

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLUi
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



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

Transmis le 20 Juillet 2026


Claude POUEY

SOMMAIRE

I. Présentation de l'enquête	page 3
II. Enjeux du projet	page 6
III. Conclusions argumentées et avis motivés du commissaire enquêteur	page 9
III.1. Concernant la procédure d'enquête (objet et déroulement)	
III.1. Concernant l'intérêt général de la déclaration de projet	
III.2. Concernant la mise en compatibilité n°2 du PLUi	

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

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.



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LA DECLARATION DU PROJET
CONCERNANT LA CONCESSION VAL-DE-FONTENAY/ALOUETTES
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLUi
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 (Etablissement Public Territorial) 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 (Plan Climat Air Energie Métropolitain) 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 et définissant 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 la 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.

En conséquence, 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 et 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 Péripole, 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.

II. ENJEUX DU PROJET

L'objectif du projet de réaménagement de la concession 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 périlissant, 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 Péripole** : 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.

La mise en compatibilité du PLUi 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

III. CONCLUSIONS ARGUMENTEES ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

III.1. CONCERNANT LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE (OBJET ET DEROULEMENT)

Je n'ai pas relevé, lors de l'examen approfondi du dossier, des réunions avec l'EPT Paris-Est-Marne&Bois (PEMB) et la Ville de Fontenay-sous-Bois, des visites du site et des permanences, d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précisent les paragraphes III à V du rapport d'enquête. Elle a donné lieu à :

- 168 visites du site internet présentant le projet et 109 téléchargements de documents ;
- 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 questionnements) ;

J'ai constaté que plusieurs observations relevaient d'une des précédentes procédures telles que la déclaration d'utilité publique ou l'autorisation environnementale (cf. paragraphe I ci-dessus) 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.

L'élaboration du procès-verbal des observations a été effectuée à partir des observations reçues lors de l'enquête, de l'analyse du dossier d'enquête et en particulier de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse à ses recommandations, des avis des personnes publiques associées et du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du projet avec ces dernières.

Les appréciations du paragraphe VI du rapport d'enquête et les conclusions argumentées ci-après résultent de l'analyse des documents précités et du mémoire en réponse au procès-verbal des observations repris intégralement dans le paragraphe VI du rapport d'enquête.

AVIS MOTIVE

Je considère que la mise en œuvre de la présente procédure d'enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité n°2 du PLUi de PARIS-EST-MARNE&BOIS est adaptée au contexte de cette opération de réaménagement de la concession Val-de-Fontenay-Alouettes.

III.2. CONCERNANT L'INTERET GENERAL DE LA DECLARATION DE PROJET

CONCLUSIONS ARGUMENTEES

Suite aux observations signalant 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 ilot et l'impossibilité d'évaluer la pertinence de l'objectif de +10 % d'espaces végétalisés :

j'ai relevé que la maîtrise d'ouvrage a prévu les modifications suivantes

- 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.

L'analyse bilancielle du projet fait ressortir les enjeux et risques suivants :

ENJEUX

- Transformer un quartier essentiellement monofonctionnel en un quartier mixant des immeubles d'habitation, d'activités tertiaires et commerciales ;
- Répondre aux besoins locaux et régionaux en matière de logements, d'espaces naturels, d'équipements et de services publics, et en particulier création de 33% de logements sociaux par opération;
- Exploiter à fond l'offre de transports en commun qui va desservir ce quartier ;
- Réduire l'imperméabilisation qui génère des inondations lors de fortes intempéries pluviales ;
- Réduction de 45% des émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant sur une boussole de gaz à effet de serre appliquée principalement sur les trois principaux postes : la construction, l'énergie et les mobilités ;
- Aménager le quartier selon les principes de la ville-parc mis en œuvre dans la ZUP de Fontenay-sous-Bois qui la jouxte ;
- Transformer 30% du parc bâti du quartier constitué de bâtiments de bureaux inoccupés actuellement plutôt que la démolition/reconstruction source majeure d'émission de gaz à effet de serre ;

- Respecter pour les nouvelles constructions un temps d'avance sur la réglementation RE2020 en vigueur ;
- Mettre en œuvre des mesures d'économie circulaire favorisant le réemploi des matériaux ;
- Préserver la valeur patrimoniale de l'héritage urbain du quartier ;
- Raccordement au réseau de chaleur urbain qui va passer de 20% à 80% d'énergie renouvelable et de récupération ;
- Réutiliser des parkings souterrains inutilisés actuellement se traduisant par la non création de nouveaux parkings pour les nouveaux projets de construction ;

RISQUES

- Urbanisation supplémentaire sur le secteur gare ;
- Diminution des capacités de séquestration carbone et intensification des effets d'îlot de chaleur urbain ;
- Mauvaise insertion paysagère des nouveaux bâtiments ;
- Augmentation de la hauteur maximale de bâtiments sur certains secteurs : quartier Marais,
- Non protection de toutes les zones humides identifiées dans le SAGE ;
- Problème de gestion des eaux pluviales et des ruissellements ;
- Nuisances sonores pendant la phase chantier ;
- Exposition de nouvelles personnes aux nuisances sonores et aux incidences sur la qualité de l'air de l'environnement ferroviaire et routier du quartier.

AVIS MOTIVE

Considérant que l'analyse bilancielle fait ressortir plus d'enjeux que de risques et que le projet va permettre de :

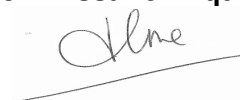
- réaménager des bâtiments construits selon des réglementations techniques qui ne sont plus d'actualité par rapport aux évolutions climatiques actuelles et aux impératifs de transition énergétique, en privilégiant la rénovation de bâtiments plutôt que la démolition/reconstruction afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- développer la mixité fonctionnelle de ce quartier dans une période où le besoin en bureaux diminue et celui en logements reste aussi intense ;
- faire profiter les habitants du quartier de l'offre intermodale de transports en commun dont ils pourront disposer à terme ;
- faire profiter les résidents actuels et les employés des entreprises présentes sur le site d'un cadre de vie ou de travail plus agréable avec moins d'îlots de chaleur urbains et plus d'espaces verts à leur disposition ;

En conséquence,

**Je considère que la déclaration de projet
concernant le réaménagement de la concession Val-de-Fontenay/Alouettes
représente une opération d'intérêt général**

A Créteil le 20 juillet 2026

Le Commissaire Enquêteur


Claude POUEY

III.3. CONCERNANT LA MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLUi DE PARIS-EST-MARNE&BOIS

CONCLUSIONS ARGUMENTEES

La mise en compatibilité du PLUi avec le projet de réaménagement de la concession Val-de-Fontenay/Alouettes se traduit par 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 observations ont porté sur :

- l'emplacement réservé n°14 dont l'emprise sur la parcelle AM463 a été réduite dans le cadre des études de concrétisation du projet :

Je considère que la remise en cause de la création d'un parvis public à cet endroit n'est pas justifiée du fait de l'intérêt général de sa localisation en position centrale par rapport aux différents flux des circulations ferroviaires, routières, de transports en commun et douces. Il constituera également 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

- 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 me 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 de la concession puissent se l'approprier et l'exploiter sans faire d'erreur d'interprétation.

Concernant les modifications des OAP, les observations ont porté sur :

- l'applicabilité de l'OAP d'aménagement qui a fait l'objet de réserves de la part de la DRIEAT dans son avis du 13 mai 2026 :

Je relève que la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à apporter les modifications suivantes qui figurent dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées :

- 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, la DRIEAT a mis en exergue que les prescriptions de l'OAP de secteur d'aménagement manquent d'ambition et de clarté sur les thématiques suivantes : gestion des eaux, réduction des îlots de chaleur urbain, mobilités et stationnements.

Je relève que la maîtrise d'ouvrage a indiqué dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint : « Afin de répondre à l'avis émis par la DRIEAT, 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 en donnant un caractère affirmatif aux prescriptions de l'OAP ».

AVIS MOTIVE

Considérant que :

- les observations recueillies au cours de l'enquête concernant la mise en compatibilité du PLUi n°2 ont été analysées par la maîtrise d'ouvrage qui s'est engagée à apporter des amendements aux documents concernés ;
- la remise en cause de l'emplacement réservé n°14 et de certaines hauteurs maximales de construction ne sont pas justifiées d'autant qu'elles n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente procédure ;
- les demandes de changement de zonage exprimées par la SPL Marne&Bois sont justifiées compte tenu de la localisation de ces zones et leurs caractéristiques ;
- les prescriptions de l'arrêté d'autorisation environnementale n°2026/DRIAT/SPPE/018 du 19 mars 2026 seront référencées dans la partie rédigée de l'AOAP de secteur d'aménagement et devront être appliquées dans le cadre de la conception de nouveaux projets ;
- la 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, doit être supprimée 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,

En conséquence, je recommande :

D'améliorer la présentation du plan de zonage afin que le public et les acteurs en charge de la réalisation du projet de réaménagement de la concession puissent se l'approprier et l'exploiter sans faire d'erreur d'interprétation

Et je délivre un AVIS FAVORABLE

A la mise en compatibilité n°2 du PLUi de PARIS-EST-MARNE&BOIS emportée par la déclaration de projet concernant le réaménagement de la concession Val-de-Fontenay/Alouettes

A Créteil le 20 juillet 2026

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUEY