sont définies de manière plus précise, dans les articles 12 du règlement. Chaque catégorie de construction est bien déterminée.

Les normes de stationnement des bâtiments à usage d'habitation sont établies en fonction de la surface hors œuvre nette créée. (par exemple: 2 places à partir d'une surface hors œuvre nette de 70 m²).

⇒ Rayon de 500 mètres autour des gares

Afin d'inciter l'utilisation des transports en commun, la création de bureaux n'entraînera pas l'obligation de créer des places de stationnement si la parcelle se situe dans un rayon de 500 mètres autour des entrées et sorties des gares de Fontenay-sous-Bois et de Val de Fontenay.

⇒ Stationnement réservé aux deux roues

Dans toute construction nouvelle d'immeubles collectifs et à usage d'activité, des locaux fermés sont rendus obligatoires pour le stationnement des deux roues.

V - LES ACCES

La règle des accès est fixée à 3,50 m dans le POS et rend, de ce fait, des parcelles inconstructibles. Dans le PLU, cette règle (article 3 du règlement) est modulée. Elle permet dorénavant aux propriétés concernées (notamment les villas) de procéder à des travaux d'agrandissement ou de reconstruction.

VI – LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

⇒ La protection et le développement des commerces

Afin de préserver et développer les pôles commerciaux identifiés, linéaires ou de proximité, deux moyens sont inscrits au PLU:

- le Droit de Prémption Urbain Renforcé institué sur l'ensemble du territoire qui ouvre, à la ville, la possibilité d'interventions foncières,
- les prescriptions réglementaires prévues aux articles 1 du règlement, qui interdisent la transformation des commerces de proximité soit d'une manière définitive, soit sous conditions selon leur situation.

⇒ Protection du secteur économique : le maintien des entreprises dans les secteurs pavillonnaires

Les dispositions réglementaires du PLU prévoient le maintien des entreprises existantes ou la réalisation d'activités nouvelles dans les secteurs pavillonnaires sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances à l'environnement.

Différents articles du règlement concernent les activités: les conditions de respect de l'environnement, le stationnement, les hauteurs, ...

Un COS de 0,70 est prescrit pour les constructions dont l'usage principal est l'activité. La partie réservée à l'habitation est limitée à 40 % de la surface dédiée à l'activité. Des conditions sont strictement définies afin d'éviter la transformation de ces locaux en habitation.

Délimitation et évolutions réglementaires particulières des zones:

La zone UA reste une zone UA

⇒ Dans le POS, la zone **UA** comprend 2 secteurs:

UAa, dans le quartier des parapluies, entre l'avenue Parmentier et l'avenue de Stalingrad à l'extrémité Ouest. Cette zone comprend essentiellement des immeubles collectifs et la maison de retraite.

Le COS est de 1,00 pour habitation, conforté d'un COS de 0,20 pour activités
La hauteur maximale est de 21 m.

UAb, sur les quartiers Pasteur et Rigollots (avenue de la République, rue Dalayrac, rue Pasteur).
Zone d'habitat collectif où les activités commerciales et de services sont présentes en rez-de-chaussée.
Rue Jules Ferry, des maisons de ville bordent l'alignement de cette voie, elles vont trouver leur "pendant" dans l'opération en cours sur le terrain de l'(ex) garage Lecoœur.

Le COS est de 0,80 pour habitations, conforté d'un COS de 0,50 pour activités.
La hauteur maximale de 21 m.

⇒ Dans le PLU, la zone **UA** comprend toujours 2 secteurs.

La zone **UAa** est légèrement agrandie dans le quartier des parapluies - dans le prolongement de la maison de retraite avenue de Stalingrad jusqu'à la rue de l'avenir - pour intégrer les petits collectifs à rénover.
Le COS de 1,00 + 0,20 pour activités et la hauteur de 21m. restent identiques.
La maison de retraite Hector Malot est classée en zone UN.

La zone **UAb** est inchangée dans son zonage.
Son COS est de 0,80 + 0,50 pour activités et sa hauteur de 21 m.

Afin de préserver et développer le linéaire commercial, notamment rue Dalayrac, la transformation des commerces en logements est interdite. Sur les autres voies, les transformations sont réglementées.

Pour assurer la protection des maisons de ville sises rue Eugène Martin et Jules Ferry, des règles spécifiques sont inscrites dans l'article 11 du règlement qui traite de l'aspect extérieur de ces constructions. Il s'agit précisément du maintien des matériaux de façade et du respect de la hauteur sur rue.

Pour ces deux secteurs **l'emprise au sol** du bâti ne pourra excéder **70% de l'unité foncière**.

La zone UB reste une zone UB

⇒ Dans le POS, la zone **UB** comprend 4 secteurs:

UBa, quartier du bois / Clos d'Orléans et sud de Fontenay village, rue du Clos d'Orléans avec un COS de 0,90 et une hauteur maximale de 18 m.

UBa, quartier du Fort, le long du boulevard du 25 août 1944 avec un COS de 1,00 et une hauteur maximale de 18 m.

UBa, quartier Pasteur, rue JJ Rousseau avec un COS de 0,60 + 0,30 pour les activités économiques et une hauteur maximale de 18 m.

UBb quartier du Bois / Clos d'Orléans, sur une profondeur de 50 m, pour les terrains disposant d'une façade d'au moins 20 m sur la place Moreau David avec un COS de 1,30 + 0,20 pour activités et une hauteur maximale de 18 m.

⇒ Dans le PLU, la zone **UB** comprend toujours 4 secteurs avec quelques modifications.

La zone **UBa**, dans le quartier Pasteur, composée des immeubles collectifs de la rue JJ Rousseau est agrandie pour venir se raccrocher par les rues Thérèse, Yvonne et Pauline à la rue Pasteur afin d'assurer une meilleure cohérence au tissu existant.

Le COS est maintenant indifférencié habitat / activités et passe de 0,60 + 0,30 à **0,90**.
la hauteur maximale est maintenue à 18 m.

La zone **UBb**, de part et d'autre de la rue du clos d'Orléans, composée à l'origine d'un tissu pavillonnaire construit sur des anciennes parcelles viticoles, donc assez grandes, ou d'entreprises implantées dans les années trente, a muté en immeubles collectifs compte tenu de la proximité du RER. Des petits lotissements néanmoins demeurent, connus sous le nom de "villa".

La zone **UBb** conserve dans le PLU le même périmètre que celui défini au POS hormis un équipement privé rue du Clos d'Orléans qui est préservé avec un classement en zone UN.

Le COS passe de 0,90 à **0,70** afin de maîtriser une densification excessive voir spéculative.

Les hauteurs maximales descendent de 18 m à **15 m** pour être conséquentes avec le COS et garder de bonnes proportions.

La zone **UBc** (nouveau secteur), ancienne zone **UBa** quartier du Fort réduite, est composée d'immeubles collectifs existants, construits autour du Fort.

Le COS de 1,00 et la hauteur maximale de 18 m sont inchangés

Le reste de la zone **UBa** quartier du Fort du POS devient:

- une zone naturelle sur les terrains des Epivans avenue de Neuilly, occupés par le parc des Epivans et des jardins potagers;
- l'extension des zones pavillonnaires de fait avenue de Neuilly / rue Lacassagne et Boulevard du 25 août 1944 (zone UE).
- une zone UN dans laquelle est inscrit le foncier du Fort qui, avec ses cantonnements annexes, représente un espace important (12,6 ha) appartenant au ministère de la défense.

La zone **UBd** (ancienne zone de COS étoilé) conserve ses caractéristiques inscrites au POS sur la place Moreau David afin d'affirmer sa fonction d'entrée de ville et de développer l'urbanisation autour de la gare RER. (COS 1,30 + 0,20)

Pour l'ensemble des secteurs de la zone **UB** **l'emprise au sol** du bâti ne pourra excéder **50 % de l'unité foncière**.

La zone UC reste une zone UC

⇒ Dans le POS, la zone **UC** comprend 3 secteurs plus 1 sous secteur.

UCa, quartiers des parapluies et rigollots, de la rue de la Maison Rouge jusqu'à la limite communale à l'Ouest (plus un sous secteur rue Jules Ferry) avec un COS de 0,40 + 0,30 pour activités et une hauteur maximale de 10 m pour l'habitat individuel, 15 m. pour les collectifs et immeubles de bureaux.

UCb, quartier du bois avec un COS de 0,25 et une hauteur maximale de 10 m. pour l'habitat individuel et 12 m. pour les collectifs.

UCc, quartier des Alouettes avec un COS de 1,00 + 0,20 pour activités et une hauteur maximale de 10 m. pour l'habitat individuel et activités et 21 m. pour collectifs et bureaux.

⇒ Dans le PLU, la zone **UC** demeure sur 3 secteurs sans sous-secteur.

La zone **UCa** est caractérisée par des constructions de diverses époques assurant un tissu urbain mixte à forte proportion d'habitat collectif mais aussi individuel, avec la présence de petites activités disséminées et de commerces autour des carrefours des parapluies et des rigollots.

Dans le PLU, elle n'a plus de sous-secteur et voit son périmètre légèrement diminué avenue de Stalingrad (zone UA).

Le COS passe de 0,40 + 0,30 à **0,40 pour habitation** et **0,70 pour activités**.

Les hauteurs maximales restent fixées à 15 mètres.

La zone **UCb** régit le secteur le plus résidentiel de la commune, créé au milieu du 19^{ème} siècle avec l'arrivée du chemin de fer sur un parcellaire régulier qui s'apparente à un lotissement, dans lequel de très belles demeures bourgeoises ont été édifiées selon des règles décrites à l'époque dans un cahier des charges.

Si, pendant une période, certaines de ces propriétés ont malheureusement été démolies pour faire place à des immeubles collectifs, dès l'approbation du POS en 1986, ce quartier a fait l'objet de protections tant architecturales qu'urbaines notamment pour limiter l'effet de "barre" que pouvait donner un développement continu des immeubles collectifs.

Cette protection a été renforcée avec la mise en place de la ZPPAUP annexée aujourd'hui au PLU, comme d'ailleurs le cahier des charges des terrains dits "retranchés du bois de Vincennes".

Dans cet esprit la zone UCb est inchangée, le COS est maintenu à 0,25 et les hauteurs maximales unifiées à **10 m**.

RAVEL

Dans ce secteur **UCb**, a été bâtie, avenue Foch, fin des années 50, une annexe du lycée Ravel à destination de dortoirs, réfectoire et logements de fonction.

Ce bâtiment, aujourd'hui désaffecté, est propriété de l'Etat.

La volonté partagée est de faire disparaître les constructions édifiées sans aucun respect de la demeure voisine et de l'environnement, pour permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux en direction des jeunes enseignants et des personnes les plus défavorisées.

Le principe de plan masse est apparu le mieux adapté pour intégrer ces nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.

La zone **UCc**, secteur d'habitat collectif et individuel récent, créée suite à la volonté de re-dynamiser le quartier des Alouettes et retrouver des commerces, est agrandie du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté "Pierre Demont" qui répond à cet objectif.

Le COS de 1,00 + 0,20 et les hauteurs maximales de 21 m. sont conservés.

Un espace vert de 3500 m² avenue de Lattre de Tassigny, est attendu conformément au plan d'aménagement de la ZAC.

Pour l'ensemble des zones UC l'**emprise au sol** du bâti ne pourra excéder **50 % de l'unité foncière**.

La zone UD reste une zone UD

⇒ Dans le POS,

la zone **UD** correspond au caractère du centre ancien avec un COS de 0,70 et une hauteur maximale de 15 m.

⇒ Dans le PLU,

La plus grande partie de la zone **UD** couvre le noyau historique de Fontenay. Il se caractérise par une morphologie de l'habitat et un tracé viaire pratiquement identique à ceux du village fondateur. L'urbanisation s'est organisée le long des voies de communication qui se sont créées autour de l'église et d'une place centrale. L'habitat collectif situé au cœur même de la zone est dense, élevé sur 3 ou 4 niveaux et d'une facture architecturale modeste mais non sans charme. En s'éloignant du cœur du village, on remarque un habitat collectif Haussmanien plus cossu et massif avec des façades aux modénatures travaillées.

Ces caractéristiques de centre ancien sont résolument protégées dans le PLU conformément aux objectifs et aux orientations définies par la volonté communale. Renforcées même avec la ZPPAUP annexée au PLU.

Pour affirmer son caractère, le périmètre est légèrement modifié, pour laisser place:

- à des secteurs pavillonnaires de fait dans l'îlot Guérin Leroux près de l'Hôtel de ville et sur le plateau le long des rues Edouard Maury / Gay-Lussac / villa Eugénie.
- à une zone naturelle pour assurer la protection des "vergers de l'îlot"
- à une zone d'activité sur l'emplacement d'une ancienne fonderie rue Jean Douat afin de pérenniser sa transformation récente en ateliers d'artistes

Modifier également, pour être étendu au Nord afin d'utiliser les caractéristiques de la zone UD comme outil de "couture" avec les quartiers voisins:

- Au nord, en prenant sur les terrains inscrits au POS en zone UH (boulevard Gallieni, avenue Rabelais, rues Paul Bert et Michelet) permettant ainsi de réaliser l'aménagement concerté de l'îlot Michelet avec un COS de 0,70 offrant de ce fait des emprises disponibles pour la création d'un espace public minéral et végétal.
- Au sud, sur un îlot rues Pasteur / Emile Roux pour assurer une continuité urbaine face au groupe scolaire.

Le COS sur l'ensemble de cette zone UD est maintenu à 0,70 et la hauteur maximale à 15 m. La plus grande partie de cette zone se trouve protégée par la ZPPAUP. Les commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles collectifs ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination en logement afin de maintenir une activité commerciale de proximité.

L'emprise au sol du bâti ne pourra excéder **60 % de l'unité foncière**.

La zone UE reste une zone UE

⇒ Dans le POS, la zone **UE** comprend 4 secteurs dont un se différencie par son COS activités.

Ces secteurs d'habitat pavillonnaire se situent dans les quartiers du plateau, de Fontenay Village dans sa partie Est, du Clos d'Orléans dans sa partie Est et Ouest, Pasteur dans sa partie Sud, et du Bois Cadet dans sa partie Sud.

Le COS est de 0,40 + 0,30 ou + 0,40 pour activités.

La hauteur maximale est de 10 m.

⇒ Dans le PLU

Comme dans le POS, les zones **UE** regroupent les secteurs au sein desquels la présence d'un habitat de type individuel, est dominante. Il peut être agencé de manière spontanée, sur des parcelles de faible dimension, quelque fois pentues pour suivre la topographie de Fontenay, et organisé perpendiculairement aux voies de communication ou sous forme de "lotissement". C'est le cas des **villas** ou chaque maison bien souvent identique est construite sur des terrains étroits. Quelques immeubles collectifs sont cependant présents dans ces zones, bien souvent en position d'angle. On remarque également des maisons de ville ou pavillons pouvant regrouper plusieurs logements. Des petites activités, des PME, la plupart artisanales, ont pris place au sein de ces quartiers et en assurent une certaine mixité.

L'ensemble de ces zones UE, caractéristiques de Fontenay, témoins de l'urbanisation des quartiers du plateau et Victor Hugo comme de ceux situés au sud de la ville, sont conservées et protégées conformément à la volonté communale clairement précisée.

Elles se voient renforcées:

- à l'Ouest rue Georges Le Tiec
- au Nord rues E.Maury, Gay Lussac, Villa Eugénie
- au Sud/Est boulevard du 25 août 1944 et avenue de Neuilly
- dans un nouveau secteur créé dans l'îlot "Guérin Leroux" en bordure d'une zone naturelle.

Le COS n'est plus de 0,40 pour habitation conforté d'un COS de 0,30 ou 0,40 pour l'activité mais de **0,40 pour l'habitat individuel** et de **0,70 (ou 0,80 dans le secteur Sud) pour les activités**.

Cela permet de maintenir une nécessaire mixité habitat / emploi plus clairement exprimée et encadrée.

La hauteur maximale reste identique soit 10 m.

L'emprise au sol du bâti ne pourra excéder **50 % de l'unité foncière**

Dans ces zones UE, il s'agit avec le règlement, de préserver et de valoriser la morphologie et le paysage urbain, notamment la volumétrie globale et l'ambiance qui s'en dégage sans pour autant figer le bâti. Ainsi, l'évolution de ces constructions est rendue possible dès lors que les modifications apportées aux bâtiments, voire leur reconstruction, n'ont pas pour conséquence de nuire à l'harmonie générale de leur environnement.

Par ailleurs, il a été recensé que ces zones englobent des petits collectifs, qui se sont insérés dans ce tissu urbain marqué principalement par des constructions individuelles. Il convient donc de permettre la gestion, l'entretien et l'évolution de ces collectifs, notamment grâce à la prise en compte de leur densité "de fait".

Dans le même esprit, pour ne pas maintenir une friche industrielle rue Jean Jaurès, **un secteur de "plan masse"** est porté sur cette parcelle bien identifiée. Il s'agit de réaliser, sans bouleversement pour l'ensemble de la zone UE, une petite opération de maisons de ville groupées d'un gabarit n'excédant pas R+2+combles sur la rue Jean Jaurès et R+1+combles sur la rue Fabre d'Eglantine, s'inscrivant ainsi dans les enveloppes bâties mitoyennes. Les places de stationnements existantes en sous-sol étant conservées dans l'opération.

La zone UF reste une zone UF

⇒ Dans le POS, la zone **UF** comprend 3 secteurs:

Le secteur **UFa** pour les grandes emprises économiques insérées dans le tissu urbain traditionnel. Il s'agit des ateliers de la RATP, de l'entreprise CENEXI (anciennement ROCHE) et des entreprises voisines rue Pasteur, enfin, du secteur dit des carrières qui regroupe plusieurs petites activités avec un COS de 0,80 et une hauteur maximale de 15 m.

Le secteur **UFb** située à l'Est de la commune dans les quartiers du Val de Fontenay et qui correspond à la zone d'activités créée dans les années 1970/80 dans les quartiers Bois Cadet, Jean Zay et le long de la RN186; dans cette zone sont implantés des petites et moyennes entreprises, des entrepôts et du commerce de gros avec un COS de 1,20 et une hauteur maximale de 18 m.

Le secteur **UFc**, centre d'affaires du Val de Fontenay situé autour de la gare RER/SNCF et accueillant essentiellement les bureaux de grandes sociétés. Pour ce pôle économique phare de l'Est parisien, les possibilités de construction et d'aménagement résultent de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. La hauteur maximale est fixée à 32 m.

⇒ Dans le PLU, les zones **UF** poursuivent leur rôle moteur dans le développement économique de Fontenay.

Les secteurs **UFa** sont maintenus et agrandis avec trois nouvelles emprises:

- rue Jean Douat sur le site de l'ancienne fonderie Boisseau afin de pérenniser les ateliers d'artistes récents,
- rue Louis Auroux sur le terrain de la menuiserie Herbert, exclue en son temps de la ZAC pour permettre son maintien sur place.
- avenue Rabelais de façon à préserver l'hôtel existant.

Sur ces anciens ou nouveaux secteurs UFa, le COS est toujours fixé à 0,80 et la hauteur maximale reste portée à 15 m.

Les secteurs **UFb** et **UFc** sont également maintenus avec une modification interne dans le périmètre situé entre le talus du RER et la rue Carnot:

Sur ce site le secteur UFb passe en UFc conformément à l'objectif de développer l'activité économique tertiaire. Les possibilités de construction et d'aménagement résultent toujours de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Seule la hauteur maximale est modifiée pour passer de 32 m à **35 m**, permettant ainsi la réalisation de bureaux employant les nouvelles technologies (planchers et faux plafonds techniques)

Sur la zone **UFb** (zone de la pointe, des marais et rue Lafontaine) le COS reste à 1,20 et la hauteur maximale est toujours fixée à 18 m.

Sur la zone **UFb PERIPOLE** 33 avenue de Lattre de Tassigny, occupée aujourd'hui par des grands entrepôts et les bretelles de l'autoroute, **un périmètre d'étude** (article L.111.10 du code de l'Urbanisme) est reporté sur le plan de zonage.

Ce périmètre a été défini afin de réfléchir au devenir et à la reconversion de ce site qui constitue un des enjeux majeurs des prochaines années pour ce secteur de la commune.

Ce périmètre fera l'objet d'une étude d'aménagement détaillée, dès que les emprises du tramway et du TVM seront définitivement fixées, dans la perspective d'une opération d'aménagement combinant activités, habitat et équipements publics avec notamment:

- la restructuration de la RN 186 en boulevard urbain en liaison avec le tramway et le TVM
- la création d'un parc de stationnement souterrain,
- la possibilité d'un équipement de grande capacité de caractère régional en liaison avec le SDRIF.
- la réalisation d'une ouverture piétonne en direction des quartiers Ouest de Val de Fontenay,
- l'implantation de bureaux le long de l'autoroute,
- la construction de 200 logements minimum, selon le principe de mixité avec commerces en rez-de-chaussée dans un environnement paysagé accompagnant la requalification de l'avenue de Lattre de Tassigny

Ce projet pourra être travaillé en collaboration avec l'ACTEP et la ville voisine de Rosny sous bois concernée comme Fontenay par le tracé du Tramway, la nationale 186 et les bretelles de l'A86.

La zone UG reste une zone UG

⇒ Dans le POS, la zone **UG** concerne l'extrémité Est de la commune dans le quartier des Alouettes.

Il s'agit d'une zone mixte qui combine les règles des zones UE pour la seule confortation des pavillons existants sans possibilité de constructions neuves et celles de la zone UFa pour les activités.

Cette zone accueille de nombreuses petites et moyennes entreprises avec un fort taux d'emploi qui cohabitent avec un tissu pavillonnaire.

Le COS est de 1,00 et la hauteur maximale est fixée à 15 m.

⇒ Dans le PLU

Cette zone **UG** est conservée dans sa quasi-globalité avec seulement une modification de son périmètre rue Louis Auroux pour inscrire le site d'une menuiserie en zone UFa.

Par contre, il sera maintenant rendu possible la construction de nouveaux pavillons au-delà de la confortation des existants. Cette mesure réglementaire aura pour effet de supprimer certaines friches délaissées par les activités et d'assurer une pérennité au principe fondateur de cette zone, à savoir, la mixité habitat / emploi. De ce fait, le COS est fixé à 0,40 pour habitation + 0,60 pour activités.

Une attention particulière est portée dans le règlement pour traiter à la source toute nuisance ou tout danger qui pourrait être produit par les activités existantes ou à venir.

La zone UH reste une zone UH

⇒ Dans le POS, cette zone correspond à la partie opérationnelle de la zone à urbaniser en priorité (ZUP),

Conçue à l'origine selon un parti de plan masse figé, elle s'est transformée pour constituer un ensemble de quartiers composés d'immeubles contemporains d'habitations collectives accompagnés par une superficie importante d'espaces publics végétalisés qui produisent la notion d'un parc habité.

Elle comprend 7 secteurs portant les indices de UHa à UHg et concerne les quartiers Bois Cadet/Montesquieu/Terroir, Jean Zay, La redoute et les Larris.

Le COS est fixé à 3,00 pour tous les secteurs et les hauteurs maximales s'échelonnent de 15 m. à 54 m.

⇒ Dans le PLU, la zone **UH** est maintenue sur l'ensemble des secteurs qui correspondent aux quartiers bien établis du Val de Fontenay

Le COS et les hauteurs sont sans changement.

Quelques périmètres sont modifiés:

- le secteur **UHg** qui correspond au centre administratif avec ses abords est supprimé pour laisser place à une zone Naturelle prenant en compte le parc de l'Hôtel de ville, une zone UN correspondant aux équipements publics du centre administratif, et les parcelles restantes sont incorporées à la zone UD voisine.
- le secteur **UHd** au sud du quartier du bois Cadet se trouve modifié pour préserver le talus des grands chemins avec une zone Naturelle et une zone UN dans laquelle se trouve la serre municipale.
- la partie du secteur **UHa** concernant l'îlot Michelet / Rabelais passe en zone UD permettant ainsi une liaison coordonnée avec les quartiers traditionnels.

La zone UH se trouve également "mitée" de zone UN correspondant aux emprises des grands équipements collectifs.

La zone UN est étendue au regard de sa fonction

⇒ Dans le POS,

La zone **UN** (zone de grands équipements collectifs) ne porte que sur les cimetières, celui de Fontenay et celui de Vincennes (cimetière neuf sur le territoire de Fontenay) et le stade Coubertin.

⇒ Dans le PLU

Cette zone **UN** regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent des équipements collectifs privés ou publics et services publics, ainsi que les fonctions qui leurs sont liées, telles que les logements de gardiens, personnels... Par nature, cette zone concerne des espaces repartis sur l'ensemble du territoire communal, témoignant d'un réel équilibre dans la répartition spatiale des équipements collectifs. Leur réglementation est adaptée à leurs fonctions.

La zone N est une zone nouvellement créée

Cette zone naturelle **N** créée dans le PLU correspond à des sites d'une grande qualité paysagère notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, qu'il est apparu nécessaire de protéger, tout en permettant des aménagements d'accompagnement (ex: kiosque, local des Epivans ...)

Elle comprend 5 secteurs:

- **Le parc de l'hôtel de Ville** y compris son extension comprise entre la rue Jean Douat et la rue de Neuilly.

Le classement en zone N pour le parc de l'hôtel de ville plutôt qu'en zone espace classé boisé (ECB) a été choisi:

- pour permettre la protection de ce site naturel en raison non seulement de son état boisé mais en raison également de sa qualité esthétique et historique (art R123-8 du code de l'urbanisme)
 - et pour conserver la vie et l'animation de ce lieu en ayant la possibilité de réaliser des aménagements d'accompagnement liés aux caractéristiques du site et dans le respect de celui-ci.
- **Les "vergers de l'îlot"** situés au cœur d'un îlot ceinturé par les rues Guérin Leroux, Rosny, boulevard Gallieni et sentier du bois Guérin Leroux. Ces vergers, témoins de l'histoire arboricole et maraîchère de Fontenay ont été remis en état, grâce au dynamisme associatif de Fontenay. Ils présentent aujourd'hui un intérêt historique et pédagogique reconnu, mais aussi un rôle fédérateur du quartier de l'Hôtel de Ville pour relier les deux versants de la ville conformément au PADD.
 - **Le talus des grands chemins** situé rues Montesquieu, Lacassagne et avenue de Neuilly, voisin de la serre municipale, traité en prairie et accueillant de ce fait une faune animale inhabituelle en tissu urbain (hérissons, fouines, rongeurs, ...) sans compter oiseaux et papillons.
 - **Le parc des Epivans et les jardins potagers** voisins situés avenue de Neuilly
 - **Le terrain des "carrières"** (à proximité de l'avenue de la République) situé à flanc de coteau offre de ce fait une vue d'ensemble sur Paris et ses environs. Cet espace ne possède pas qu'un intérêt panoramique. Il s'est constitué naturellement, sur des remblais d'anciennes carrières de gypse, au fil du temps, des essences végétales intéressantes pour la faune (oiseaux, papillons) répertoriées selon une volonté de la ville afin de donner à cet espace une vocation écologique et pédagogique au travers du futur "parc des carrières" pièce maîtresse de la coulée verte.

Dans ces zones N, seules les constructions qui sont nécessaires pour l'exploitation, l'entretien et l'usage de ces espaces, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant, sont autorisées.

Partie 5 - Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement (article 123.2 du Code de l'Urbanisme)

Les orientations retenues dans le PLU ne provoquent pas de grands bouleversements sur l'environnement car il n'est pas prévu de transformations profondes du territoire communal. Il n'est pas envisagé de réaliser d'importantes nouvelles opérations d'urbanisme. L'objectif est de maintenir la population à 52 000 habitants, soit approximativement à son niveau actuel; niveau qui correspond à un seuil d'équilibre par rapport au niveau d'équipement de la ville.

Par contre, les orientations du PADD demandent la mise en place de dispositions pour préserver et mettre en valeur l'environnement fontenaysien:

1. Pour affirmer l'identité de Fontenay et de ses quartiers:

- Délimitation des zones au regard de la diversité des morphologies urbaines, notamment les zones UE, UD, UC, UB et UA.
- Préservation et mise en valeur des éléments du patrimoine grâce à l'intégration de la ZPPAUP au PLU et à l'article 11 du règlement.
- Maintien et extension des zones d'habitation individuelle (zone UE).
- Maîtrise de la diversification par la mise en place des règles d'implantation d'emprise de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7,9,10,14 du règlement).
- Préservation des cœurs d'îlots (articles 8,13 du règlement)..
- Mise en valeur du relief (article 10 du règlement).
- Organisation des volumes bâtis (articles 6,7,10 du règlement).
- Traitement des principales entrées de ville et des grands axes (articles 6,10 du règlement).
- Poursuite des opérations de requalification des espaces publics des quartiers du val de Fontenay (zone UH).
- Requalification de l'avenue de Lattre de Tassigny (RN.186) en boulevard urbain (périmètre d'étude).
- Traitement de la coupure existante entre les quartiers des Alouettes et ceux du Val de Fontenay (périmètre d'étude).

2. Favoriser l'intégration urbaine au moyen d'une politique d'équipements et d'espaces publics

- Mise en place de 10 réserves pour créer de nouveaux équipements ou agrandir les existants.
- Maintenir la vocation spécifique d'accueil des équipements existants par l'extension de la zone UN.
- Prise en compte des besoins d'évolution et de bon fonctionnement des équipements grâce à des règles spécifiques.
- Requalification et création de places publiques.

3. Faciliter les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture:

- Extension et maillage du réseau de circulations douces, vélo et piétons dans les emprises existantes.
- Suivi du développement régional et départemental des transports en commun et mise en place des meilleures conditions d'accueil possible pour ces nouveaux modes de transports en commun sur le territoire communal.
- Règles de stationnement dans les locaux d'habitation (article 12 du règlement).
- Règles de stationnement pour les bureaux fixées au regard de la proximité des transports en commun (article 12 du règlement)

- ❑ Règles spécifiques pour l'aménagement de locaux à l'intérieur des constructions dédiées au stationnement des deux roues (article 12 du règlement).

4. Développer la vitalité économique de Fontenay:

- ❑ Equilibre entre habitat et emplois.
- ❑ Possibilité de mixité des fonctions urbaines dans de nombreuses zones (article 1 et 2 du règlement)
- ❑ Dispositions réglementaires favorisant l'implantation d'activités (emprise COS).
- ❑ Maintien des linéaires commerciaux pour affirmer les activités en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.
- ❑ Aucune exigence de stationnement pour les petits commerces et les activités tertiaires qui sont situés à proximité des stations RER et SNCF.
- ❑ Maintien des secteurs d'activités et développement du pôle économique Val de Fontenay (zone UF).
- ❑ Mise en place d'un périmètre d'étude le long de la RN.186 pour permettre son développement futur, bureaux, activités, logements, équipements en liaison avec l'arrivée des nouveaux moyens de transports en commun (T1 TVM) sans accroître la pression foncière.
- ❑ Maîtrise de l'avenir du quartier des Alouettes (habitat/activités).
- ❑ Précision sur la notion des ateliers d'artistes (définition)
- ❑ Actions de soutien au commerce local par le traitement des espaces publics et l'exercice du DPUR.

5. Dessiner une ville accueillante, préserver les qualités du cadre de vie, mettre en valeur le patrimoine vert:

- ❑ Classement en zone naturelle, 5 espaces verts remarquables.
- ❑ Protection des arbres remarquables (article 13 du règlement).
- ❑ Protection des cœurs d'îlots (articles 7 – 8 et 13 du règlement)
- ❑ Lutte contre le bruit (isolation phonique)
- ❑ Traitement des clôtures pour associer espaces verts privés et espaces publics (article 11 du règlement).
- ❑ Enfouissement des réseaux.
- ❑ Encadrer l'installation des antennes relais de téléphone mobile et des antennes paraboliques (article 11 du règlement).
- ❑ Intégration du règlement local de publicité en annexe du règlement du PLU.

6. Penser aux générations futures:

- ❑ Gestion des eaux pluviales, ralentir les eaux de ruissellement en favorisant leur infiltration dans le sol. Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage ou l'usage domestique (article 4 du règlement).
- ❑ Lutte contre l'imperméabilisation des sols, (article 9 et 13 du règlement).
- ❑ Généralisation d'un réseau séparatif eaux pluviales/eaux usées à l'intérieur de chaque propriété (article 4 du règlement).
- ❑ Végétalisation des toits terrasse.
- ❑ Obligation des pré-traitements des eaux usées non domestiques et des eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 5 places (article 4 du règlement).
- ❑ Mise en place d'agendas "santé 21".

7. Faciliter l'intégration urbaine en créant une offre d'habitat diversifiée:

- ❑ Exercice du droit de préemption pour préserver les collectifs locatifs
- ❑ Mise en place des dispositifs de mixité des logements conformément aux lois SRU et ENL.

ANNEXE: SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Superficies en hectare
UA	6,22
UB	22,68
UC	49,87
UD	46,84
UE	130,09
UF	51,16
UG	18,74
UH	61,41
UN	60,83
N	8,84
TOTAL ZONES	456,68
Espace occupé par la voirie et les emprises ferroviaires (*)	101,32
TOTAL VILLE	558

(*) Bien que certains îlots soient très vastes, la trame viaire de Fontenay se révèle dense et complexe. En effet, celle-ci est le produit de l'ancien réseau, maillage serré de petites rues, notamment dans le centre historique ainsi que dans les zones pavillonnaires, et d'un réseau plus récent, particulièrement dans la partie Est avec les voies de chemin de fer, la Nationale N 186, ainsi que l'Autoroute A86 et ses bretelles d'accès surdimensionnées. Il est d'ailleurs important de noter que ces trois derniers types d'emprises totalisent près de 30% de l'ensemble de la trame viaire.