

N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026

**DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
PARIS-EST MARNE&BOIS
VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE PARIS-EST-MARNE&BOIS**

Conduite du 22 mai au 22 juin 2026



RAPPORT D'ENQUETE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision du Tribunal Administratif
E26-19/77 du 20 mars 2026**

Transmis le 20 juillet 2026

Claude POUHEY

SOMMAIRE

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'enquête	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre règlementaire de l'enquête	
II. Enjeux du projet	page 8
II.1. Présentation du projet	
II.2. Intérêt général du projet	
II.3. Mise en compatibilité du PLUi avec le projet	
II.4. Présentation de la boussole carbone	
II.5. Calendrier du projet	
III. Organisation de l'enquête	page 15
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
IV. Déroulement de l'enquête	page 17
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Publicité de l'enquête	
IV.3. Tenue des permanences	
IV.4. Clôture de l'enquête publique	
V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 18
V.1. Bilan de la procédure	
V.2. Communication institutionnelle	
V.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.4. Climat social de l'enquête	
V.5. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
V.6. Décompte des observations recueillies	
VI. Recommandations de la MRAe et remarques des personnes publiques associées	page 19
VI.1. Recommandations de la MRAe	
VI.2. Remarques des personnes publiques associées	
VII. Appréciation des observations et questionnements recueillis au cours de l'enquête	page 27
VII.1. Observations recueillies dans le registre dématérialisé	
VII.2. Observations et questionnements recueillis lors des permanences et de l'examen des avis de la MRAe et des personnes publiques associées	page 47
VIII. Conclusions argumentées et avis motivés du commissaire enquêteur	page 58
Voir le document séparé relatif à cette enquête	
Annexe 1 : Courrier de consultation des personnes publiques associées	
Annexe 2 : Communication du bulletin municipal de Fontenay-sous-Bois	

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'enquête

La ville de Fontenay-sous-Bois fait partie de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois qui comprend 13 communes. Elle comptait en 2022 52 646 habitants sur un territoire d'une superficie de 550 ha.

La déclaration de projet concerne la concession Val-de Fontenay/Alouettes qui fait l'objet d'une concession d'aménagement avec la société SPL Marne au Bois signée en octobre 2017. Cette concession a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois approuvée le 18 octobre 2023. Elle avait pour objectif d'assurer une meilleure maîtrise sur l'évolution du foncier afin de permettre la mise en œuvre des objectifs de développement du territoire de la concession, qui a depuis évolué légèrement afin d'englober le secteur Victor Hugo au nord.

Le territoire de la concession comprend 13 secteurs sur un périmètre de 85 ha qui doivent évoluer et s'adapter en fonction des besoins actuels et à venir. De plus, le projet vise au développement de liens urbains et sociaux entre le quartier du Val-de-Fontenay et l'ensemble des quartiers urbains qui l'entourent.



N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026
--

Les objectifs de ce projet actés par la délibération du Conseil communautaire de l'EPT Paris-Est-Marne&Bois du 14 octobre 2025 sont ;

- adapter les dispositions du PLUi afin de permettre la réalisation de ce projet urbain répondant à un objectif d'intérêt général ;
- adapter des quartiers aux besoins actuels et à venir en matière de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces de nature, tout en développant la mixité urbaine ;
- s'inscrire dans une dynamique permettant d'atteindre la neutralité carbone et les objectifs du PCAEM à l'échelle d'un projet urbain et valoriser le patrimoine architectural et urbain moderniste ;
- réduire les frontières marquées par les infrastructures de transport et les grandes emprises monofonctionnelles et désenclaver le quartier du Val-de-Fontenay en favorisant les porosités avec les quartiers et villes limitrophes.

La réalisation du projet d'aménagement urbain du territoire de cette concession nécessite d'assurer la mise en compatibilité des pièces suivantes du PLUi en cohérence avec les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- le plan de zonage ;
- le règlement écrit ;
- les orientations d'aménagement et de programmation avec en particulier la création d'une OAP réglementaire portant sur le secteur de réhabilitation autour de la gare du Val de Fontenay qui définit les conditions d'aménagement du secteur concerné.

Conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi doit faire l'objet d'une enquête publique qui se prononcera sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement et sur la mise en compatibilité du PLUi de Paris-est Marne&Bois.

I.2. Objet de l'enquête publique

L'arrêté intercommunal n°2026-A-166 du 21 avril 2026 de l'EPT "Paris-Est Marne&Bois a prescrit la réalisation d'une enquête publique portant sur la déclaration de projet concernant la concession Val-de-Fontenay/Alouettes emportant la mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris-Est Marne&Bois.

La présente enquête fait suite à plusieurs procédures ayant donné lieu à des actualisations de l'évaluation environnementale du projet et à plusieurs avis de la MRAe :

- déclaration d'utilité publique : avis MRAe 2022/045 du 28 juillet 2022 relatif au périmètre de la concession Val-de-Fontenay/Alouettes, mémoire en réponse du 19 décembre 2022 et arrêté préfectoral du 6 décembre 2023 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement « Val-de-Fontenay-Alouettes » et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois ;
- demande de création de 3 zones d'aménagement concerté (ZAC) Auchan-Gare, Marais-Pointe-Joncs-Marins et Périphérie, avis de la MRAe 2024-019 du 24 avril 2024 et mémoires en réponse de mai 2024 ;
- demande de mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dans le cadre de la déclaration de projet du secteur « Ecrins-Foréz-Grisons » : avis de la MRAe 2025-024 du 26 février 2025 et arrêté de mise en compatibilité du 14 octobre 2025 ;
- demande d'autorisation environnementale présentée par la Société Anonyme Marne-Au-Bois-Aménagement SPL du 6 octobre 2023 relatif à l'opération de restructuration et d'aménagement du quartier de Val-de-Fontenay/Alouettes et prolongée par l'arrêté 2024/DRIEAT/SPPE/042 du 25 avril 2024 : compléments au dossier d'autorisation environnementale de mars et octobre 2024, avis de la MRAe 2025-012 du 26 mars 2025, mémoire en réponse d'avril 2025, arrêté préfectoral d'autorisation n°2026/DRIEAT/SPPE/018 du 19 mars 2026.

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

Le PLUi de Paris-Est Marne&Bois a été approuvé le 12 décembre 2023. Il a fait l'objet de 2 mises à jour en date du 27 février 2024 et du 5 février 2025, d'une modification simplifiée le 6 mai 2025 et de deux mises en compatibilité les 4 août 2025 et 14 octobre 2025, cette dernière faisant suite à la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) concernant la concession Val-de-Fontenay/Alouettes.

Cette nouvelle demande de mise en compatibilité ne peut être instruite qu'à condition que la déclaration de projet correspondante ne porte pas atteinte à l'économie du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et qu'elle respecte la compatibilité avec les documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie

La procédure de déclaration de projet relève de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme qui prescrit que :

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

- 1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;*
- 2° De la réalisation d'un programme de construction ;*

[...] Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La procédure d'enquête publique est encadrée par les articles du code de l'environnement relatifs aux enquêtes environnementales relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-46-2) et en particulier :

- L'article L.123-2 : *« Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques*
- *ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 »* du code de l'environnement ?
- L'article R.123-2 : *« Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L.123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés. »*

La MRAe a délivré un avis délibéré n°00941/A PP en date du 25 février 2026 comportant 3 recommandations.

Les personnes publiques associées ont été consultées par le courrier du 16 mars 2026 : Préfecture du Val-de-Marne, Sous-préfecture de Nogent-sur-Marne, Chambre des Métiers du Val-de-Marne, Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France, Ile-de-France Mobilités, Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne, Conseil Départemental du Val-de-Marne, Conseil Régional d'Ile-de-France, Métropole du Grand Paris, UDAP 94, DRIEAT, DRIAFA, Société des Grands Projets, SPL Marne au Bois, Grand Orly-Seine-Bièvre, Grand Paris Sud-Est Avenir, Est Ensemble, Grand Paris Grand Est, Mairies de Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-

N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026

Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-pont, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Vincennes.

Ont répondu :

- l'UDP 94 par un courrier en date du 7 avril 2026 déclarant que ce territoire n'est pas situé dans un espace protégé en lien avec les missions de l'UDAP 94 (sites patrimoniaux, remarquables, abords de monuments historiques, sites classés et inscrits au titre du Code de l'Environnement. ;
- Le département du Val-de-Marne par un courrier en date du 16 avril 2026 ;
- l'Unité Départementale 94 de la DRIEAT par un courrier en date du 13 mai 2026.

Une réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées a été organisée le 16 avril 2026 a fait l'objet d'un procès-verbal joint au dossier d'enquête.

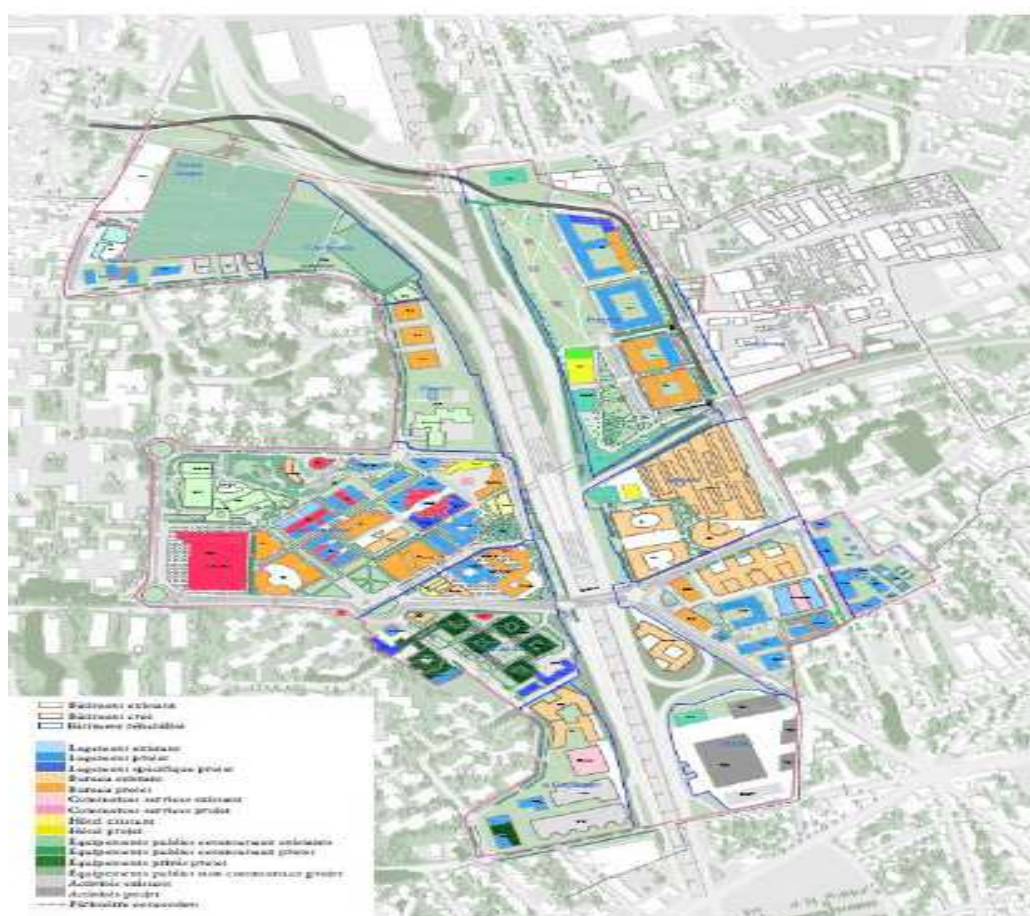
;

II. ENJEUX DU PROJET

II.1. PRESENTATION DU PROJET

L'objectif du projet Val de Fontenay Alouettes est de développer la mixité urbaine au sein du quartier tout en maintenant la dominante d'activités tertiaires, selon la programmation suivante :

Destination des locaux	Programmée par le projet (m2)	Non impactée par le projet (m2)	Total
logements	262 000	14 700	276 700
bureaux	155 000	298 590	453 540
Surfaces hotelières	15 000	4 900	19 900
activités	50 000	27 400	77 400
commerces	50 000	38 700	88 700
Equipements privés	45 000	7 650	52 650
Equipements publics		13 450	13 450



Les 13 secteurs de la concession Val de Fontenay Alouettes disposent d'un héritage architectural, infrastructurel et paysager unique, jeune, en pleine croissance et méconnu. Il doit pouvoir continuer à évoluer pour s'adapter aux besoins actuels et à venir. Dans cette perspective, chacun des secteurs fait l'objet d'une approche spécifique permettant de traiter les enjeux locaux identifiés :

- **secteur Victor Hugo** : l'enjeu de ce secteur est d'accompagner sa vocation de quartier servant en complétant la régie de chauffage urbain réalisée en 1970 par une chaufferie bois et un puits de géothermie. Il s'agira également d'aménager les espaces publics afin de rendre accessible aux quartiers environnants l'arrêt de tramway du T1 Victor Hugo ;
- **secteur Fontaine** : situé entre le *nouveau cimetière de Vincennes* (1828), l'équipement sportif Coubertin (1983) et le quartier de Jean Zay (1977), le secteur voit le jour dans les années 70 pour accueillir des activités. En s'appuyant sur son éloignement de l'autoroute et son lien avec le paysage, l'enjeu est de pouvoir développer autour d'un maillage d'espaces publics apaisés une programmation résidentielle ;
- **secteur Coubertin** : Il dispose d'un équipement, le stade sportif Pierre de Coubertin (1983) composé de 2 terrains de foot (un en pleine terre, le second imperméabilisé) et le boulodrome de la commune (1989) récemment réaménagé (2020). L'enjeu de ce secteur est d'intégrer cet équipement existant dans le système de parcs pour qu'il devienne un parc sportif paysagé maximisant la pleine terre pour planter et appartenir au réseau apaisé des espaces publics ;
- **secteur Picasso** : ce secteur comprend le lycée Pablo Picasso (1977) et ses logements de fonction et 3 bâtiments de bureaux (1987). L'enjeu de ce secteur se trouve dans le projet d'un nouveau sol maximisant la pleine terre, support de diffusion du paysage du système de parcs ;
- **secteur Auchan-Gare** : quartier d'affaires construit dans les années 70, le secteur Auchan comprend un grand nombre de bâtiments de bureaux sur dalle (parking en sous-sol) obsolètes et vacants, un centre commercial périlicitant, un pôle d'équipement sportif communal et la Gare de Val-de-Fontenay. L'enjeu de ce quartier est de désimperméabiliser, planter, désenclaver en développant un nouveau maillage d'espace public et restructurer les bâtiments de bureaux vacants et leurs parkings ;
- **secteur Salengro** : nappe de plots de bureaux réalisée dans les années 70 à 90 aujourd'hui vacants, le secteur va connaître une importante restructuration pour se transformer en campus universitaire aux franges habitées. Cette programmation permettra de donner une nouvelle identité au Val autour des champs de la connaissance et de l'enseignement.
- **secteur Guynemer** : l'enjeu de ce secteur est de diversifier par une programmation résidentielle autour de RDC actifs et de désimperméabiliser pour planter ;
- **secteur Péripôle** : ancienne zone d'activités d'une surface de 9 ha conçue en 1981 connectée à l'autoroute, le site se transforme pour devenir un quartier mixte habité prenant place dans un grand parc. L'arrivée de transports publics va modifier fortement l'ensemble du quartier : le maillage de l'espace public sera apaisé et le quartier des Alouettes reconnecté au reste de la ville ;

- **secteur Vaisseau** : constitué d'un tissu pavillonnaire hétérogène inscrit dans un parcellaire contraignant, l'enjeu local de Vaisseau est de devenir un trait d'union entre le futur pôle gare, Péripole et Alouettes Est, tout en accueillant une offre de logements et d'espaces publics plus généreux et qualitatifs ;
- **secteur Sablons** : les Sablons sont un quartier d'affaires conçu entre 2010 et 2016. L'enjeu de ce quartier est de réaménager l'espace public autour de rez-de-chaussée actifs en lien avec le projet de gare et ouvert sur le paysage ;
- **secteur La Pointe** : secteur dédié à l'activité, il a été conçu en lien avec le domaine de l'autoroute et est actuellement un véritable échangeur routier. Il a subi un nouvel aménagement en 2020 avec l'arrivée du projet Pointe 1 accueillant du bureau et du logement. L'enjeu de ce secteur est de couper son lien avec l'autoroute par un nouvelle trame d'espaces publics et de proposer une nouvelle programmation plus mixte autour de formes urbaines disposées dans un parc ;
- **secteur Joncs-Marins** : secteur hétéroclite composé d'habitat diffus et de petites activités, l'enjeu du secteur Joncs-Marins est de proposer un aménagement prenant en compte le parcellaire historique en lanière et de développer une nouvelle façade sur l'avenue De Lattre de Tassigny apaisée par l'arrivée du bus bord de Marne, avec un épannelage dégressif vers les quartiers pavillonnaires de Neuilly-Plaisance.
- **secteur Marais** : zone industrielle à proximité immédiate de l'A86, Marais porte un enjeu de maintien de l'activité, d'ouverture sur la ville environnante et d'intégration du secteur dans le système de parcs.

II.2. INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet urbain du Val-de-Fontenay-Alouettes s'inscrit dans une démarche d'intérêt général :

- en proposant de renouveler l'offre urbaine sur un périmètre de plus de 85 hectares et de transformer un quartier essentiellement d'affaires en un quartier accueillant des immeubles d'habitation et des bâtiments tertiaires, tout en maintenant la vocation économique du quartier ;
- en répondant aux besoins locaux et régionaux de logements, d'espaces naturels, d'équipements et services publics ainsi que de locaux commerciaux ;
- en développant une offre de logements inclusive, évolutive et durable ;
- en lui conférant les caractéristiques d'une centralité de gare desservie par une offre intermodale de transports en commun et reliée au reste du territoire ;
- en visant des performances énergétiques et environnementales contribuant à l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en anticipant les enjeux de la ville de demain pour ses habitants et ses usagers ;
- en améliorant le cadre de vie et de travail grâce à la désimperméabilisation, la végétalisation du quartier et le développement d'espaces naturels tels le grand parc de Péripole et l'extension du Parc des Olympiades (Parc Augmenté) ;
- en privilégiant la transformation d'environ 30% du parc bâti du quartier plutôt que la démolition/reconstruction ;
- en visant la diminution des gaz à effet de serre sur 3 postes principaux : la construction, l'énergie et les mobilités ;

II.3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LE PROJET

La mise en compatibilité du PLUi de Paris-Est-Marne&Bois avec le projet de réaménagement de la concession Val-de-Fontenay/Alouettes nécessite la modification des pièces opposables suivantes :

- le plan de zonage ;
- le règlement écrit ;
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Concernant le plan de zonage, les modifications portent sur des évolutions :

- des emplacements réservés (n°15 et 17) au niveau du secteur Auchan Gare ;
- de l'emplacement réservé n°14 du secteur de la Pointe ;
- des prescriptions graphiques en matière de taille des logements visant à définir un secteur réglementant la taille et le volume de grands logements à construire au sein du futur quartier ;
- la traduction des ambitions liées à la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le règlement graphique en matière de stationnement ;
- des prescriptions graphiques relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- du périmètre de l'îlot urbain Auchan-Gare.

Concernant les modifications des OAP :

- la création d'une OAP de secteur d'aménagement (dite OAP réglementaire dans le PLUi de Paris-Est-Marne&Bois) dont l'enjeu principal est d'y favoriser la réhabilitation de l'ensemble architectural et urbain remarquable tout en autorisant des constructions nouvelles ponctuelles permettant d'assurer la pérennité de ces constructions et de créer de nouveaux usages ;
- la traduction des ambitions liées à la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les OAP sectorielles ;
- la précision des intentions d'aménagement du secteur Auchan Gare.

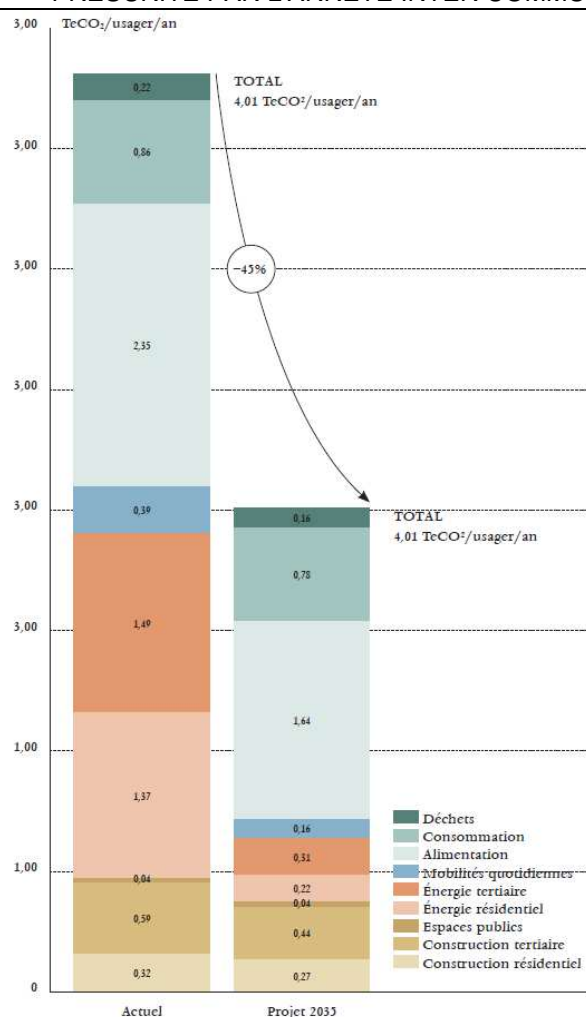
Concernant les modifications du règlement écrit :

- la traduction des ambitions liées à la réduction des gaz à effet de serre de par la mutualisation, le foisonnement et la banalisation du stationnement des véhicules motorisés ;
- l'ajustement des règles relatives à l'habitat ;
- l'évolution des règles d'implantation et de volumétrie des constructions ;
- la clarification des règles en matière de végétalisation

II.4. PRESENTATION DE LA BOUSSOLE CARBONE

La boussole fixe des "budgets carbone" par citoyen sur les différents postes d'émission concernés par le périmètre d'influence de l'aménagement : la construction des bâtiments et infrastructures urbaines, les consommations d'énergie prévisionnelles, les déplacements quotidiens des usagers et la consommation liée à leur mode de vie.

**N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026**



Décarboner le secteur de la concession Val de Fontenay Alouettes implique de repenser la manière de construire, de se déplacer, d'habiter et de consommer afin de respecter les ambitions de la trajectoire nationale bas carbone. Le projet urbain est une opération manifeste de l'aménagement « bas carbone » visant à pousser au maximum les efforts de décarbonation auprès de l'ensemble des acteurs de la transformation urbaine. Le reste des édifices créés est exemplaire et remplace des bâtiments dont l'état, la structure, la typologie ne permet pas la réhabilitation.

Les budgets de la boussole carbone sont définis par usager et/ou m² programmatique, avec une déclinaison à l'échelle de chaque lot immobilier. La tenue des ambitions est suivie dans le temps, à toutes les échelles (concession, secteurs géographiques, lots immobiliers). L'objectif recherché est de passer de 7,62 T/usager/ an en 2012 (sur les postes considérés, car liés au projet d'aménagement) à 2 T en 2050.

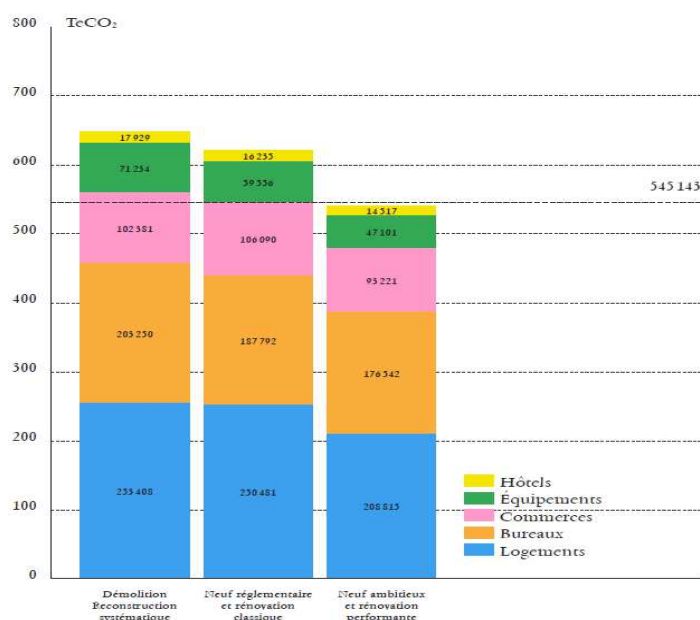
Ce travail par secteur permet une logique de péréquation géographique, afin que les secteurs les plus « favorisés » d'un point de vue projet (par la possibilité de rénovation et le coût du foncier lié à la proximité du pôle gare notamment) absorbent une part des objectifs qui seraient trop ambitieux pour d'autres secteurs.

**N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026**

En plus de construire des bâtiments neufs performants il est indispensable de réhabiliter le patrimoine bâti hérité du site de manière qualitative afin de tenir les ambitions fixées. La boussole a ainsi orienté le projet vers la réhabilitation de 30% des bâtiments initialement fléchés en démolition-reconstruction. Pour tenir les ambitions, il est nécessaire de raccorder à minima tous les bâtiments réhabilités tout en poussant la stratégie de verdissement du mix énergétique du RCU (90% d'EnR à horizon 2030).

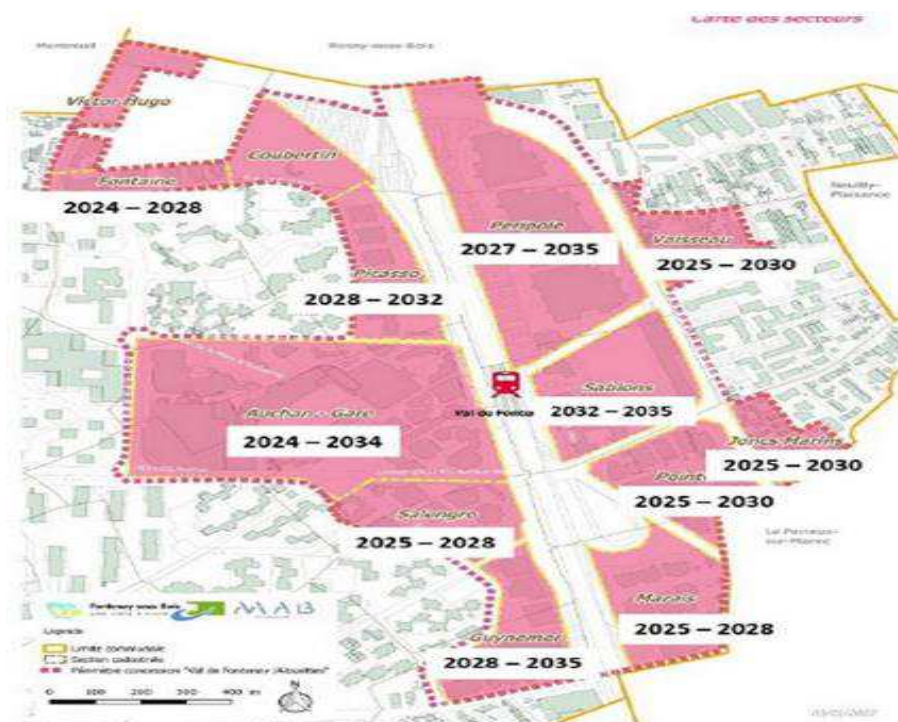
Ce choix s'inscrit dans une logique globale de sobriété carbone, associant également la limitation des constructions en infrastructure (notamment l'absence de nouveaux parkings souterrains), la renaturation des sols par la désimperméabilisation et la végétalisation, ainsi que le réemploi des ressources issues des déconstructions. L'ensemble de ces leviers concourent à une transformation urbaine ambitieuse, capable de conjuguer performance environnementale, résilience territoriale et exemplarité en matière de transition écologique.

IMPACT CARBONE TOTAL DE L'ÉNERGIE ET DE LA CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE LA CONCESSION



II.5. CALENDRIER DU PROJET

Les travaux d'aménagement de l'opération Val de Fontenay Alouettes sont organisés par secteur et s'échelonneront entre 2024 et 2038 environ. Le phasage envisagé est le suivant :



L'enjeu est d'organiser le développement du projet selon une temporalité réaliste, en s'appuyant sur les secteurs les plus matures en termes de maîtrise foncière et de conditions opérationnelles et en tenant compte du renforcement à venir du pôle de transports en commun. Ce séquençement permet de calibrer les interventions, d'optimiser les ressources, et de garantir un déploiement cohérent dans le temps.

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

III.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par le Président de l'EPT Paris Est Marne&Bois enregistrée en date du 18 mars 2026 auprès du Tribunal Administratif de Melun, ce dernier a procédé à la désignation de M. POUHEY Claude, Ingénieur Général retraité, en tant que commissaire-enquêteur titulaire et Mme Véronique Parent, Ingénieur pour conduire la procédure de la présente enquête publique par sa décision E26-019/77 du 20 mars 2026.

III.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté intercommunal n°2026-A-166 du 21 avril 2026 élaboré avec Mme DUCHAMP de la Direction de l'Urbanisme de l'EPT Paris-Est-Marne&Bois. Cet arrêté a prescrit que l'enquête devait se dérouler du vendredi 22 mai 2026 au 22 juin 2026 inclus et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Fontenay-sous-Bois.

Le dossier serait également été mis à disposition

- par voie dématérialisée sur le site internet de l'EPT paris Est Marne&Bois à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb-dpmec2> ;
- à la Direction du Développement Urbain de la commune de Fontenay-sous-Bois (au 6 rue de l'ancienne mairie) aux heures d'ouverture de ses services ;
- depuis un poste informatique mis à la disposition du public ;
-

De plus, il a été précisé que les observations et propositions du public pourraient également être :

- adressées par correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Fontenay-sous-Bois ;
- consignées dans le registre d'enquête mis à la disposition du public à la direction du développement urbain ;
- adressées voie électronique à l'adresse mail suivante plui-pemb-dpmec2@registredemat.fr ;
- saisie dans le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : "<https://www.registredemat.fr/plui-pemb-dpmec2>".

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser 3 permanences :

- le lundi 1^{er} juin 2026 de 14h à 17h ;
- le mercredi 17 juin 2026 de 9h00 à 12h00 ;
- le lundi 22 juin 2026 de 14h à 17h.

III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête

- les documents administratifs :

- Arrêté de l'EPT Paris Est Marne&Bois n°2025-A-549 du 24 juin 2025 prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Intercommunal (PLUi) ;
- Délibération du conseil intercommunal n°DC-2025-109 du 7 juillet 2025 portant sur la décision de réaliser une évaluation environnementale et définissant des objectifs et des modalités de concertation préalable sur le périmètre de la concession Val de Fontenay/Alouettes ;

N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026

- Arrêté intercommunal n°2026-A-166 du 21 avril 2026 prescrivant la présente enquête publique ;
- Avis de la MRAe n°009941/A PP du 25 février 2026

- les documents techniques :

- 1. Procédure
- 2. Notice de présentation du projet ;
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 4 Zonage
- 5. Règlement écrit ;
- 6. Evaluation environnementale

- la publicité et les informations

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les médias

- les registres d'enquête papier et numérique.

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1. Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été organisée le jeudi 9 avril 2026 en présence de :

- Mmes Alexandra DELALANDE et Mme Corinne DUCHAMP de la Direction de l'Urbanisme de l'EPT Paris-Est Marne&Bois ;
- M. Loïc AHONLONSOU et Mme Marine MARCEL, Direction du Développement Urbain à la mairie de Fontenay-sous-Bois ;
- Mme Véronique PARENT et M. Claude POUEY, commissaires-enquêteurs.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux de l'opération et ont été repris dans le paragraphe II du présent rapport.

Plusieurs visites ont été effectuées sur site afin de bien s'approprier son contexte architectural et environnemental ainsi que les interactions du projet avec son voisinage.

IV.2 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la Ville de Fontenay-sous-Bois et sur le site du quartier Val de Fontenay/Alouettes.

Il a été publié dans la rubrique Annonces Judiciaires et Légales :

- du Parisien du Val de Marne des 5 mai 2026 et 19 mai 2026 ;
- du site Citoyens.com des 5 mai 2026 et 19 mai 2026.

IV.3. Tenue des permanences

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté intercommunal.

IV.4. Clôture de l'enquête publique

Les registres d'enquête papier et numérique ont été clôturés le 22 juin 2026 à 17h à l'issue de la dernière permanence.

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

V.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des prescriptions réglementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité d'un PLUi. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté n°2026-A-166 du 21 avril 2026.

V.2. Communication institutionnelle

Les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté intercommunal précité ont été correctement appliquées. De plus, cette procédure a donné lieu à une publication dans le magazine communal (cf. annexe II) et sur les sites internet de la commune et de l'établissement public territorial.

V.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations dans les locaux de la Direction du Développement Urbain de Fontenay-sous-Bois étaient satisfaisantes.

V.4. Climat social de l'enquête

L'enquête publique a donné lieu à 7 visites de la part du public ou de parties prenantes dont certaines ont donné lieu à des observations déposées dans le registre dématérialisé.

V.5. Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

V.6. Décompte des observations recueillies

L'enquête publique portant sur la déclaration de projet concernant la concession Val de Fontenay/Alouettes localisée sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois a donné lieu :

- à 168 visites du site internet présentant le projet et 109 téléchargements de documents ;
- à 7 visites du public lors des permanences ;
- au recueil de plusieurs observations :
 - sur le registre dématérialisé (4 observations décomposées en 15 items) ;
 - à partir de l'analyse des avis de la MRAE et des personnes publiques associées ;
 - suite aux questionnements recueillis lors des permanences (9 observations) ;

Les observations ont été exprimées par des habitants ou des parties prenantes de Fontenay-sous-Bois dont la famille Cugnot, la SCI Mousset, la SPL Marne au Bois et l'Association APLP (Agir pour le Perreux-sur-Marne).

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête a été transmis à la maîtrise d'ouvrage le 24 juin 2026. Il a donné lieu à la production d'un mémoire en réponse réceptionné par le commissaire-enquêteur le 9/7/2026 et inséré intégralement dans le chapitre VII du présent rapport.

VI. RECOMMANDATIONS DE LA MRAE **ET REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

VI.1. RECOMMANDATIONS DE LA MRAE

VI.1.1 . La MRAe a exprimé 3 recommandations dans son avis n°009941/A PP du 25 février 2026.
Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- La végétalisation et les espaces de pleine terre au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement;
- La prise en compte des effets prévisibles du changement climatique et en particulier des îlots de chaleur urbains dans le quartier ;
- La mobilisation des surcapacités de stationnement dans le quartier.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- déterminer précisément le chiffrage des surfaces d'espaces végétalisés et des surfaces de pleine terre à l'échelle de chaque îlot, avant et après réalisation du projet en prenant en compte notamment la remobilisation des espaces de stationnement reconvertis ;
- clarifier les priorités entre le développement des espaces de pleine terre et la conservation des dalles existantes.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir et compléter l'étude sur la vulnérabilité à la chaleur urbaine du site de projet « Val de Fontenay Alouettes » en s'attachant à décrire le phénomène d'ICU à l'échelle de l'îlot ;
- s'assurer pour des scénarios d'élévation moyenne de la température de 2° C à l'horizon 2030 et de 4° C à l'horizon 2100 que les mesures envisagées seront suffisamment adaptées pour éviter tout impact négatif sur la santé et la qualité de vie de ses habitants du quartier ;
- systématiser et renforcer les orientations et la portée des dispositions réglementaires visant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbains, par exemple concernant le choix de certains matériaux pour les nouvelles constructions et les réhabilitations.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et localiser les surcapacités de stationnement actuelles afin de déterminer avec précision combien pourront être mutualisées.

VI.1.2. Ces recommandations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage en mai 2026 dressant la synthèse des modifications à apporter au dossier de mise en compatibilité du PLUi

Modifications à apporter à l'évaluation environnementale :

- Mettre en cohérence l'évaluation environnementale avec l'OAP de secteur d'aménagement afin de préciser que les dispositions mises en place dans l'OAP de secteur d'aménagement pour la végétalisation du secteur concernent bien des espaces végétalisés et non des espaces de pleine terre.

- Le rapport de l'Evaluation environnementale, et plus précisément l'Etat Initial de l'Environnement, seront complétés par les éléments d'analyse de l'étude des îlots de chaleur urbains réalisée à l'échelle de la concession par ZEFCO. Cette étude est annexée au présent mémoire en réponse. Ces connaissances seront affinées à l'échelle des projets par des modélisations spécifiques à l'échelle des Zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Le rapport d'évaluation environnementale sera complété pour intégrer les prescriptions proposées par l'étude îlots de chaleur urbains afin de réduire le phénomène ICU et la vulnérabilité ;
- Il sera précisé dans le rapport d'évaluation environnementale que l'aménageur SPL Marne au Bois a prévu de diligenter une étude permettant d'établir un cahier de prescriptions pour les espaces publics, lequel offrira, entre autres, des prescriptions de matérialité quant au confort des espaces urbains.

Modifications à apporter aux pièces opposables aux autorisations d'urbanisme (OAP, règlement écrit, plan de zonage) :

- Dans le règlement écrit comme dans l'OAP de secteur d'aménagement, des prescriptions concernant l'albédo des revêtements des constructions seront intégrées ;
- Dans l'OAP de secteur d'aménagement, des prescriptions concernant la plantation d'arbres de haute tige dans les espaces végétalisés seront intégrées ;
- Dans l'OAP de secteur d'aménagement, la profondeur minimale des espaces végétalisés sera définie.

VI.2. REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ces remarques ont été exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 16 avril 2026 ou par les courriers du Département en date du 16 avril 2026 et de l'Unité Départementale 94 de la DRIEAT en date du 13 mai 2026.

VI.2.1. Remarques exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 16 avril 2026.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne a sollicité des précisions sur :

- les modalités concrètes de réutilisation des places de parking existantes dans le quartier ;
- la préservation du foncier et de l'immobilier à vocation économique dans le quartier.

L'EPT Grand Paris Grand Est a précisé qu'il sera attentif à toute évolution concernant des franges de la concession car les territoires de l'EPT les plus proches sont des quartiers pavillonnaires présentant ainsi des enjeux urbains et paysagers spécifiques.

Le Département du Val-de-Marne a exprimé plusieurs remarques concernant

- Mobilités et voiries

Le PLUi doit intégrer au minimum les recommandations du Plan des Mobilités en Ile-de-France (PDMIF) concernant les normes de stationnement voiture et vélo sur le domaine public/voirie, et vélo sur le domaine privé notamment sur ce secteur situé dans un rayon de 500 m autour d'un pôle de transport structurant.

En vertu de l'article L1272-2 du Code des transports et du décret d'application relatif au stationnement sécurisé des vélos en gare, le pôle Val de Fontenay est sujet à une obligation de création de 760 places de stationnement sécurisé. Dans le cadre de la modification du PLUi, le Département souligne la nécessité de garantir la réservation d'emprise foncière suffisante à proximité des accès de la gare et des futures stations du Bus des Bord de Marne (BBM).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

*Concernant les normes de stationnement intégrées dans le périmètre de la concession Val-de-Fontenay Alouettes, la **SPL Marne au Bois** précise que celles-ci sont compatibles avec les dispositions du Plan des Mobilités en Ile-de-France.*

*Par ailleurs, la **SPL Marne au Bois** rappelle que le pôle gare Val de Fontenay fait l'objet d'un projet inscrit au Contrat de Plan Etat Région qui a fait l'objet d'une Déclaration d'utilité publique puis d'un avant-projet détaillant son programme, son coût, son planning et ses maîtrises d'ouvrages. Il intègre un programme vélo de plus de 1 500 places situées à moins de 70 m. des différentes entrées des différentes lignes desservant le pôle, avec une répartition de 600 places en consigne et 900 places en accès libre (abritées et vidéo-surveillées). Ainsi, cette obligation du code des transports sera bien respectée dans le projet.*

- L'article UZ.6 du règlement du PLUi modifié

Dans un souci de préservation du domaine public départemental dans la qualité de ses fonctions de mobilité et de son cadre environnemental, constitué notamment d'arbres d'alignements, le département rappelle que toutes saillies de type corniches, auvents, modénatures, balcons, enseignes, isolation thermique par l'extérieure, toitures, etc., au-dessus des voiries départementales, devront respecter le règlement de voirie départementale et faire l'objet d'une demande d'accord préalable auprès du gestionnaire de voirie, et ce quel que soit la nature du projet projeté.

Les loggias, bow-windows et oriel sont proscrits au-dessus des voiries départementales.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les pétitionnaires souhaitant créer des saillies sur le domaine public départemental ont l'obligation de respecter le règlement de voirie départementale.

- L'article UZ.19

Les accès réalisés sur voirie départementale devront respecter les prescriptions du règlement de voirie départementale prévues au Chapitre 2 – 22. à savoir que l'application du droit d'accès s'entend comme le droit à UN accès par unité foncière, quel que soit le nombre de parcelles qu'elle comporte.

Les entrées et sorties depuis ou vers le réseau routier départemental devront faire l'objet d'une concertation avec les services départementaux.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La création de nouveaux accès sur le domaine public départemental fait l'objet d'une concertation avec le Département.

- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés nécessaires à l'élargissement des voies publiques (RD 86 A et B) pour la réalisation du tracé du Bus Bords de Marne ne sont pas modifiés de même que le bénéficiaire de l'emplacement réservé (commune). Il convient de s'assurer que ces emplacements sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le futur projet, déclaré d'utilité publique le 4 août 2025, et nécessitant une mise en compatibilité du PLUi.

Par ailleurs, tout projet de modification de la voirie départementale devra être présenté et validé par les services départementaux. Le maintien d'un trottoir suffisamment large et confortable pour les piétons et répondant aux normes PMR devra être la règle.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'EPT PEMB rappelle qu'une mise en compatibilité du PLUi par la Déclaration de Projet des Bus des Bords de Marne a déjà été réalisée suite à un arrêté préfectoral en date du 4 août 2025. Cette mise en compatibilité concernait la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°31 au Perreux-sur-Marne et le rajout en remplacement de l'ER n°35. Les modifications des ER dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité pour le secteur val-de-Fontenay-Alouettes ne concernent pas ceux de la RD86 A&B.

- La gestion des eaux pluviales

Il est satisfaisant de lire dans la notice de présentation (page 53) que « le projet vise à développer la présence d'espaces de nature au sein de parcs comme dans les espaces publics permettant de rafraîchir le quartier et de favoriser une gestion durable des eaux pluviales et de ruissellement ».

Toutefois, le vocabulaire utilisé dans les documents décrit uniquement de bonnes intentions, alors qu'une base réglementaire départementale est existante et applicable.

Ainsi l'évaluation environnementale note l'objectif d'« améliorer la gestion des eaux pluviales » (page 6 et 25) ou de « promotion d'une gestion alternative des eaux pluviales » (page 7)

Page 34 il n'est question que de PEMB comme gestionnaire d'assainissement, alors que la SPL Marne au Bois a demandé aux service départementaux (DAQUAMA) plusieurs autorisations de principe pour de futurs raccordements sur les réseaux départementaux.

La page 37 souhaite une « favorisation du développement des espaces végétalisés et de pleine terre et des actions de désimperméabilisation permettant l'infiltration partielle des eaux pluviales localement. » alors que les documents départementaux préconisent le zéro rejet aux réseaux.

A la page 74 il est précisé qu'« En conformité avec la Loi sur l'eau et le SDAGE, la mise en compatibilité encadre les rejets des eaux pluviales et prévoit de favoriser leur gestion et leur récupération pour éviter la saturation des réseaux de collecte. Les évolutions réglementaires favorisent la désimperméabilisation des sites qui devra permettre de rechercher une neutralité hydraulique pour les pluies fortes jusqu'à la trentennale. L'OAP sectorielle encourage au développement de l'infiltration et à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle, en recherchant une déconnexion des pluies courantes. » mais le vocabulaire n'est pas ferme et la réglementation départementale n'est pas citée.

Enfin, « la mise en compatibilité entérine une augmentation de 10% minimum de la superficie existante des espaces végétalisés rapportée à la superficie du terrain. La désimperméabilisation des surfaces contribuera à une meilleure infiltration des eaux pluviales dans les sols. » mais une augmentation de 10% d'une surface perméable très faible ne permettra pas une gestion satisfaisante des eaux pluviales, il est préférable de donner des surfaces minimales de surfaces perméables.

Dans le projet d'OAP règlementaire, s'il est précisé (page 69-70) que « Les règlements territoriaux et départementaux de gestion des eaux et des autres réseaux s'appliquent à l'ensemble des projets. », le niveau d'ambition ne correspond pas à celui du règlement car le vocabulaire utilisé n'est qu'incitatif et précise que « les projets veilleront, dans la mesure du possible, à préserver et à développer les capacités d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant les rejets au réseau et en recherchant une déconnexion des pluies courantes. ».

Pour rappel, le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (article 41) précise que l'admission des eaux pluviales dans le réseau départemental d'assainissement est limitée selon les prescriptions imposées dans le zonage pluvial départemental approuvé par le Conseil départemental.

Le zonage précise bien que « La gestion des eaux pluviales sans raccordement au réseau public (ou à la source) doit être la première solution recherchée. » et que « Le ruissellement généré par toutes les pluies dont le cumul sur 24 heures est inférieur ou égal à 10 mm (appelées « pluies courantes* » dans la suite du document) doit obligatoirement être géré à la parcelle, à ciel ouvert et sans aucun rejet au réseau public. ». Par ailleurs « Quel que soit l'évènement pluvieux, il est interdit de déverser vers le réseau d'assainissement des débits d'eaux pluviales supérieurs aux débits limités autorisés dans le cas où la gestion à la source des eaux pluviales n'est pas intégralement possible. Ainsi, tout dispositif de trop-plein,

surverse ou by-pass vers le réseau d'assainissement est interdit. Cela signifie que toutes les eaux pluviales de ruissellement générées sur la parcelle, doivent être gérées sur celle-ci, à l'exception du débit de fuite éventuel autorisé. »

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sur la gestion des eaux pluviales, il est rappelé que le règlement écrit de la zone UZ, comporte déjà des dispositions réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales applicables sur le territoire. Ces dispositions ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure. L'article 21-3 du règlement écrit rappelle les dispositions applicables issues de la loi, des différents arrêtés et circulaires applicables, du SDAGE du Bassin Seine Normandie. Il comporte également des prescriptions pour la gestion des eaux pluviales dans les projets.

Il faut aussi rappeler que le périmètre de l'opération Val de Fontenay Alouettes, objet de la déclaration de projet (qui intègre l'OAP de secteur d'aménagement du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay) fait l'objet d'un arrêté d'autorisation environnementale n°2026/DRIEAT/SPPE/018 du 19 mars 2026 portant sur l'opération de restructuration et l'aménagement du quartier Val de Fontenay Alouettes.

Cet arrêté environnemental au bénéfice de la SPL Marne-au-Bois intègre des prescriptions par secteur de l'opération, et donc sur le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, à destination de l'ensemble des maîtres d'ouvrage des lots immobiliers et des espaces publics.

Concernant le secteur de réhabilitation du Val de Fontenay, dans la partie rédigée de l'OAP de secteur d'aménagement il est déjà indiqué l'obligation de se référer aux réglementations en vigueur pour la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, à savoir celle de l'EPT Paris Est Marne & Bois et celle du Département, ainsi qu'à l'arrêté d'autorisation environnementale sur son périmètre. Seront précisées, dans la partie rédigée de l'OAP de secteur d'aménagement, les références de l'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau. Sur la portée des orientations, on se référera à la réponse apportée ci-dessous à l'avis de la DRIEAT.

Avis SEGAMA (Département du Val de Marne)

Afin de s'assurer que le Règlement de service départemental d'assainissement et le zonage pluvial départemental soient pris en compte tant pour l'aménagement des espaces publics que pour celui des lots privés de l'opération, il est nécessaire que ces documents soient cités explicitement dans les OAP.

Par ailleurs, un vocabulaire plus prescriptif doit être employé pour éviter que la gestion des eaux pluviales à la parcelle ait l'air d'être optionnelle (« rechercher », « encourager », « favoriser », « dans la mesure du possible » ne permettent pas de comprendre qu'une réglementation existe et doit être appliquée). Elle doit être prise en compte à toutes les échelles du projet, et il est donc important que cela apparaisse clairement. Si des dérogations devaient y être faites, elles devraient être argumentées et autorisées par le gestionnaire du réseau qui n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales.

Enfin, la légende du plan de zonage est parfois peu lisible : les couleurs retenues pour les OAP et les OAP réglementaires sont très proches.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Concernant le plan de zonage, le dossier complet du PLUi de l'EPT comporte plusieurs plans de zonage portant sur différentes thématiques afin d'en renforcer la lisibilité. Dans le plan de zonage, la prescription graphique identifiant l'OAP de secteur d'aménagement sera modifiée afin d'être clairement distincte du périmètre des autres Orientations d'aménagement et de programmation du territoire.

Avis de la Région Ile-de-France

La Région émet un avis favorable à cette évolution du projet qui va, en effet, dans le sens du SDRIF-e, permettant de continuer à augmenter les espaces de pleine terre et de résorber les îlots de chaleur urbain. Elle propose un accompagnement pour la rénovation des espaces publics car il s'agit d'un « quartier innovant écologique ».

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La Région Île-de-France est associée au projet de la concession Val-de-Fontenay Alouettes.

VI.2.2. Remarques exprimées dans le courrier de la DRIEAT :

- sur la forme, l'OAP « secteur d'aménagement » ne serait pas juridiquement applicable du fait que : l'ensemble des règles de la zone UZ au sein du règlement concernant Fontenay-sous-Bois ont été conservées et s'imposeront donc à l'OAP selon un rapport de conformité,
- sur le fond, l'OAP manque de clarté et d'ambition dans les prescriptions définies ainsi que de clarté sur les thématiques suivantes : gestion des eaux, réduction des îlots de chaleur urbain, mobilités et stationnement. En effet, les orientations sont formulées comme des objectifs, ce qui limite la portée des dispositions de cette OAP. Selon la **DRIEAT**, les OAP de secteur d'aménagement doivent comporter des prescriptions, formulées comme des règles.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sur la représentation graphique et l'applicabilité de l'OAP de secteur d'aménagement

L'AMO de la SPL Marne au Bois, Ville Ouverte précise en premier lieu que l'objectif de la procédure est bien d'introduire, sur le secteur, une OAP de secteur d'aménagement qui s'appliquera seule, sans règlement écrit. Concernant le secteur UZr, il est précisé que ce secteur doit de toute façon être maintenu, car il continuera à s'appliquer sur le secteur de plan-masse « Périastre » sur lequel un permis de construire vient d'être délivré. Afin de répondre à l'avis de la DRIEAT, les modifications suivantes du dossier de mise en compatibilité du PLUi sont envisagées :

- Dans toutes les pièces modifiées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Plan de zonage et règlement écrit de la zone UZ), l'OAP réglementaire du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay sera renommée en **OAP de secteur d'aménagement**. Cette modification vise à clarifier l'intention et la portée réglementaire de ce document, en reprenant les termes de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme et en différenciant cette OAP des OAP sectorielles existantes dans le PLUi, qui portent à confusion.

- Le plan de zonage et le règlement écrit seront clarifiés : le secteur UZr sera maintenu sur le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement dans le plan de zonage mais il sera précisé, à chaque article du règlement écrit applicable au secteur UZr que ses dispositions ne s'appliquent pas au périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement et qu'il convient de se reporter aux seules dispositions applicables, qui sont celles fixées par l'OAP de secteur d'aménagement du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay. Sur le plan de zonage, la prescription graphique délimitant le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement aura une couleur plus visible et distincte des autres périmètres d'OAP afin de renforcer la lisibilité du document.

Sur la valeur prescriptive et l'ambition de l'OAP d'aménagement

Il est envisagé de conférer un caractère plus prescriptif à la rédaction de l'OAP de secteur d'aménagement, en supprimant les notions « d'objectifs » et donnant un caractère affirmatif aux prescriptions de l'OAP.

VII. APPRECIATION DES OBSERVATIONS ET DES QUESTIONNEMENTS **RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUETE**

L'analyse des observations et questionnements recueillis au cours de l'enquête est structurée selon les 2 thématiques suivantes :

- Appréciation des observations recueillies dans le registre dématérialisé : 4 observations décomposées en 15 items ;
- Appréciation des observations et questionnements recueillis lors des permanences et de l'analyse des avis de la MRAe et des personnes publiques associées : 9 items.

VII.1. OBSERVATIONS RECUEILLIES DANS LE REGISTRE DEMATERIALISE

O1 : Observation de la Famille CUGNOT de Fontenay-sous-Bois déposée dans le registre dématérialisé le 10 juin 2026

L'arrêté préfectoral n°2023-01447 du 18 avril 2023 portait sur l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à déclaration d'utilité publique portant sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val de Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

La modification du PLU visait, entre autres, une mixité de constructions dont une répartition d'environ deux tiers dédiés au secteur économique, un réaménagement de la zone avec l'expropriation des habitations du quartier des Alouettes dont les Jonc-marin (zone Uzb). L'enquête parcellaire via le courrier datant du 21 Avril 2023 émanant de Monsieur Francois BOURVIC "SPL Marne au bois" sur laquelle nous étions en désaccord au regard de l'expropriation potentielle.

Aujourd'hui, la nouvelle enquête Publique d'aménagement du PLUI de Val de Fontenay les Alouettes (du 22 mai au 22 juin 2026), porte sur le réaménagement du quartier des Alouettes et redéfinit le zonage pour y inclure, en substance, les contraintes de la loi sur l'eau, les espaces verts, dans un souci d'économie de CO2 conservant si possible les bâtiments existants, et un épannelage dégressif vers les quartiers pavillonnaires des villes voisines dans lequel nous souhaiterions et pouvons être intégrés.

Notre habitation, qui se situe dans la zone, répond aux nouvelles règles évoquées lors de cette nouvelle enquête d'aménagement, et par conséquent nous sollicitons une intégration de notre bâtiment dans ce nouveau paysage urbain.

Ce pavillon peut faire partie de la progression pavillonnaire, en outre il possède déjà un espace vert et évite une réhabilitation.

Nous signalons le bon état de cette maison et attendons votre décision de l'intégrer au paysage urbain et ajouter aux travaux d'isolation déjà effectués le remplacement du chauffage actuel par une PAC.

Actuellement, y vivent notre mère (âgée de 93 ans) et notre soeur (en rémission d'une leucémie et traitée pour un second cancer).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La procédure de la DP MEC n°2 en cours est une procédure dissociée de la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement Val de Fontenay Alouettes lancée en 2023 (enquête parcellaire entre mai et juin 2023 et arrêté préfectoral de la DUP en date du 6 décembre 2023).

L'EPT Paris Est Marne & Bois confirme qu'il n'y a aucun lien entre les deux procédures ni de remise en question de la procédure de DUP qui se poursuit auprès de la Préfecture. De ce fait, les délais de la DUP sont difficiles à maîtriser. La SPL va poursuivre les négociations à l'amiable avec les propriétaires et les occupants du site afin d'étudier les possibilités de relogement et d'acquisition et ce tout au long du projet.

Par ailleurs, le projet en cours sur la concession Val de Fontenay Alouettes vise à la réhabilitation et à la transformation de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. L'ouest de l'Avenue a déjà fait l'objet d'un projet qui a permis le renouvellement urbain de ce secteur. L'est de l'Avenue doit également faire l'objet d'une mutation, encadrée par le projet et par les règles du PLUi en vigueur.

Ainsi, la parcelle concernée par cet avis est située dans un îlot d'activités qui a vocation à muter et qui est classé en secteur UZb dans le PLUi.

Les règles de hauteur actuellement en vigueur dans la zone UZ prévoient effectivement des hauteurs différentes selon les secteurs, tenant compte de leurs caractéristiques urbaines et architecturales. Néanmoins, l'îlot concerné ayant vocation à muter, il est classé en secteur UZb et fait l'objet de règles de hauteur permettant la mise en œuvre du projet urbain et architectural dans ce secteur.

Appréciation du commissaire-enquêteur

A l'instar d'autres interventions, celle de la famille CUGNOT relève plus de la précédente procédure de déclaration d'utilité publique (cf. paragraphe I.2) plutôt que de la présente procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi. Il est indispensable que la maîtrise d'ouvrage explicite, à l'occasion du lancement de toute nouvelle procédure, les interactions avec les précédentes.

La parcelle de la famille Cugnot est située en zone UZb qui autorise des constructions d'une hauteur maximale de 25m avec possibilité de dépassement autorisé jusqu'à 6 mètres à condition de respecter des règles cumulatives de compensation. Elle fait partie du tronçon Est de l'Avenue De Lattre de Tassigny qui ne comporte que des constructions de petite hauteur (moins de 10m) en décalage avec :

- l'autre côté de la rue (tronçon ouest de l'avenue De Lattre de Tassigny) classée en zone UZa et autorisant des hauteurs maximales de construction de 35m avec une possibilité de dépassement de 15m ;***
- le quartier voisin du Perreux qui comprend des constructions de plus de 20m ;***
- le tronçon ouest de l'avenue De Lattre de Tassigny qui est classé en zone UZb.***

De plus, ce tronçon de rue est éloigné du quartier pavillonnaire qui est classé en zone UZp autorisant une hauteur maximale inférieure à 10m.

Le réaménagement de ce tronçon de rue est justifié du fait de l'ancienneté des bâtiments existants afin d'harmoniser les constructions dans ce secteur.

O2 Observations de la SCI MOUSSET de Fontenay-sous-Bois déposées dans le registre dématérialisé le 20 juin 2026

Après un rappel du cadre procédural, la SCI Mousset a présenté les observations suivantes.

O2.1) En premier lieu, il ressort des documents de l'enquête publique que, faute d'une définition précise du projet en question, les modifications du PLUi envisagés ne peuvent être regardées comme comportant un lien nécessaire et proportionné avec le projet, rendant de fait la procédure irrégulière. En l'espèce, la procédure engagée est présentée comme une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris Est Marne & Bois, destinée à permettre la réalisation du projet d'aménagement Val de Fontenay – Alouettes.

Il ressort toutefois des documents de l'enquête et notamment de la déclaration de projet que :

- Ce projet n'est présenté que de manière générique et imprécise : les notions mobilisées demeurent larges et programmatiques. Le dossier évoque une « ville-parc », une « programmation plus mixte », une « neutralité carbone », une « nouvelle trame d'espaces publics » ou encore un « désenclavement », sans que ces objectifs soient suffisamment traduits et chiffrés. Cette imprécision est problématique. Pour qu'une mise en compatibilité soit régulière, il ne suffit pas d'identifier un périmètre d'opération et des objectifs généraux. Il faut encore démontrer que les règles du PLUi existant font obstacle à la réalisation d'un projet suffisamment défini et que les modifications proposées sont nécessaires pour lever cette incompatibilité.

- Les modifications n'apparaissent pas rattachées à un besoin précis et identifié du projet : par voie de conséquence, la présente procédure est, par principe, entachée d'irrégularité. Cette irrégularité se traduit plus particulièrement pour le secteur de la ZI La Pointe : le dossier y prévoit des évolutions très substantielles : maintien d'un emplacement réservé sur la parcelle AM463, possibilité d'atteindre une hauteur de 50 mètres sur l'îlot urbain n°3, mutualisation des obligations de pleine terre à l'échelle de l'îlot, mutation d'un secteur d'activités vers une programmation plus mixte. Pourtant, aucune justification ni aucun détail ne sont fournis à ce sujet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration de projet comportent un lien nécessaire et proportionné avec le projet.

A cet égard, le projet est présenté de façon précise dans la notice explicative jointe au dossier soumis à l'enquête publique. La notice explicative comporte notamment :

- 14 pages de présentation du contexte du projet détaillant le contexte géographique, socio-économique ainsi que les flux existants ; la présentation de l'histoire du secteur, ses caractéristiques architecturales et urbaines ;
- 24 pages de présentation du projet rappelant le déroulé de ce projet, détaillant la programmation envisagée secteur par secteur (en présentant notamment la répartition programmatique envisagée) ainsi que le projet urbain, le phasage ou encore le montage du projet.

Il est notamment à noter que la mixité affichée dans la programmation est chiffrée en page 26.

Dans le cadre de la DPMEC n°2, il appartient à l'EPT Paris Est Marne & Bois d'établir, de manière précise et circonstanciée, l'intérêt général du projet de la Concession Val de Fontenay Alouettes, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis. L'intérêt général du projet est ainsi présenté dans la notice explicative aux pages 50 à 56.

L'incompatibilité des différentes règles qui connaissent des évolutions dans le cadre de la présente procédure est détaillée dans chacune des sous-parties de la partie n°4 de la notice explicative. Par exemple en 4.1.1 « Le projet de réaménagement des espaces publics et de renforcement du pôle de transports ayant évolué, il est nécessaire d'ajuster le tracé de certains emplacements réservés ». Cette incompatibilité est ensuite détaillée dans chacune des sous-parties dédiées aux évolutions des emplacements réservés. Chacune des évolutions envisagées est ainsi nécessaire et rattachée à un point précis et identifié du projet, comme les évolutions des emplacements réservés.

En particulier, sur le secteur de la Pointe :

- L'emplacement réservé n°14 pour l'aménagement d'un parvis est rétréci, les études architecturales et urbaines ayant permis d'affiner le projet et de redessiner l'emplacement réservé dont la surface nécessaire à la réalisation d'un espace public à cet endroit serait inférieure à ce qui était initialement prévu ;
- Surtout, la présente procédure d'évolution du PLUi ne modifie pas les règles du PLUi en vigueur relatives à la programmation, à la hauteur ou au pourcentage de pleine terre à respecter, en vigueur depuis l'approbation du PLUi le 12 décembre 2023.

Enfin, l'évolution prévue dans le cadre de la présente procédure sur le secteur de la ZI de la Pointe relève d'un ajustement de l'emplacement réservé nécessaire à la bonne réalisation du projet d'intérêt général et ne constitue donc pas une modification substantielle.

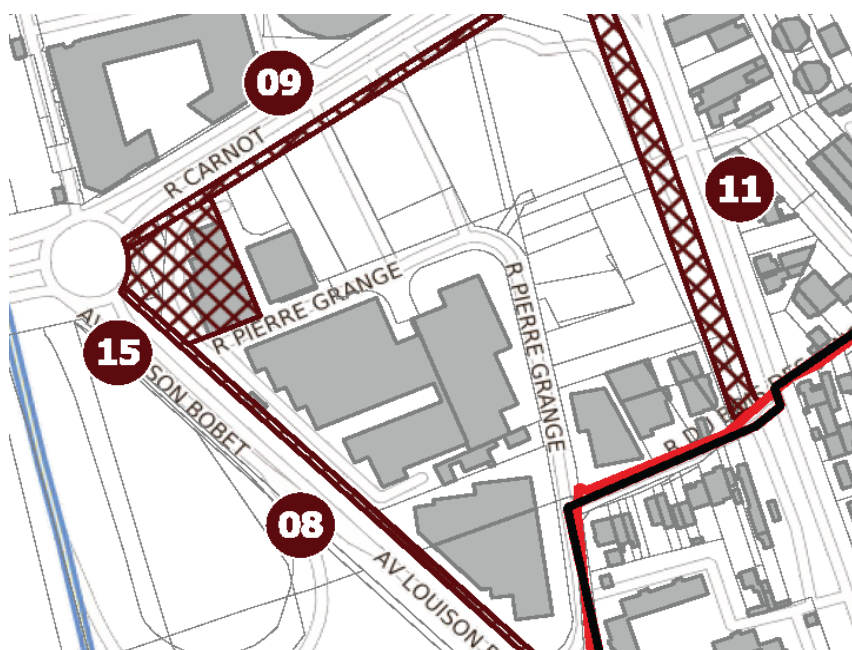
Appréciation du commissaire-enquêteur

L'intérêt général du projet de réaménagement du secteur Val-de-Fontenay-Alouettes a fait l'objet d'une précédente procédure de déclaration d'utilité publique ayant donné lieu à l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2023.

Au fur et à mesure de la mise au point d'un projet d'aménagement de cette ampleur, il est concevable qu'apparaisse la nécessité de certains ajustements tels que celui concernant le rétrécissement de l'emplacement réservé n°14 destiné à la création d'un parvis. Ces ajustements doivent se faire dans le respect des règles du PLUi, ce qui est effectivement le cas pour cet emplacement qui a été précédemment acté lors de l'approbation du PLUi le 12 décembre 2023 et qui ne fait l'objet que d'un rétrécissement de superficie dans le cadre de la présente procédure.

O2.2) En deuxième lieu, il est regrettable que cette modification ne rectifie pas l'erreur d'appréciation concernant l'emplacement réservé figurant sur la parcelle AM463 afférente au bien appartenant à la SCI Mousset.

**N°2 ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTER COMMUNAL N°2026-A-166 DU 21/04/2026**



Pour mémoire, cet emplacement réservé se matérialise de la manière suivante dans le cadre des documents du PLUi : la parcelle AM463 est ainsi englobée par cet emplacement réservé, lequel couvre étrangement la majeure partie de la parcelle de la SCI Mousset, avec une destination affichée de « parvis ». Or, un tel emplacement réservé n'apparaît nullement justifié dans les documents du PLUi et des enquêtes publiques successives, dont la présente, en ce que :

- la proximité du secteur la Pointe avec l'autoroute A86 et les nuisances associées n'apparaissent pas compatibles avec l'implantation d'un parvis sur la parcelle AM463 ;
- les différentes autorités publiques, en premier lieu MAB SPL, opèrent une surdensification dans les parcelles voisines dont elles sont propriétaires, contribuant ainsi à une augmentation des nuisances, incompatibles avec un tel parvis. Tel est notamment le cas de l'autorisation de construire jusqu'à 50 mètres dans l'ilot voisin pour des parcelles appartenant à MAB SPL.

Plus largement, le dossier d'enquête publique ne précise toujours pas la fonction exacte de ce parvis, ni ses usages, ses dimensions, ou encore son articulation avec les différents flux piétons ou routiers. Surtout la raison pour laquelle ce parvis devrait nécessairement grever la

parcelle AM463 n'est pas justifié et aucune analyse des alternatives foncières n'apparaît exister, alors même qu'un tel parvis pourrait être implanté sur des emprises déjà maîtrisées par la commune, l'EPFIF ou MAB SPL. Une telle justification s'impose pourtant dès lors qu'un tel emplacement réservé porte une atteinte importante au droit de propriété.

Ce classement éventuel de la parcelle AM463 en emplacement réservé s'inscrit en outre dans un contexte contentieux particulier qui a donné lieu à plusieurs décisions de justice condamnant l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (mandataire de la commune de Fontenay-sous-Bois) : la décision de préemption a été annulée et la Cour administrative d'appel de Paris a condamné l'EPFIF à indemniser la SCI Mousset. Étonnamment l'espace réservé ne touche que le bâtiment de la SCI MOUSSET... Cet emplacement réservé est d'autant plus entaché d'une erreur d'appréciation que les copropriétaires présents sur la ZI la Pointe ont présenté divers projets depuis 2015, conformes au PLU dont un campus écologique en 2020, conforme aux orientations affichées, lequel a pourtant été refusé, tout comme un autre PC écologique également refusé en 2023, et un autre CUO en 2025 également conforme au PLU et toujours ignoré. (tous les plans sont à votre disposition si vous le souhaitez).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il est d'abord à préciser que le plan exposé ci-dessous est celui du PLUi arrêté le 13 décembre 2022. Il matérialise 3 emplacements réservés dont l'emplacement réservé n°14.

Le plan de zonage du PLUi en vigueur est le suivant :



(Plan de zonage consulté sur le Géoportail de l'urbanisme)

La présente procédure vise à apporter une légère modification au dessin de cet emplacement réservé, comme présenté dans la notice explicative :



(Plan de zonage modifié présent dans le dossier de mise en compatibilité du PLUi avec la Déclaration de projet)

Il vise ainsi en réalité à ajuster la surface de l'emplacement réservé, pour la réduire au strict nécessaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Depuis sa première approbation en décembre 2023, le PLUi de Paris Est Marne & Bois a identifié sur le secteur de La Pointe, en interface directe avec le Pôle Gare Val de Fontenay et les projets de transport, plusieurs emplacements réservés à l'aménagement d'espaces publics (l'usage d'espace public n'étant pas incompatible avec la proximité des voies ferrées et de l'A86) et à l'élargissement des rues Carnot et Louison Bobet pour l'aménagement d'une piste cyclable.

Tel est le cas de l'emplacement réservé n°14, s'agissant d'un emplacement stratégique, au débouché de l'ancien Pont Jaune, aux abords immédiats de l'A86, sur le trajet d'une future ligne de bus à haut niveau de service (BHNS), le « Bus Bords de Marne » (BBM), et en interface avec la nouvelle trame de mobilité douce prévue sur l'avenue Louison Bobet. Est ainsi prévue la création d'un parvis imaginé comme un lieu de rencontre, le lien renoué de l'Ouest vers l'Est, avec une offre commerciale en rez-de-chaussée, et avec des objectifs forts en matière de renaturation.

Depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont celle-ci qui a pour but d'ajuster le dessin et la superficie de l'emplacement réservé objet du présent avis. L'ajustement de la superficie réservée s'explique par l'avancement des études en cours sur l'aménagement des futurs espaces publics des secteurs Pointe et Joncs Marins.

La surdensification dans les parcelles voisines et le contexte contentieux évoqués par la SCI Mousset sont totalement étrangers à la présente procédure de mise en compatibilité, puisque la création de l'emplacement réservé critiqué n'en résulte pas, de même que les règles de hauteur et de pleine terre.

En tout état de cause, il est ici rappelé que la SPL Marne-au-Bois est une entreprise à capital exclusivement public et une entreprise à mission qui n'a donc aucune vocation spéculative, et dont la mission est de permettre, pour le compte de la collectivité publique, la réalisation d'une opération d'aménagement s'inscrivant dans un cadre légal très strict et présentant un intérêt général démontré.

Pour rappel, la SPL Marne-au-Bois, dans le cadre de la création des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), a pour mission de piloter l'ensemble des opérations, dans un souci d'équilibre global et de mise en œuvre de l'intérêt général et de l'utilité publique dont le projet de la concession Val de Fontenay Alouettes a été qualifié.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le plan de zonage fourni par la SCI Mousset ne correspond pas au plan de zonage figurant dans le PLUi et à celui présenté dans le cadre de la présente procédure.

Il convient de souligner que l'emplacement réservé pour le parvis ne couvre qu'une petite partie de la parcelle AM463 qui accueille plusieurs entreprises dont celle de la SCI MOUSSET, certes seule impactée par cette opération.

La création d'un parvis à cet endroit présente un intérêt général public du fait de sa localisation au carrefour de voies routières, ferroviaires, piétonnes et de transports en commun. Il constituera à terme un nœud intermodal majeur entre la zone Est et la zone Ouest de Val-de-Fontenay-Alouettes et offrira au public un site attractif, apaisé et sécurisé

O2.3) En troisième lieu, le règlement modifié (article UZ.10) prévoit désormais que « sur l'îlot urbain n°3 de la Pointe indiqué graphiquement au plan des secteurs de projet, la hauteur pourra s'extraire de la règle de modulation de la hauteur et atteindre 50 m maximum » (Règlement UZ, article UZ.10). Comme indiqué précédemment, cette modification est symptomatique de l'irrégularité de la procédure menée : le dossier d'enquête publique ne permet en effet pas de comprendre à quelle nécessité opérationnel et quel projet se rattache l'augmentation exceptionnelle d'une telle règle de hauteur sur le secteur.

Aucune pièce du dossier n'identifie clairement l'opération, la programmation ou l'équipement qui rendrait indispensable une telle hauteur, ni les raisons pour lesquelles une hauteur moindre ne permettrait pas de réaliser le projet déclaré d'intérêt général. Dans ces conditions, il n'est pas possible de vérifier que cette règle constitue bien une mesure de mise en compatibilité nécessaire et proportionnée au « projet ».

Cette carence est d'autant plus grave qu'une hauteur de 50 mètres modifie substantiellement la configuration urbaine de La Pointe et emporte des incidences potentielles importantes sur les réseaux, le stationnement, les flux de circulation, les nuisances sonores et atmosphériques liées à la proximité de l'A86, les ombres portées, l'ensoleillement, la ventilation naturelle et les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

Or ces incidences ne font pas l'objet d'une étude suffisante à l'échelle de l'îlot concerné. La règle de 50 mètres apparaît ainsi moins comme l'adaptation ponctuelle du PLUi à un projet précisément identifié que comme une évolution générale et substantielle du règlement, destinée à ouvrir de nouvelles possibilités de densification dans le secteur de La Pointe, et ce au bénéfice de MAB SPL et au détriment de la SCI Mousset. Plus encore, il en résulte que, sur un terrain situé à proximité immédiate de la parcelle AM463, les auteurs du PLUi

autorisent des constructions allant jusqu'à 50 mètres sur des emprises appartenant à MAB SPL alors même que les propriétaires privés, dont la SCI Mousset, se voient imposés des restrictions majeures tel l'emplacement réservé. Or, si les auteurs d'un PLUi disposent d'une certaine marge de manœuvre pour fixer les règles applicables aux constructions et leurs dimensions, force est de constater que ces règles doivent répondre à la finalité prévue par l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme et « contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ». En l'espèce, la fixation de règles de hauteurs dérogatoires et exceptionnelles à 50 mètres sur un îlot du secteur la Pointe contrevient strictement à de telles finalités : une telle hauteur est manifestement incohérente avec le milieu environnant et le tissu urbain.

On relèvera en outre l'incohérence manifeste de la construction de bâtiments susceptibles d'atteindre 15 étages à proximité de l'A86, entachant la modification envisagée d'une erreur d'appréciation. La fixation d'une telle règle de hauteur est en outre contraire avec les objectifs affichés des auteurs du PLU de respiration urbaine et de réduction des nuisances.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La règle relative aux hauteurs maximales dans le secteur de la Pointe (secteur UZa) ne fait pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLUi.

Appréciation du commissaire-enquêteur

C'est le règlement en vigueur du PLUi qui autorise, pour l'îlot urbain n°3 de la Pointe situé en zone UZa, que « la hauteur maximale pourra s'extraire de la règle de modulation de la hauteur et atteindre 50m maximum ». Cette prescription n'est effectivement pas modifiée dans le cadre de la présente procédure.



îlot urbain n°3

O2.4) En quatrième lieu, l'article UZ.14 du règlement modifié prévoit que, pour l'îlot urbain n°3 de La Pointe, les obligations de pleine terre sont mutualisables à l'échelle de l'îlot, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer, avec un objectif de 30 % minimum de pleine terre. Un tel mécanisme interroge également puisque les obligations de pleine terre ne s'apprécient plus parcelle par parcelle ou terrain par terrain, mais à une échelle plus globale d'un îlot : cela permet par principe de densifier fortement certaines emprises de l'îlot, tout en faisant porter les exigences de pleine terre, d'espace public ou de respiration urbaine sur d'autres emprises, notamment celles grevées par des emplacements réservés. Or la parcelle AM463 est précisément concernée par l'emplacement réservé n°14, destiné à

l'aménagement d'un parvis Carnot/Bobet, tandis que le règlement modifié autorise par ailleurs une hauteur pouvant atteindre 50 mètres sur l'îlot n°3 de La Pointe. Il en résulte une répartition déséquilibrée des charges et bénéfices de la modification du PLUi : certaines parcelles peuvent bénéficier d'une constructibilité renforcée, tandis que la parcelle AM463 supporte une contrainte foncière lourde au titre d'un espace public insuffisamment justifié.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les règles de mutualisation de la pleine terre au sein de l'îlot urbain n°3 de la Pointe ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.

Appréciation du commissaire-enquêteur

L'article UZ14 en vigueur prescrit pour l'îlot n°3 La Pointe :

- 30% minimum de pleine terre ;

- 60% d'espaces végétalisés au niveau de l'unité foncière.

Cette prescription n'est effectivement pas modifiée dans le cadre de la présente procédure. Il est pertinent qu'elle s'applique au niveau d'une unité foncière plutôt que parcelle par parcelle.

O2.5) En cinquième lieu, les insuffisances précitées font écho à l'avis de la MRAe du 25 février 2026 qui a relevé de nombreuses insuffisances de l'évaluation environnementale. A titre d'exemple, l'avis a critiqué une confusion entre les notions de « pleine terre » et d'« espaces végétalisés », ou encore l'absence d'état initial précis à l'échelle de chaque îlot et l'impossibilité d'évaluer la pertinence de l'objectif de +10 % d'espaces végétalisés.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Dans son avis délibéré en date du 25 février 2026, la MRAe émet seulement 3 recommandations pour la mise en compatibilité du PLUi avec le projet de la concession Val de Fontenay Alouettes. Celles-ci ne remettent pas en cause les fondements, la méthode ou les conclusions de l'évaluation environnementale et ne sauraient être considérées comme insuffisantes ou nombreuses.

En outre, conformément aux demandes de la MRAe, le territoire a produit un mémoire en réponse qui tient compte des 3 recommandations émises par la MRAe et présente la manière selon laquelle le territoire envisage d'en tenir compte.

A cet égard, a été joint au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse qui expose en p.30 la synthèse des modifications à apporter au dossier de mise en compatibilité du PLUi suite à l'avis de l'autorité environnementale.

Il y est notamment exposé que l'évaluation environnementale sera mise en cohérence avec l'OAP de secteur d'aménagement. Dans cette optique, le mémoire en réponse comprend une analyse détaillée du projet justifiant, de manière chiffrée, de la pertinence de l'objectif d'imposer une augmentation de 10% minimum des espaces végétalisés avec un suivi de chaque projet.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Comme le relate le paragraphe VI.1, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à modifier l'évaluation environnementale sur les points suivants

- Mettre en cohérence l'évaluation environnementale avec l'OAP de secteur d'aménagement afin de préciser que les dispositions mises en place dans l'OAP de secteur d'aménagement pour la végétalisation du secteur concernent bien des espaces végétalisés et non des espaces de pleine terre.***

- Le rapport de l'Evaluation environnementale, et plus précisément l'Etat Initial de l'Environnement, seront complétés par les éléments d'analyse de l'étude des Ilots de chaleur urbains réalisée à l'échelle de la concession par ZEFCO. Cette étude est annexée au présent mémoire en réponse. Ces connaissances seront affinées à l'échelle des projets par des modélisations spécifiques à l'échelle des Zones d'aménagement concerté (ZAC).
- Le rapport d'évaluation environnementale sera complété pour intégrer les prescriptions proposées par l'étude îlots de chaleur urbains afin de réduire le phénomène ICU et la vulnérabilité.
- Il sera précisé dans le rapport d'évaluation environnementale que l'aménageur SPL Marne au Bois a prévu de diligenter une étude permettant d'établir un cahier de prescriptions pour les espaces publics, lequel offrira, entre autres, des prescriptions de matérialité quant au confort des espaces urbains.

O2.6) En sixième lieu, les modifications envisagées persistent à afficher des objectifs végétalisés en matière d'espaces végétalisés et de pleine terre, en contradiction totale avec les pratiques opérées dans le secteur de la Pointe. A titre d'exemple, la construction du bâtiment de la RATP dans le secteur s'est accompagnée de la destruction de 17 000 m² d'espaces verts, comme l'attestent les visuels ci-après

VISUELS DESTRUCTION 17 000M2 D'ESPACES VERT POUR CREER LE BATIMENT DE LA RATP



Avant destruction

:



Après destruction des espaces verts

Cette destruction massive d'espaces verts, réalisée au profit d'un acteur public (RATP), démontre que les objectifs environnementaux affichés dans le cadre du projet La Pointe ne sont pas cohérents avec les pratiques effectives des acteurs publics dans le secteur. Il est paradoxal d'imposer des contraintes environnementales aux propriétaires privés tout en ayant autorisé la suppression de 17 000 m² de végétation sur des emprises publiques.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette remarque porte sur un bâtiment livré en 2019 et ne concerne pas les évolutions du PLUi mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Outre que cette observation ne relève pas de l'objet de la présente procédure, il convient de préciser qu'il ne s'agissait pas d'une végétation remarquable qui s'était développée sur un délaissé de l'A86.

O2.7) En septième lieu, les documents de l'enquête publique et notamment l'avis d'enquête publique et l'arrêté afférent sont très succincts sur les effets concrets de la modification du PLUi envisagé. A titre d'exemple, aucune information n'est donnée sur la possibilité de construire à 50 mètres de hauteur sur l'îlot 3, alors même qu'une telle modification est susceptible d'affecter de nombreux riverains et administrés.

Le public est ainsi privé d'éléments essentiels à la formation éclairée de son avis : tel est le cas d'ailleurs dans le cadre des enquêtes publiques successives, comme l'a dénoncé la SCI Mousset, ceci étant illustré par le très faible nombre de contributions rendues.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les documents présentés à l'enquête publique, l'avis d'enquête publique et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique respectent en tout point les exigences de publicité nécessaires à l'information du public.

La raison pour laquelle la règle de hauteur applicable au secteur UZa n'y est pas mentionnée est parce qu'elle ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Il est par ailleurs rappelé que toutes les pièces du PLUi en vigueur sont consultables à tout moment par les administrés ou toute personne intéressée sur le géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) ou sur le site de l'EPT Paris Est Marne & Bois : <https://www.parisestmarnebois.fr/fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>). Sur le site de l'EPT Paris Est Marne & Bois, comme sur le site de la Mairie de Fontenay-sous-Bois, les habitants ou toute personne intéressée peuvent également trouver des informations sur les procédures d'évolution en cours du PLUi.

Enfin, l'information du public n'est pas grevée du fait qu'il y a peu de contributions lors de l'enquête publique. En l'occurrence, il est à noter que le site internet présentant le projet a connu 168 visites et 109 téléchargements de documents, comme relevé par le Commissaire-enquêteur dans le présent document, ce qui illustre, au contraire, un intérêt certain pour la démarche.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les prescriptions réglementaires en vigueur pour ce type de procédure ont été rigoureusement respectées et en particulier concernant les modifications apportées au PLUi.

Pour l'îlot urbain n°3 de la Pointe situé en zone UZa, c'est le règlement en vigueur qui prescrit que « la hauteur maximale pourra s'extraire de la règle de modulation de la hauteur (35m) et atteindre 50m maximum ». Cette prescription n'est effectivement pas modifiée dans le cadre de la présente procédure.

O2.8) En conclusion, le maintien de cet espace réservé sur la parcelle AM463 apparaît illégal et entaché de détournement de pouvoir, en ce qu'il vise à restreindre indûment mon droit de propriété au bénéfice de MAB SPL et en incohérence manifeste avec les règles d'urbanisme. Cet espace réservé doit ainsi être supprimé. Plus largement, la procédure de mise en compatibilité du PLUi doit être annulée et une procédure adéquate de modification ou de révision doit être initiée.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La présente procédure modifie légèrement le dessin de l'emplacement réservé n°14 déjà en vigueur, en diminuant sa superficie, car l'avancement des études urbaines a permis d'affiner le dessin des espaces publics et de déterminer qu'une surface inférieure à ce qui était envisagé sera nécessaire pour réaliser un espace public à cet endroit.

L'ER respecte parfaitement les règles de droit applicables en ce qu'il comporte les informations réglementaires (superficie, bénéficiaire, objet).

En outre, le grief d'un détournement de pouvoir doit être écarté dès lors que la présente procédure n'a évidemment pas pour objet, ni même pour effet, de restreindre le droit de propriété mais uniquement de répondre à l'intérêt général.

Compte-tenu de cet intérêt général évident, la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet s'avérerait la plus adaptée, en comparaison à une procédure de révision ou de modification du PLUi.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La réalisation d'un parvis à cet endroit est justifiée par sa centralité vis-à-vis des circulations routières, ferroviaires, de transports en commun et douces. Elle présente un intérêt général certain permettant d'assurer une intermodalité apaisée et sécurisée dans un cadre aménagé à cet effet.

La procédure de déclaration de projet est parfaitement adaptée à cette opération du fait qu'elle se limite à une adaptation des modalités de réalisation du projet de réaménagement du secteur Val-de-Fontenay-Alouettes.

O3. Observations de la Société Publique Locale Marne-au-Bois déposées le 22 juin 2026

En tant qu'aménageur de la concession Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois, confiée par la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPT Paris Est Marne & Bois, MAB SPL exprime deux observations

O3.1. Une observation technique relative au classement de parcelles situées au nord du périmètre de concession : changement de secteur de certaines parcelles du secteur UZa vers UZx

Cette observation vise à assurer la cohérence du zonage avec les caractéristiques environnementales, urbaines et fonctionnelles du secteur, dans le cadre de la mise en oeuvre opérationnelle du projet urbain.

Le présent avis concerne la section cadastrale 0F et les parcelles 0314, 0315, 0317, 0319, 0321, 0323, 0325, 0327, 0329 ; 0330 ; 0331 ; 0456 ; 0457 ; 0458 ; 0459 ; 0460 ; 0461 ; 0462 ; 0463 ; 0464 ; 0465 ; 0466 ; 0467 ; 0468 ; 0469 ; 0470 ; 0471 ; 0472 ; 0473 ; 0474 ; 0475 représentant une superficie totale de 1 910 m² et situées dans le périmètre de la Concession Val de Fontenay Alouettes.

Ces parcelles sont aujourd'hui classées dans le secteur UZa du plan de zonage du PLUi. Pour rappel, la vocation de ce secteur est d'accueillir une mixité de fonctions en raison de la proximité du secteur au pôle d'échange multimodal de Val de Fontenay.

Or, ni l'usage actuel de ces parcelles ni leur environnement immédiat ne les rend adaptées pour la mise en oeuvre de ces objectifs. On peut notamment préciser que :

- Les parcelles listées ci-dessus sont un ancien délaissé autoroutier, aujourd'hui propriétés de l'Etat, du Département et de la SGP et sont utilisées pour du stockage de matériaux divers dans le cadre des chantiers en cours à proximité ;
- Les parcelles sont bordées au sud par une double bretelle d'entrée et de sortie de l'A86, au nord par un parking aérien, à l'est par un pont ferroviaire sur lequel passent les RER E et la ligne P et à l'ouest par une concession automobile. L'environnement urbain de ces parcelles, subissant des nuisances sonores importantes et une qualité d'air dégradée comme le démontrent les études d'air et de bruit réalisées dans le cadre du projet, n'est pas propice à l'accueil d'une mixité de fonctions et en particulier une offre de logements ;
- Dans son avis rendu le 25/02/2026, l'Autorité environnementale souligne les nuisances liées à la coupure de l'A86 et des voies ferrées, et demande d'examiner en détail l'adaptation du quartier au changement climatique (des scénarios d'élévation moyenne de la température de 2° C à l'horizon 2030 et de 4° C à l'horizon 2100) afin d'éviter tout impact sur la santé et la qualité de vie de ses habitants ;
- Enfin, ces parcelles sont relativement éloignées du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois et du pôle de transport de Rosny-sous-Bois.

L'implantation d'une mixité de fonctions dans ce secteur et en particulier d'une offre de logement et de commerce n'est pas souhaitée, en raison de la proximité des infrastructures de transport, du caractère fortement routier du secteur et du rôle d'interface voire d'espace tampon que ces parcelles pourraient jouer vis-à-vis du quartier d'habitat situé au nord, à Rosny-sous-Bois.

L'usage actuel et la vocation future de ce secteur est donc d'accueillir des activités économiques et devrait à ce titre être classé dans le secteur UZx, soit le secteur d'activités à maintenir. Les dispositions règlementaires du secteur UZx permettront, en cas de projet, de définir des conditions d'insertion urbaine et architecturales adaptées à un projet à vocation économique sur ce délaissé autoroutier.

Compte tenu de ces éléments exposés ci-dessus, et notamment l'avis de l'Autorité environnementale en date du 25/02/2026, la SPL Marne-au-Bois demande à ce que les parcelles listées plus haut soient reclassées du secteur UZa vers le secteur UZx dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les demandes de la SPL Marne-au-Bois concernant le classement dans le secteur UZx d'un délaissé autoroutier seront intégrées suite à l'enquête publique et avant l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cet espace est utilisé actuellement comme zone de stockage du projet SGP et sa localisation le rend effectivement inadapté à toute construction d'habitation. J'approuve donc le changement de zonage sollicité.

O3.2. Une observation relative à la mise en cohérence du règlement écrit avec la création d'une OAP de secteur d'aménagement

Parmi les évolutions envisagées du PLUi dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement nécessite de mettre en cohérence les dispositions déjà existantes au sein du règlement écrit. En effet, cette OAP a vocation à s'appliquer sur le périmètre de l'Avenue du Val de Fontenay, aujourd'hui située en zone UZa et sur lequel est applicable un secteur de plan masse, qui prévoit des règles particulières. Or, si la suppression de ce secteur de plan masse, qui n'a plus vocation à s'appliquer puisque remplacé par l'OAP du secteur de réhabilitation, est bien évoquée dans la notice explicative de la procédure (p.84 « Suppression du secteur de plan masse 'Avenue du Val de Fontenay' »), il manque toutefois la suppression du paragraphe suivant, figurant dans le règlement écrit du PLUi, en préambule de la zone UZ, pour la commune de Fontenay-sous-Bois :

« • Le secteur UZa, correspond au secteur de développement le plus important à proximité du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois, à vocation de mixité fonctionnelle. Il intègre le secteur à plan-masse « Periastre » ;

~~Pour tenir compte des spécificités du secteur de l'Avenue de Val de Fontenay, le règlement du PLUi comprend un secteur de plan masse Avenue Val de Fontenay prévoyant des règles particulières qui ne trouvent à s'appliquer qu'en cas d'opération de démolition-reconstruction de l'intégralité de l'ensemble immobilier existant. »~~

Ainsi la SPL demande la suppression de ce paragraphe barré ci-dessus permettant de finaliser la mise en cohérence du règlement écrit avec les dispositions applicables au sein du périmètre d'OAP de secteur d'aménagement, seule à s'appliquer dans le secteur de réhabilitation du Val de Fontenay.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La remarque de la SPL Marne-au-Bois concernant la mise en cohérence du règlement écrit avec le plan de zonage sera intégrée suite à l'enquête publique et avant l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La demande de suppression de cet article dans le règlement de la zone UZa est justifiée afin de mettre en cohérence le règlement écrit avec l'OAP de secteur d'aménagement créée dans le cadre de la présente procédure.

O4. Observations de l'APLP (Aqir Pour Le Perreux-sur-Marne) Membre FNE 94 déposées le 22 juin 2026 dans le registre dématérialisé

Après avoir pris connaissance du dossier lors d'une permanence, l'APLP a fait part des observations suivantes :

O4.1. Sur la forme, les noms de rue ne figurent pas sur la plupart des plans mis à disposition du public ce qui rend plus difficile une bonne approche du dossier ; problème récurrent déjà rencontré et signalé à l'occasion d'autres enquêtes publiques sur le contenu certaines règles sont libellées en des termes (pourra... pourront) sans réelle portée réglementaire. De fait leur application est laissée à la discrétion des aménageurs ce quartier déjà très densifié va devoir subir une sur-densification inappropriée avec une augmentation en hauteur des bâtiments pouvant atteindre 30m voire 50m dans certains ilots.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Concernant la mise en forme des plans présentés : le nom des rues sera ajouté dans les plans présentés au public à l'occasion de futures procédures lorsque c'est possible.

Néanmoins, concernant les pièces réglementaires du PLUi, compte-tenu des échelles cartographiques nécessaires à la représentation de l'ensemble du territoire, les noms de rues ne peuvent y figurer sans rendre complètement illisibles l'ensemble des plans.

Pour se repérer sur ces pièces réglementaires, les habitants comme toute personne intéressée peuvent localiser le terrain concerné sur le géoportail de l'urbanisme et prendre directement connaissance des règles qui y sont applicables en cliquant dessus.

Concernant la portée des règles formulées dans l'OAP de secteur d'aménagement, on pourra se référer à la réponse apportée à la remarque des services de l'état dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

L'application des règles du PLUi n'est en aucun cas laissée à la discrétion de l'aménageur (seule la Société Publique Locale Marne-au-Bois aménage le quartier). En effet, il convient de rappeler que l'aménagement du quartier est délégué à la Société Publique Locale Marne-au-Bois par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, qui, de même que la Ville de Fontenay-sous-Bois sont strictement associés à toutes les étapes du projet.

Enfin, il convient de rappeler que le projet comporte notamment l'aménagement de nombreux espaces publics et espaces verts. L'observation concernant la hauteur ne relève pas de la présente procédure d'évolution du PLUi.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le plan de zonage figurant dans le dossier d'enquête est difficilement exploitable car il ne comporte pas le nom des rues et que les limitations des zones sont difficilement repérables. Il paraît pertinent d'améliorer la présentation de ce plan afin que le public et les acteurs en charge de la réalisation du projet de réaménagement puissent se l'approprier et l'exploiter sans faire d'erreur d'interprétation.

O4.2. Le traitement des ilots de chaleur (ICU) par la végétalisation des toits terrasse et des dalles paraît largement insuffisant au regard des enjeux climatiques, de l'augmentation des températures et de leur incidence sur la santé. Le rapport m2 d'espaces verts ouverts au

public/nombre d'habitants reste trop faible, en tout état de cause inférieur aux recommandations du SDRIF (10m² par habitant). Avec un réchauffement généralisé, l'importance des espaces verts ouverts au public n'est plus à démontrer car ils participent à un abaissement des températures. L'urgence étant également de conserver l'existant arboré.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le territoire Paris Est Marne & Bois, la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne-au-Bois partagent l'urgence de mettre à disposition des usagers et des habitants des espaces publics et privés à même d'assurer le confort en hiver comme en été.

On pourra se référer à la réponse apportée à l'avis de la MRAe concernant les impératifs de végétalisation et de rafraîchissement du quartier.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le projet de réaménagement prévoit effectivement de réduire la minéralité très forte du quartier grâce à l'extension de plusieurs parcs, l'aménagement d'espaces verts et le verdissement des rues ce qui est de nature à compenser ou réduire les effets ICU (Ilot de Chaleur Urbain) par la mise à disposition auprès des habitants d'îlots de fraîcheur publics.

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la maîtrise d'ouvrage précise qu'elle respectera la disposition visant à augmenter de 10% au minimum la superficie des espaces végétalisés existants à l'échelle de chacun des projets.

O4.3. Les nuisances (bruit, pollution atmosphérique) restent supérieures à ce qui serait acceptable pour garantir une bonne santé à la population.

Certes, construire des logements y compris familiaux permettra à des familles de vivre décemment mais, compte tenu du nombre de bureaux vides en Région Ile de France et du recours au travail en distanciel, la construction de nouveaux bureaux s'avère inutile. S'il est possible de transformer des bureaux inadaptés en logements pourquoi ne serait-il pas possible de procéder à leur modernisation... et de concevoir des quartiers plus vivables avec davantage d'espaces arborés de pleine terre pour de nouveaux logements.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le territoire Paris Est Marne & Bois, la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne-au-Bois partagent la nécessité d'aménager un quartier plus vivable et ces principes guident le projet développé pour le quartier Val de Fontenay Alouettes, comme présenté dans la notice explicative de la présente procédure.

Il est à rappeler que des études ont été conduites, à la fois pour évaluer le niveau de pollution atmosphérique du quartier (Ramboll, 2024) et le niveau de nuisances sonores (Venathec, 2023) avant et après projet. Les résultats de ces études sont détaillés dans l'évaluation environnementale de la présente procédure, de même que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre. On pourra s'y référer.

Dans une logique d'évitement, l'OAP de secteur d'aménagement s'inscrit en compatibilité et en accord avec l'objectif n°79 du PADD qui vise à « diminuer les flux de transit issus des grandes infrastructures de transport afin d'améliorer la qualité de l'air ». Cette orientation du

PADD vise à diminuer la place de la voiture en ville, à développer des formes urbaines adaptées aux nuisances sonores, et globalement à solliciter la baisse de la vitesse autorisée sur les portions de voies rapides qui traversent le territoire. L'OAP de secteur d'aménagement participe de la mise en œuvre de l'ensemble de ces objectifs. Enfin, sur la végétalisation du futur quartier, on pourra se référer aux réponses apportées dans le mémoire en réponse à la MRAe.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Comme le précise le projet de réaménagement, la rénovation des anciens bureaux en immeubles d'habitation va se traduire par leur modernisation et donc leur aptitude à fournir un cadre de vie plus sain et agréable aux futurs occupants.

De plus, le développement des transports en commun desservant le site va faciliter les déplacements des personnes travaillant sur le site, qui ne seront plus dans la nécessité d'utiliser leur véhicule personnel pour rejoindre leur travail ou leur domicile. La réduction des îlots de chaleur urbains et le développement de la végétalisation du quartier devrait assurer un meilleur cadre de vie pour les résidents du quartier.

O4.4. Le projet déroge aux règles du PLUI/PEMB voté en Conseil de territoire. De fait ce sont les aménageurs qui dictent les modifications (mise en conformité) du PLUI en fonction de leurs desiderata imposant une sur-densification inappropriée à ce quartier déjà très dense avec certaines zones partiellement polluées.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La procédure engagée vise à mettre en compatibilité le PLUi avec le projet en cours.

L'aménagement du quartier est délégué à la SPL Marne-au-Bois par l'EPT Paris Est Marne & Bois et la Ville de Fontenay-sous-Bois qui contribuent tous à la mise en œuvre d'un projet urbain d'utilité publique à Val de Fontenay Alouettes.

En outre, on peut préciser que le capital de la SPL Marne-au-Bois est réparti entre plusieurs collectivités territoriales (Fontenay-sous-Bois en majeure partie mais également l'EPT PEMB, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne...) qui, ensemble, détiennent cette structure, garantissant ainsi la conception et la mise en œuvre de projets publics servant l'intérêt collectif et permettant la mise en œuvre du projet de territoire.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le projet respecte les règles du PLUI de Paris-Est-Marne-et-Bois.

**VII.2. OBSERVATIONS ET QUESTIONNEMENTS RECUEILLIES LORS DES
PERMANENCES ET DE L'ANALYSE DES AVIS DE LA MRAE
ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

05) Positionnement de la présente procédure par rapport à la déclaration d'utilité publique arrêtée en 2023

Plusieurs personnes résidant sur l'avenue De Lattre de Tassigny ont demandé si le processus d'acquisition à l'amiable mis en œuvre suite à la procédure de déclaration d'utilité publique de 2023 reste d'actualité ou est remis en cause par la présente procédure.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'y a pas de lien entre les deux procédures ni de remise en question de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique qui se poursuit auprès de la Préfecture.

Malgré la poursuite de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique dont les délais sont difficiles à maîtriser, la SPL Marne au Bois poursuit les négociations à l'amiable avec les propriétaires et les occupants du site afin d'étudier les possibilités de relogement et d'acquisition à l'amiable et ce tout au long du projet.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le projet de réaménagement du quartier Val-de-Fontenay-Alouettes a fait l'objet de plusieurs procédures énumérées dans le paragraphe 1.2 du présent rapport. Cela explique pourquoi des personnes directement concernées demandent des explications sur les interactions entre ces procédures et renouvellent des requêtes à l'occasion de chaque nouvelle procédure qui peuvent s'avérer hors sujet. Il est indispensable que la maîtrise d'ouvrage précise lors de l'engagement d'une nouvelle procédure ses interactions avec les précédentes.

06) Précisions sur le principe d'épannelage

Des précisions ont été sollicitées par rapport au principe d'épannelage par des habitants des communes voisines et de l'avenue De Lattre de Tassigny.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

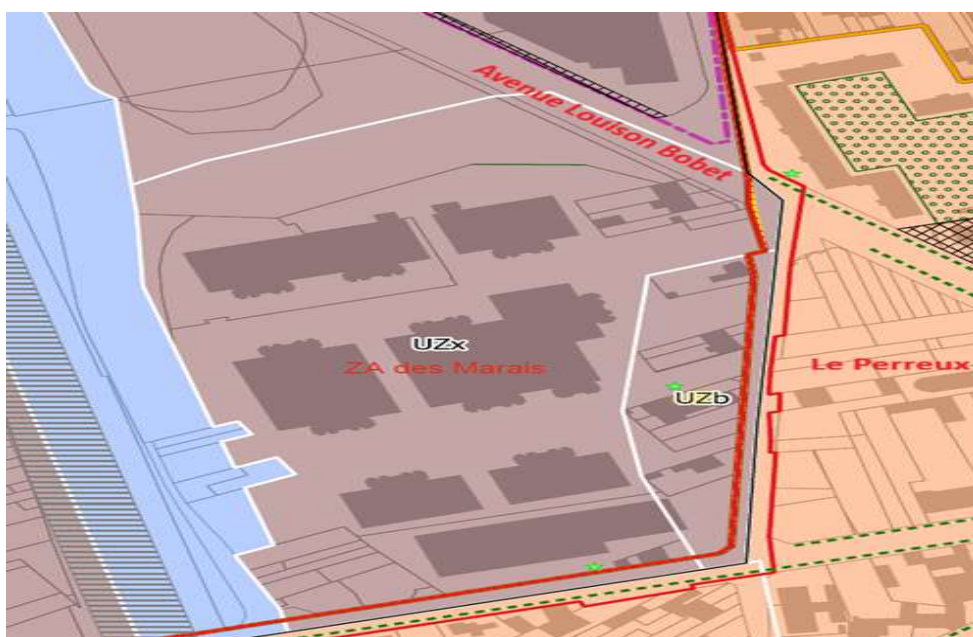
Lors de l'élaboration du PLUi en 2023, la ville du Perreux-sur-Marne a classé en zone urbaine mixte intermédiaire (UB) ces parcelles situées en limite communale avec Fontenay-sous-Bois, qui étaient alors majoritairement pavillonnaires. Ce classement a offert la possibilité de construire des bâtiments d'une hauteur maximale de 21 mètres.

Afin d'harmoniser les hauteurs dans ce secteur, la ville de Fontenay-sous-Bois a créé la zone UZb, dont la règle de hauteur n'est pas modifiée par la DPMEC n°2 en cours. Pour rappel, les hauteurs maximales admises dans la zone UZb à Fontenay-sous-Bois sont comprises entre 22 et 25 mètres. La Déclaration de projet en cours ne modifie pas les règles de hauteur en vigueur, à l'exception de la zone UZx au sein de la zone d'activités « ZA des Marais », et uniquement le long de l'Avenue Louise Bobet, où la hauteur maximale admissible est portée à 30 mètres.

Le principe d'épannelage, indiqué dans la notice comme suit :

« Pour toute nouvelle construction ou extension à proximité du secteur UZb, hors Équipements d'intérêt collectif et de services publics, un épannelage des hauteurs devra être prévu dans les 15 derniers mètres à partir de la limite de zone. »

...concerne donc uniquement les futures constructions envisagées au sein de la ZA des Marais en interface avec la zone UZb (sur le territoire de Fontenay), en face des nouvelles constructions qui ont déjà remplacé les anciens pavillons du côté du Perreux (voir vue aérienne récente ci-après).





Appréciation du commissaire-enquêteur

Le quartier Val-de-Fontenay-Alouettes est entouré de zones pavillonnaires situées sur les territoires de Neuilly-Plaisance et du Perreux-sur-Marne, et le long de l'avenue De Lattre de Tassigny, côté Est. Ce dernier tronçon étant classé en zone UZb, la hauteur maximale autorisée est de 25 mètres, équivalente à celle de la zone UZx voisine mais bien supérieure à celle de la zone pavillonnaire UZp (9m au faîtage).

O7) Clarification de l'applicabilité de l'OAP du secteur d'aménagement

La DRIEAT dans son avis du 13 mai 2026 a émis des réserves quant à l'applicabilité de la représentation du secteur d'OAP d'aménagement et au manque de clarté et d'ambition environnementale de ses prescriptions. De plus elle a souligné que le projet ne mentionne pas le potentiel de réversibilité des importantes surfaces dédiées aux bureaux.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Sur l'opposabilité de l'OAP de secteur d'aménagement et sur la formulation des prescriptions, on pourra se référer à la réponse apportée par le Maître d'ouvrage dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées.

Concernant le manque de clarté et d'ambitions environnementales de l'OAP de secteur d'aménagement, on pourra se référer à la fois à la réponse apportée dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi qu'à la réponse apportée à l'avis de la MRAe et notamment aux modifications qu'il est déjà prévu d'apporter à cette pièce.

Concernant le potentiel de réversibilité des surfaces dédiées aux bureaux, il convient de préciser que les services de l'Etat ne remettent pas en cause la contribution du projet à l'intérêt général mais précisent que le dossier devrait mentionner le potentiel de réversibilité des surfaces de bureaux.

Par ailleurs, il est également nécessaire de rappeler que :

- Le PADD du PLUi de Paris Est Marne & Bois identifie le quartier Val de Fontenay comme un des pôles tertiaires du territoire à conforter. Ainsi, la programmation du projet se conforme à cet objectif en maintenant les surfaces tertiaires nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire ;
- Le quartier accueille aujourd'hui des activités tertiaires parmi les plus importantes de la Région (Société Générale dans le Campus des Dunes, AXA ou encore la RATP par exemple) et qu'il constitue un pôle d'emplois majeur pour le territoire, ce qui suppose tout de même un besoin important de surfaces tertiaires.

Enfin, dans le contexte du renforcement de la desserte en transports en commun du quartier, ce pôle économique d'envergure métropolitaine doit être maintenu, en compatibilité avec les prescriptions du SDRIF-e.

La programmation du projet Val de Fontenay Alouettes (VDFA) comporte ainsi des surfaces d'espaces tertiaires, en cohérence avec les orientations exposées ci-dessus. Pour la réalisation de cette programmation, la SPL met en œuvre une diversité de solutions, entre réhabilitation, construction et maintien selon qu'elle dispose de la maîtrise foncière ou non.

L'EPT Paris Est Marne & Bois, la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois partagent l'avis des Services de l'Etat sur la nécessité d'anticiper la réversibilité des surfaces de bureaux dès leur aménagement. C'est d'ailleurs le principe de la réversibilité qui est aujourd'hui mis en œuvre dans le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement afin de permettre la transformation d'une partie des surfaces tertiaires existantes.

Sur les constructions neuves à usage de bureaux, il n'est pas prévu d'imposer de manière systématique une réversibilité vers du logement à l'échelle de l'ensemble de l'opération VDFA. En revanche, le principe de mutabilité, d'adaptabilité et, lorsque cela est pertinent, de réversibilité des constructions constitue un objectif de conception durable du quartier, déjà abordé dans les fiches de lots. Ce sujet est en effet traité au cas par cas dans les futures consultations et prescriptions de lots, à travers des prescriptions ciblées permettant différents degrés d'évolutivité : trames constructives, hauteurs d'étage, profondeur des plateaux, noyaux, façades, accès, capacité de division des surfaces, évolutivité des socles, etc. Cette approche est cohérente avec la démarche déjà engagée sur VDFA autour de la transformation et de la réhabilitation de bureaux existants en logements.

Sur les constructions neuves à usage de logement, il n'est pas étudié à ce stade de réversibilité vers du bureau. Les logements répondent à des objectifs durables de programmation résidentielle, de mixité sociale et de qualité d'habiter. Leur conception relève de paramètres spécifiques : orientations, vues, prolongements extérieurs, rapport au sol, accès, intimité, hauteurs d'étage et organisation des noyaux.

En revanche, certains rez-de-chaussée, socles actifs, locaux communs ou volumes particuliers pourront être pensés avec une certaine évolutivité d'usage, en fonction des secteurs, des besoins futurs et des prescriptions de lots.

En synthèse, le projet d'aménagement Val de Fontenay Alouettes intègre un principe de mutabilité, d'adaptabilité et de réversibilité à apprécier au cas par cas, notamment sur les programmes tertiaires, sans faire de la transformation bureau/logement ou logement/bureau une obligation générale.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il convient effectivement de rendre applicable l'OAP d'aménagement en supprimant les prescriptions du règlement de la zone UZr qui entrave cette applicabilité.

De plus, comme annoncé par la maîtrise d'ouvrage dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, les modifications suivantes devront être mises en œuvre :

- Dans toutes les pièces modifiées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Plan de zonage et règlement écrit de la zone UZ), l'OAP réglementaire du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay sera renommée en **OAP de secteur d'aménagement**. Cette modification vise à clarifier l'intention et la portée réglementaire de ce document, en reprenant les termes de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme et en différenciant cette OAP des OAP sectorielles existantes dans le PLUi, qui portent à confusion.

- Le plan de zonage et le règlement écrit seront clarifiés : le secteur UZr sera maintenu sur le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement dans le plan de zonage mais il sera précisé, à chaque article du règlement écrit applicable au secteur UZr que ses dispositions ne s'appliquent pas au périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement et qu'il convient de se reporter aux seules dispositions applicables, qui sont celles fixées par l'OAP de secteur d'aménagement du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay.

O8). Gestion des stationnements

Dans le cadre de la réutilisation des parkings existants, comment va se faire la mise à disposition de places, à proximité des nouvelles constructions d'habitation ou de bureaux, pour les handicapés et les services de secours.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce point a été explicité dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, qui comprend notamment une explication détaillée de la mise à disposition des places mutualisées. Evidemment, les projets privés comme les réaménagements des espaces publics répondront aux normes en vigueur et aux principes de sécurité nécessaires pour permettre l'accessibilité du quartier aux personnes en situation de handicap, comme à tous les véhicules de secours.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il est impératif de prévoir, pour les nouvelles constructions éloignées des places de stationnement existantes récupérées dans le cadre de ce projet de réaménagement, des places pour les handicapés et les services d'urgence.

O9). Gestion des eaux pluviales

Est-ce que les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale n°2026/DRIEAT/SPPE/018 du 19 mars 2026 sont prises en compte dans le présent dossier de déclaration de projet ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Concernant le PLUi, il comporte déjà des dispositions règlementaires en matière de gestion des eaux pluviales applicables sur le territoire, comme l'article 21-3 du règlement écrit de la zone UZ qui rappelle les dispositions applicables issues de la loi. Ces dispositions ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.

Aussi, le périmètre de l'opération Val de Fontenay Alouettes, objet de la déclaration de projet fait l'objet d'un arrêté d'autorisation environnementale n°2026/DRIEAT/SPPE/018 du 19 mars 2026 portant sur l'opération de restructuration et l'aménagement du quartier Val de Fontenay Alouettes.

Cet arrêté environnemental au titre de la Loi sur l'eau intègre des prescriptions par secteur de l'opération, figurant dans le Dossier Loi sur l'eau, s'agissant de prescriptions générales liées à la gestion des eaux pluviales ainsi que des dispositions visant la limitation des incidences sur les eaux superficielles et sur les eaux souterraines, des dispositions relatives aux rejets d'eaux, des dispositions particulières en période de sécheresse, etc.

Ces prescriptions, garantissant une meilleure gestion des eaux pluviales entre autres, sont à destination de l'ensemble des maîtres d'ouvrage qui réaliseront les lots immobiliers et les espaces publics sur le secteur.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les quartiers Marais et La Pointe peuvent être impactés par des phénomènes de ruissellement du fait de la déclinaison entre le tracé de la A86 et leur implantation. Cette situation a fait l'objet de questionnements de la part d'habitants de l'avenue De Lattre de Tassigny. Il conviendra effectivement de faire respecter par les maîtres d'ouvrage les prescriptions de l'arrêté d'autorisation environnementale n°2026/DRIEAT/SPPE/018 du 19 mars 2026 ce qui devra être prescrit dans le règlement du PLUi.

O10). Création du centre de chauffage urbain par biomasse

La création de ce centre aura-t-il un impact sur la qualité de l'air sur le secteur qui est actuellement très affecté par les circulations routières et ferroviaires le traversant ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il est à rappeler que cette interrogation ne concerne pas la DPMEC n°2 en cours.

Le projet de centrale biomasse étant piloté directement par la Régie du Chauffage urbain (RCU) de Fontenay, nous invitons la ou les personnes intéressées par le sujet à se rapprocher de la direction technique de la Régie du Chauffage Urbain (RCU) de la ville de Fontenay-sous-Bois située au 2, avenue Jean Moulin- 94120 Fontenay-sous-Bois – Tel : 08 00 80 50 25.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Bien qu'à l'état de projet, ce centre de chauffage urbain par biomasse commence à susciter des réactions de la part d'habitants qui craignent une densification de la pollution de l'air, qui est très important actuellement du fait que le quartier est traversé par des circulations routières (en particulier l'A86) et ferroviaires (RER A et E). Des

mesures sont prévues par la Régie de Chauffage Urbain (RCU) pour réduire fortement les poussières émises par la centrale, ce qui devra fait l'objet d'une communication auprès des habitants du quartier lorsque le projet sera en phase de demande d'autorisation environnementale.

O11) Gestion des circulations routières

Plusieurs intervenants en permanence ont exprimé des observations sur l'évolution du plan des circulations routières actuel et à venir dans le quartier du fait des projets de développement de l'immobilier et des transports impactant le secteur.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le pôle de Val de Fontenay est impacté par plusieurs grands projets d'infrastructure, dont notamment le prolongement du Tramway T1 et du Bus à haut niveau de service « Bus Bords de Marne », qui vont tous deux s'insérer sur l'axe départemental RD86 – RD34. Ceci impliquera un resserrement de la capacité sur ces axes, bien qu'ils resteront des axes de transit et de lien avec l'A86.

Pour éviter que des usagers contournent ces axes principaux en empruntant des itinéraires alternatifs, souvent des rues secondaires ou des routes locales au sein des secteurs d'habitations, la SPL travaille avec la ville de Fontenay et ponctuellement les villes voisines (Le Perreux sur Marne, Neuilly-Plaisance) à des évolutions ponctuelles du plan de circulation afin de poursuivre la volonté politique partagée d'apaisement et de protection des quartiers d'habitation actuels et futurs.

Pour limiter l'impact des projets en phase chantier, tant au niveau des différents travaux d'infrastructure du pôle gare qu'au niveau du projet urbain, la SPL s'est dotée depuis 2024 d'une mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination interchantier afin d'aider à la limiter l'impact cumulé des différents chantiers sur les conditions de déplacement tous modes (véhicules motorisés mais aussi piétons et cycles). Cette mission a vocation à perdurer dans le temps et à s'étendre en fonction de l'ampleur et du périmètre des différents chantiers.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le réaménagement du quartier va engendrer des modifications du plan de circulation aussi bien lors de la phase travaux qu'en phase d'exploitation. Ces adaptations devront faire l'objet d'une concertation et d'une communication régulière auprès des habitants du quartier.

O12) Extension du Parc des Olympiades

Au cours d'une reconnaissance du site, j'ai constaté que le parking de la Mare à Guillaume était fermé pour des raisons de stockage de matériels du 15 juin 2026 au 9 octobre 2026. Cela me conduit à poser une question demandant si l'extension du Parc allait se faire au détriment du parking desservant la patinoire et la piscine.

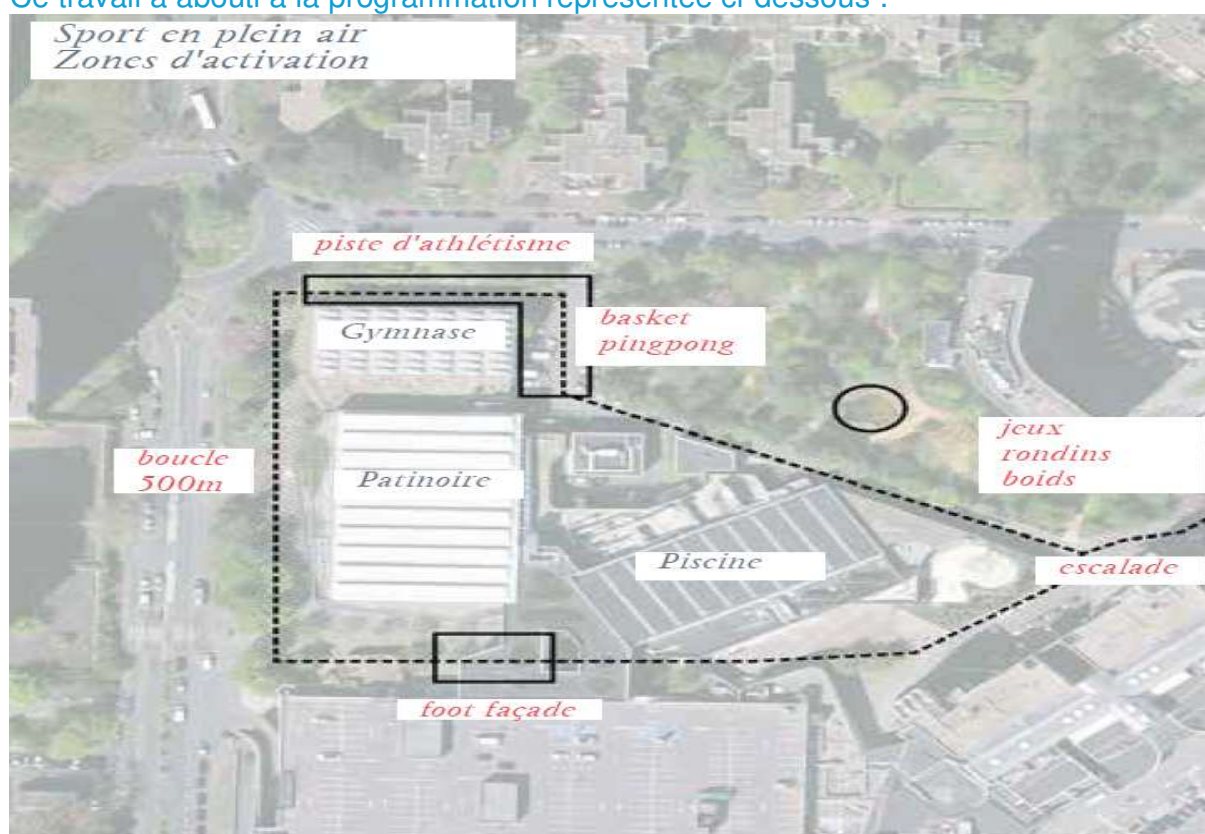
Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet du Parc Augmenté des Olympiades s'appuie sur une programmation sportive renforcée et étendue sur les espaces publics (y compris le parking le long du parc) qui viendra compléter l'offre des équipements municipaux.

Abritant un ensemble remarquable d'équipements sportifs publics d'échelle régionale, le parc des Olympiades peut encore déployer sa vocation sportive initiale. Le sport contribuera ainsi à animer les espaces publics et à élargir le spectre d'usages et d'usagers des espaces publics, avec une offre sportive diversifiée, associée à des usages ludiques.

Une démarche de concertation et de co-conception a été menée auprès du public entre 2023 et 2024 ainsi qu'un travail fin mené avec la direction municipale des sports de Fontenay-sous-Bois pour mieux cibler les modalités sportives les plus adaptées pour une installation à l'air libre.

Ce travail a abouti à la programmation représentée ci-dessous :



Le parking existant constitue un espace public minéral peu accueillant et occupé par des voitures en grande partie abandonnées de même qu'une enquête sur le stationnement a permis de montrer que l'offre de stationnement existante le long de la rue de la Mare à Guillaume est supérieure aux besoins.

Le projet cherchera donc à étendre la programmation sportive du gymnase à l'extérieur, en lien avec des espaces paysagers, comme le montre la perspective après projet ci-dessous :



Appréciation du commissaire-enquêteur

Le parking situé le long du parc sert effectivement à des stationnements qui n'ont rien à voir avec la fréquentation des espaces publics (patinoire, piscine, parc, ...) implantés à proximité. Son intégration dans le projet de Parc Augmenté des Olympiades est justifiée.

O13). Hauteur des constructions et des émergences envisagées

Lors de la consultation préalable du public tenue du 18 août 2025 au 15 septembre 2025, il a été mis en exergue une absence d'indication sur les représentations graphiques des hauteurs des constructions et de la localisation des émergences envisagées. Quelles sont en particulier les localisations prévues pour ces émergences qui pourraient atteindre une hauteur de 50 mètres ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

En effet, le bilan de la concertation préalable s'engageait à affiner la localisation des émergences ponctuelles dans le secteur Vaisseau et à mettre en cohérence les pièces réglementaires du PLUi.

Cela concernait une modification envisagée de l'OAP sectorielles Alouettes Est qui visait à encadrer la hauteur des constructions le long de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny pour autoriser des constructions dont la hauteur maximale pourrait atteindre ponctuellement 31 mètres de hauteur (et non pas 50).

Toutefois cette modification envisagée de l'OAP sectorielle Alouettes Est lors de la concertation préalable a été rejetée et ne figure donc plus dans le dossier de saisine de la

MRAe, transmis aux Personnes Publiques Associées ou mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

En revanche, le plan de zonage après modification présenté à l'enquête publique comprend toujours une prescription graphique (sous la forme de hachures bleu clair), correspondant à une « Bande de hauteur spécifique », le long de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.



(Extrait du plan de zonage après modification présenté à l'enquête publique. Les hachures bleues correspondent à une « bande de hauteur spécifique »).

Etant donné qu'aucune règle n'est associée à cette prescription graphique dans le règlement écrit pour ce secteur et que les règles applicables en matière de hauteur ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure, la prescription graphique comportant des hachures bleues sera supprimée.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les seules émergences d'une hauteur de 50m ne sont autorisées qu'en zone UZa d'après le règlement existant qui prescrit une possibilité de dépassement de 15m de la hauteur maximale de 35m à condition de respecter des règles cumulatives de compensation (pages 45 et 46 du règlement modifié joint au dossier) sauf pour l'îlot urbain n°3 de La Pointe.

Les autres hauteurs maximales sont de :

- 25m en zone UZb avec possibilité de dépassement autorisé jusqu'à 6 mètres à condition de respecter des règles cumulatives de compensation ;***
- 25m en zone UZx, uniquement le long de l'avenue Louison Bobet, avec possibilité d'atteindre 30m dans une bande de 90 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur de l'Avenue Louison Bobet.***

Il convient effectivement de supprimer cette prescription graphique comportant des hachures bleues, étant donné qu'aucune règle n'est associée à cette prescription graphique dans le règlement écrit pour ce secteur et que les règles applicables en matière de hauteur ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.

r

VIII. CONCLUSIONS ARGUMENTEES ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions argumentées et Avis motivés du commissaire enquêteur ».

A Créteil le 20 juillet 2026

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Claude POUEY