

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

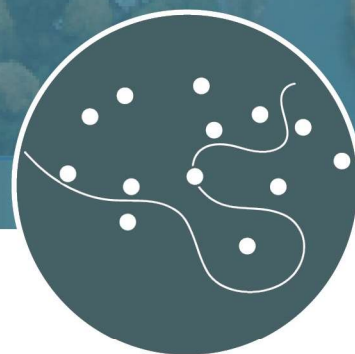
III.6 Zones d Aménagement Concerté

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.1. Bry-sur-Marne

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

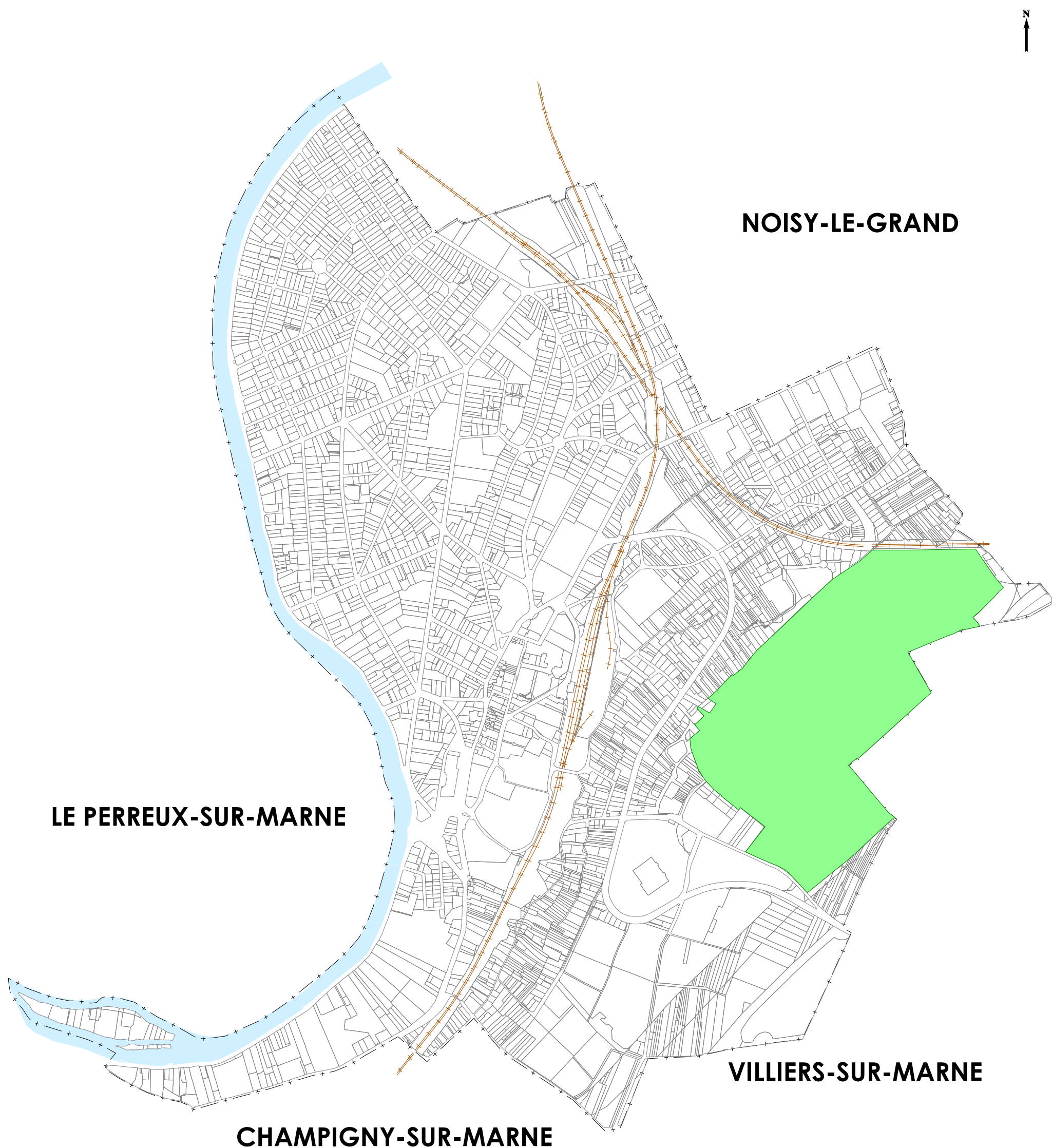
PLUi approuvé le 12 décembre 2023





VILLE DE BRY-SUR-MARNE

PLAN DES ZAC EXISTANTES



■ Z.A.C Les Fontaines Giroux

Source : Mairie de Bry-sur-Marne - 2016
Carte réactualisée par le service SIG en mai 2016

0 100 m

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.2. Champigny-sur-Marne

Établissement Public Territorial

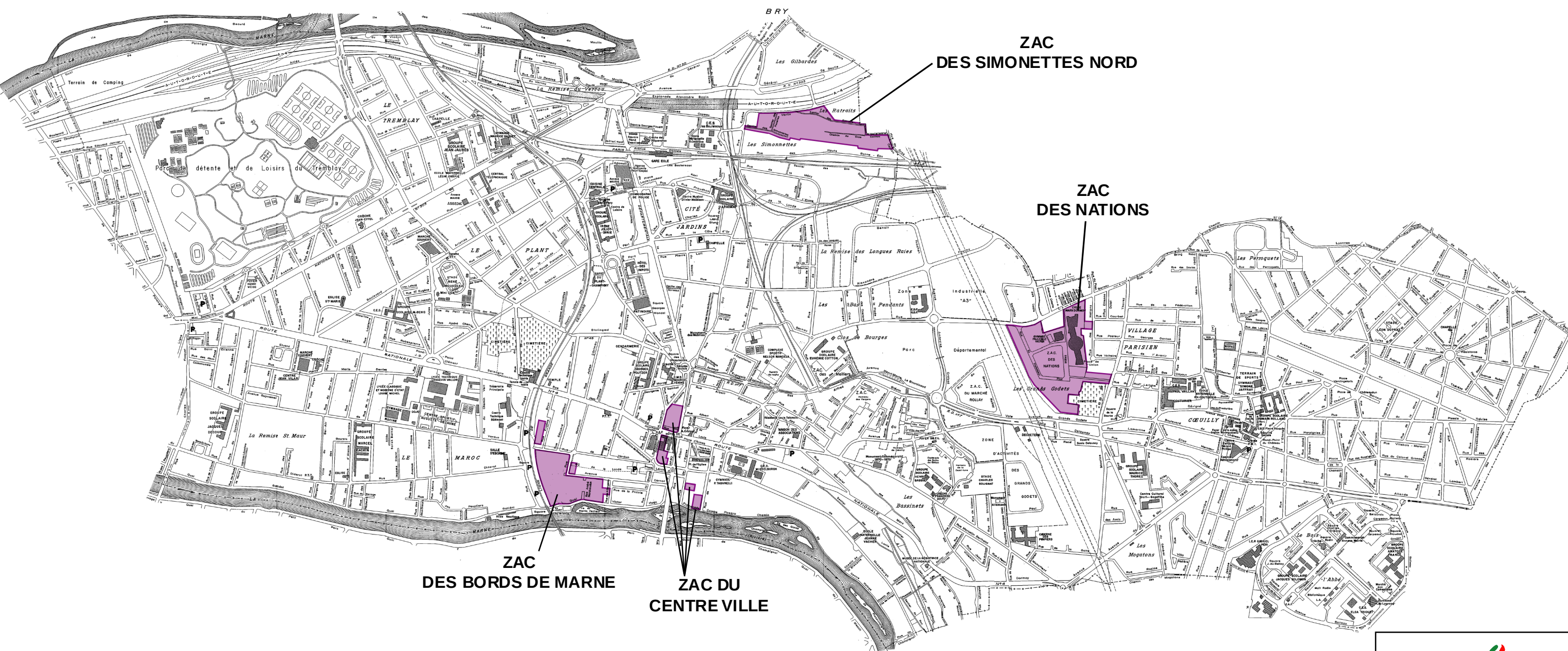
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



PLAN DE DELIMITATION
DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ



Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé
par délibération du Conseil Municipal
en date du 27 juin 2007

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.3. Fontenay-sous-Bois

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLUi mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 15 OCTOBRE 2024
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2024-147

OBJET : Concession Val de Fontenay Alouettes : création de la ZAC Auchan Gare

Membres en exercice	90
Présents titulaires	57
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	22
Absents	11

Votants	79
Abstention	0
Suffrages exprimés	79
Pour	79
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacqueline BENHAMED, Quentin BERNIER-GRAVAT, Eveline BESNARD, Maries-Laurence BEYOT, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Gilles CARREZ, Pierre CHARDON, Stéphane CHAULIEU, Véronique CHEVILLARD, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Charlotte LIBERT, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Pascale MOORTGAT, Samuel MULLER, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN.

Représentés :

Sophie AMAR représentée par Michel DUVAUDIER, Jacques Alain BENISTI représenté par Michel OUDINET, Éric BENSOUSSAN représenté par Céline MARTIN, Sylvain BERRIOS représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Jean-Marc BRETON représenté par Agnès CARPENTIER, Sylvie CHARDIN représentée par Samuel MULLER, Florence CROCHETON-BOYER représentée par Eveline BESNARD, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Monique FACCHINI représentée par Jean-Paul DAVID, Téo FAURE représenté par Céline VERCELLONI, Dorine FUMEE représentée par Jean-Philippe BEGAT, Aurélia GIRARD représentée par Pascal TURANO, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVÉ représentée par Karine PEREZ, Anne KLOPP représentée Jean-Philippe GAUTRAIS, Laurent LAFON représenté Pierre LEBEAU, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET représentée par Caroline ADOMO, Deborah MUNZER représentée par Jacques J.P. MARTIN, Florentine RAFFARD représentée par Adrien CAILLEREZ, Germain ROESCH représenté par Carole DRAI, Igor SEMO représenté par Pierre MIROUDOT, Julien WEIL représenté par Marc MEDINA.

Absents :

Thomas BERRUEZO, Christian CAMBON, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Michel DESTOUCHES, Christian FAUTRE, Delphine FENASSE, Benoît GAILHAC, Nassim LACHELACHE, Philippe LHOSTE, Aurore THIROUX.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

OBJET : Création de la ZAC Auchan Gare dans la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes (VDFA) à Fontenay-sous-Bois

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-5, L. 300-1 et suivants, L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 et suivants, R. 151-52,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants, L. 123-19 et suivants, R. 122-7, R. 123-8, R. 123-46-1,

VU l'article 1635 quater D 6° du code général des impôts,

VU le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil de Territoire le 12 décembre 2023,

VU la délibération n° 2017-10-14-U du 5 octobre 2017 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement du secteur de Val de Fontenay Alouettes,

VU la délibération du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois et désignant la SPL Marne-au-Bois en tant que concessionnaire,

VU le traité de concession approuvé par le Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois le 5 octobre 2017 et notifié le 7 novembre 2017 par la Ville à la SPL Marne-au-Bois pour l'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay Alouettes »,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5219-1 et L. 5219-2 et suivants en application desquels l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois (EPT) s'est substitué à la commune de Fontenay-sous-Bois en qualité d'autorité compétente pour réaliser l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, pour la concéder, pour prendre l'initiative et pour créer une ou plusieurs ZAC au sein du périmètre de l'opération d'aménagement, à compter du 1^{er} janvier 2018 ;

VU la délibération n° 2021-43 en date du 6 avril 2021 du Conseil de Territoire pour prendre l'initiative et approuvant les objectifs et modalités de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur Auchan Gare au sein de l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes,

VU la délibération n°2022-15 du Conseil de Territoire en date du 7 février 2022 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Auchan Gare au sein de l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

VU la saisie, le 27 février 2024, par l'EPT Paris Est Marne & Bois de l'Autorité Environnementale MRAe IDF et des collectivités intéressées pour qu'elles donnent leur avis sur le dossier comprenant notamment l'étude d'impact spécifique intégrant, notamment, les éléments de programmation de la future ZAC Auchan-Gare,

VU l'avis de la MRAe IDF en date du 24 avril 2024 et de la Commune de Fontenay-sous-Bois du 20 mars 2024 sur le dossier sus visé qui lui avait été transmis,

VU le mémoire transmis par le représentant de l'EPT le 5 juin 2024 en réponse à l'avis de la MRAe IDF rendu le 24 avril 2024,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024 1
Date de réception préfecture : 18/10/2024

VU l'arrêté territorial n° 2024-A-80 du 15 mai 2024 par lequel le Président de l'EPT a annoncé l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE),

VU la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée pendant un mois du 10 juin au 12 juillet 2024,

VU la synthèse des observations et propositions émises lors de la PPVE, annexée à la présente délibération,

VU le document joint en annexe de la présente délibération faisant état des incidences notables du projet de ZAC sur l'environnement, des prescriptions qui devront être respectées dans le cadre de sa mise en œuvre ainsi que des mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites et enfin, les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

VU le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Auchan Gare, annexé à la présente délibération,

VU toutes les autres pièces du dossier,

CONSIDERANT que le secteur Auchan Gare s'inscrit dans une opération d'aménagement globale d'environ 85 hectares dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs,

CONSIDERANT que l'aménagement du secteur « Auchan Gare », objet de la future ZAC du même nom, poursuit les objectifs suivants :

- * Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine que représente le centre commercial,
- * Introduire de la mixité afin de faire de ce secteur un quartier vivant, en soirée comme en journée, en semaine comme le week-end,
- * Profiter du redéveloppement d'ampleur du pôle gare pour requalifier et redynamiser le patrimoine tertiaire,
- * Revaloriser les équipements publics structurants existants et penser les besoins de demain,
- * Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois,

CONSIDERANT qu'une étude d'impact du projet, valant rapport d'évaluation environnementale de la mise en comptabilité du PLUi, a été réalisée sur le périmètre de l'opération globale Val de Fontenay Alouettes dans le cadre de sa procédure de déclaration d'utilité publique.

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC Auchan Gare inclut une actualisation de cette étude d'impact qui est centrée sur les aménagements de ce secteur tout en examinant leurs éventuelles conséquences environnementales de ces derniers à l'échelle de l'opération globale.

CONSIDERANT que l'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement, à savoir les milieux physiques et naturels, paysage, patrimoine et milieu humain,

CONSIDERANT que l'évaluation environnementale actualisée du projet a permis d'apprécier de façon satisfaisante ses incidences sur l'environnement ainsi que les mesures déjà prises ou à prendre pour éviter, réduire ou compenser ses dernières,

CONSIDERANT les mesures décrites dans l'étude d'impact destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement, annexée à la présente délibération ainsi que les modalités de suivi des incidences sur l'environnement ou la santé humaine, en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement,

CONSIDERANT que la présente délibération, en tant qu'elle approuve également le dossier de création de la ZAC Auchan Gare, prend de fait en considération :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024 2
Date de réception préfecture : 18/10/2024

- l'étude d'impact et ses annexes,
- l'avis de l'autorité environnementale produit par la MRAe IDF, ainsi que le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » produit par la SPL MAB,
- l'avis de la Commune de Fontenay-sous-Bois,
- ainsi que le résultat de la consultation du public,

CONSIDERANT que la présente délibération doit être motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, et qu'elle doit préciser à ce titre :

- les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, celles-ci étant récapitulées ci-dessous de façon synthétique :

Synthèse des incidences et des mesures mises en place (permanentes, temporaires, directes, indirectes, à court/moyen/long terme), par thématiques :

La nature des incidences est classée selon les catégories suivantes :

- Positive ⊕, nulle ⊖ ou négative ⊖ ;
- Directe ou indirecte ;
- Avec un effet permanent ou temporaire ;
- Dont l'effet interviendra à court, moyen ou long terme.

1) Démographie, habitats, développement économique et social

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une offre résidentielle renforcée et mixte socialement : renouvellement, réhabilitation et restructuration du parc immobilier existant	X		X		X				
Un chantier générateur d'emplois	X			X	X				
Le développement d'offre commerciale ouverte sur le quartier en rez-de-chaussée et de nouveaux équipements	X		X			X			
La conservation des logements Batigère sur le secteur de projet	X		X		X	X	X	R1: APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER FAIBLES NUISANCES	Faible
Une perturbation de l'accès aux équipements en phase chantier		X		X	X			R1: APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER FAIBLES NUISANCES	Faible

2) Mobilités et déplacements

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une politique volontariste de limitation de l'usage de la voiture		X	X			X	X		
Des flux d'usagers vers la gare de Val de Fontenay améliorés	X		X		X				
Un développement de réseaux viaires dédiés aux piétons et aux cycles dans le cadre du projet par rapport à l'existant	X		X			X			
Des flux routiers réduits dans le cadre du projet par rapport à l'existant	X		X			X			
Une perturbation de la circulation en phase chantier	X			X	X			R1: LA REORGANISATION DE LA CIRCULATION	Modéré
Des capacités de voiries plus faibles pouvant engendrer des phénomènes ponctuels de saturation du trafic	X		X	X				R2: REALISER UN ETUDE DE TRAFIC SPECIFIQUE SUR LA MISE EN ŒUVRE DU REAMENAGEMENT DE LA PLACE DE GAULLE	Faible

3) Paysage et patrimoine

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024 2
Date de réception préfecture : 18/10/2024

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une amélioration paysagère globale du site en phase exploitation	X		X			X			
Une conservation d'une grande partie du patrimoine végétal du quartier	X		X		X				
Le renforcement des espaces végétalisés sur le secteur, à l'origine de la création d'un maillage vert qualitatif	X		X		X				
L'agrandissement du parc des Olympiades, à l'origine du « parc augmenté »	X		X		X				
Un désenclavement du quartier par la création de nouvelles traversées et le déploiement d'un maillage continu de cheminements doux	X		X		X				
Le réaménagement des espaces publics structurant du quartier, à l'origine d'un cadre paysager qualitatif	X		X		X				
Une valorisation paysagère par la gestion alternative des eaux pluviales		X	X			X			
L'ouverture de la zone commerciale extérieure sur le quartier	X		X			X			
Une mixité de l'offre immobilière entraînant une diversification et une intégration des formes urbaines	X		X		X				
Un impact visuel important en phase chantier	X			X	X			R1 : MISE EN PLACE D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible
INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un risque de dégradation du patrimoine arboré en phase travaux	X			X	X			R2 : MISE EN PLACE DE PROTECTION PHYSIQUE SUR LES TRONCS ET DE TRACES DES VEHICULES DE CHANTIER	Nulle
Un abattage d'arbres impactant les paysages du quartier	X		X		X			C1 : REMPLACEMENT DE CHAQUE ARBRE ABATU PAR LA PLANTATION DE TROIS NOUVEAUX ARBRES	Suppression des arbres existants

4) Biodiversité et continuités écologiques

Espèces / Groupe d'espèces	Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact
Habitats et espèces floristiques associées				
Plantation de Robinier faux-acacia	Destruction / Altération d'habitats	Négligeable	(R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Négligeable
Jardins/Parc urbains/Pelouses ornementales		Négligeable	(R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Négligeable
Bâtiments		Négligeable	/	Négligeable
Surfaces artificialisées		Négligeable	/	Négligeable

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

Avifaune nicheuse				
Avifaune des milieux boisés ou arborés (Faucon crécerelle, Roitelet huppé)	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux buissonnants (Accenteur mouchet)	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières (R2.1p - R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux bâtis (Moineau domestique, Bergeronnette grise, Martinet noir)	Destruction d'individus	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières (R2.2i) Installation de nichoirs (Moineau domestique et martinet noir - avant travaux)	Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de nichoirs (Moineau domestique et martinet noir) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des zones humides	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact	
Avifaune en période interruptale					
Avifaune des milieux boisés ou arborés	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Avifaune des milieux buissonnants	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p – R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Avifaune des milieux bâtis	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.2i) Installation de nichoirs (Molneau domestique et martinet noir)	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de nichoirs (Molneau domestique et martinet noir – avant travaux) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Herpétofaune					
Reptiles	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1p – R2.2o) – Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Entomofaune					
Rhopalocères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1p et R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p – R2.2o) – Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale	Positif	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site	Faible	

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction		Niveau d'impact
Orthoptères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1p et R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envoi des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale		Positif
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site		Faible
Mammifères					
Mammifères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet		Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
Chiroptères (Pipistrelle commune)	Destruction d'individus	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1i) Vérification des arbres à enjeux chiroptères et abattage adapté (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.2i) Installation de gîtes à chiroptères (avant travaux) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie		Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de gîtes à chiroptères (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie (avant travaux)		Faible
IMPACTS INDUITS ET CUMULES					
Impacts indirects et induits	Aucun Impact Indirect ou Induit				
Impacts cumulés	Aucun impact significatif				
AUTRES IMPACTS					
Trame Verte et Bleue	Impacts Globaux	Aucun impact significatif	/		
Ensemble des zonages			/		

5) Santé urbaine et habitabilité du quartier

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un développement d'une gestion alternative des eaux pluviales, permettant de limiter les ruissellements et de favoriser l'infiltration locale	X		X		X	X			
Un projet soumis à un risque de mouvement de terrain fort à prendre en compte		X	X		X			R1: MISE EN ŒUVRE D'UNE GESTION LOCALE DES EAUX PLUVIALES REDUISANT LA CONCENTRATION DES EFFETS DE RUISSELLEMENTS ET DONC DES MOUVEMENTS DE SOLS R2: REALISATION D'UNE ETUDE GEOTECHNIQUE ET MISE EN ŒUVRE DE FONDATIONS ADAPTEES AUX RISQUES	Faible
Une exposition d'un plus grand nombre d'habitants à un risque de transport de matière dangereuse en lien avec le passage de l'A86 et ses voies d'insertion		X	X			X		R3: EVITER LA CREATION DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS SENSIBLES AUTOUR DE LA VOIE DE CHEMIN DE FER R4: MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE DE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE POLLUTION DES SOLS	Moderée
Une potentielle exposition de nouveaux habitants et usagers à un risque de pollution des sols		X	X			X	X	E1: INTERDIRE L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS SENSIBLES SUR DES SOLS POLLUES	Faible
Un risque de pollution des sols en phase chantier		X		X	X			R5: APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER PROPRE	Faible

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Des réhabilitations et des constructions de nouveaux logements et équipements plus performants en matière de confort acoustique et de qualité de l'air intérieur	X		X		X				
Une stabilité ou une augmentation très limitée des polluants avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
La création du projet impactant très faiblement l'indice Pollution Population	X		X			X	X		
Une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires stable avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
Des niveaux sonores améliorés en façades des nouveaux bâtiments et comparables à ceux observés actuellement dans le cadre du projet	X		X		X			R1: ELOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES	Faible
Le maintien des ambiances sonores mesurées actuellement dans le cadre du projet (période diurne et nocturne)	X		X		X			R1: ELOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES	Faible
Une exposition acoustique importante au niveau des façades de bâtiments proches de la voie ferrée	X		X		X			R1: ELOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES	Faible
Des nuisances sonores à prévoir en phase chantier	X		X		X			R2: MISE EN PLACE D'UNE CHARTE FAIBLE NUISANCE	Faible
Des pollutions de l'air et de la poussière à prévoir en phase chantier	X			X	X			R3: APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible

6) Durabilité des ressources

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un projet améliorant la perméabilité des sols et améliorant par conséquent la gestion des eaux pluviales en phase exploitation	X		X			X			
Un objectif de gestion vertueuse des eaux pluviales	X		X			X	X		
La gestion des eaux pluviales intégrée aux principes d'aménagement	X		X			X	X		
Un projet qui positionne l'eau pluviale comme ressource	X		X			X	X		
Le déploiement d'une palette importante d'outil pour la gestion des eaux pluviales sur le projet	X		X			X	X		
Le projet de parc augmenté sur la ZAC Auchan-Gare permettant d'offrir des espaces végétalisés importants	X		X			X	X		
La mise en place d'une plateforme de réemploi des matériaux à l'échelle du projet implanté sur le site Pérépole (à proximité du site de projet ZAC Auchan Gare)		X		X	X				
La mise en place d'une stratégie carbone à l'échelle du quartier de Val-de-Fontenay		X	X			X	X		
La mise en place d'une politique anti-gaspillage sur le secteur Auchan-Gare	X		X			X			
Une généralisation des consignes des emballages en verre et une maximisation de la vente en vrac sur le secteur Auchan-Gare	X		X			X			
Mise en place d'une filière de créations de sols fertiles à partir des déchets de chantier		X		X	X				
Une augmentation de la consommation d'eau à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R1: DISPOSITIFS D'ECONOMIE DES CONSOMMATIONS DANS LES LOGEMENTS	Moderée

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024 8
Date de réception préfecture : 18/10/2024

INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESI- DUELLES APRES AP- PLICATION DES ME- SURES
Une forte augmentation de rejet d'eau usée à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R2 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS A LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU R3 : DEMANDE DE RACCORDEMENT AU CONCESSIONNAIRE ET ADAPTATION DU DEBIT AUX CAPACITES RESIDUELLES R4 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS A LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	Modérée
Un risque de pollution des eaux souterraines lors de la phase chantier	X			X	X			R5 : ELABORATION D'UNE CHARTE DE CHANTIER	Faible
Des terres possiblement polluées à excaver et traiter en phase chantier	X			X	X			R6 : UNE GESTION DES DEBLAIS	Modérée
Une augmentation de la quantité de déchet en lien avec l'arrivée de nouvelles populations		X	X			X		E1 : MISE EN PLACE DE STOCKAGE OU DE POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES POUR LA GESTION DES BIODECHETS R7 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS A LA PRATIQUE DU ZERO-DECHETS ET A L'IMPORTANCE DU TRI ET DU COMPOSTAGE R8 : PREVOIR DANS LES CUISINES UN ESPACE INTER- GRE AU MOBILIER SUFFISANT POUR ACCUEILLIR CHAQUE TYPE DE DECHETS R9 : ANTICIPER LA PRODUCTION DE DECHETS LIES A L'EMMENAGEMENT R10 : UNE STRATEGIE DE REEMPLOI A L'ECHELLE DU QUARTIER	Modérée
Une production importante de déchets de démolition								R11 : VERS UN EQUILIBRE DEBLAIS / REMBLAIS R12 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Modérée
INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un projet de renouvellement urbain permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments		X	X			X	X		
Le développement d'une stratégie carbone dans le cadre du projet	X		X		X				
Développement d'une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à améliorer le confort climatique et la résilience		X	X			X	X		
Une réhabilitation des bâtiments existants pour des bâtiments plus performants permettant de réduire les consommations énergétiques du quartier		X	X		X				
De nouvelles consommations énergétiques par les logements supplémentaires, équipements et commerces à l'échelle du quartier		X	X			X	X	R1 : L'UTILISATION D'ENERGIE RENOUVE- LABLE AU SEIN DU PROJET R2 : UN PARC DE LOGEMENTS PERFOR- MANT ENERGETIQUEMENT R3 : UNE SENSIBILISATION DES HABITANTS SUR LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES A TRAVERS LE LIVRET D'ACCOMPAGNE- MENT DES HABITANTS ET UN LIVRET D'USAGE	Modérée
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase chantier		X			X			R4 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible
Une utilisation de matériaux engendrant indirectement des émissions de CO2		X	X		X			E1 : UNE REHABILITATION D'UNE PARTIE DES BATIMENTS EXISTANTS R5 : STRATEGIE BAS CARBONE	Modérée
Une phase chantier émettrice de polluants atmosphériques		X		X	X			R6 : APPLICATION D'UNE CHARTE CHANTIER	Faible
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase exploitation		X	X			X	X	E2 : UNE REHABILITATION D'UNE PARTIE DES BATIMENTS EXISTANTS R7 : STRATEGIE BAS CARBONE	Faible

- et que l'ensemble de ces incidences, de ces mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités du suivi de ces incidences sur l'environnement ou la santé humaine sont toutes détaillées dans l'étude d'impact susmentionnée faisant partie du dossier de création de la ZAC.

CONSIDERANT les recommandations formulées par l'Autorité Environnementale (MRAe) dans l'« Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) » en date du 24 avril 2024, auxquelles la SPL MAB a apporté des précisions et des compléments dans le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » rendu le 5 juin 2024, et ce sur l'ensemble des thématiques abordées par la MRAe, à savoir :

- Articulation avec les documents de planification existants
- Justification des choix retenus et solutions alternatives
- Déplacements et pollutions associés (bruit et air)
- Stationnement automobile
- Mobilités actives
- Pollution sonore

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

- Pollution de l'air
- Gestion de l'eau
- Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre
- Les travaux et leurs effets cumulés.

CONSIDERANT que la concertation préalable à la création de la ZAC auprès de la population et des autres personnes intéressées, ainsi que la mise à disposition du projet de dossier de création de la ZAC et de l'étude d'impact spécifique au secteur Auchan Gare sont respectivement achevées, pour la première depuis le 9 décembre 2021 et pour la seconde depuis le 12 juillet 2024, date marquant la clôture de la participation du public. Le bilan de la concertation, ainsi que celui de la mise à disposition de l'étude d'impact (synthèse des observations et propositions) ont donc été dressés et pris en compte avant la création de la ZAC.

CONSIDERANT que le délai entre la clôture de la consultation et la réunion du présent Conseil de Territoire a permis la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction de la synthèse de ces observations et propositions.

CONSIDERANT que la synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la PPVE, ainsi que les motifs de la présente décision, seront rendus publics par voie électronique, en application de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, au plus tard à la date de publication de la présente délibération, sur le site internet de Paris Est Marne & Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois pendant 3 mois minimum.

CONSIDERANT que, conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC Auchan Gare sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Paris Est Marne & Bois par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération.

CONSIDERANT qu'à l'intérieur de ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions à vocation de logements, de développement économique, de commerces et d'équipements, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre de 256 000 m² de surface de plancher affectés pour 36% à des logements, 45% à du développement économique, 15% à des commerces et 3% à des équipements.

CONSIDERANT que les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein de la ZAC Auchan Gare seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONSIDERANT que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation comprenant notamment le programme global prévisionnel des constructions
- Le plan de situation de la zone
- Le plan de délimitation de la zone
- L'étude d'impact, accompagné des avis de l'autorité environnementale et de la Commune de Fontenay-sous-Bois, et du mémoire en réponse adressé à ladite autorité environnementale par l'EPT
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement

CONSIDERANT que le Conseil de Territoire, en sa qualité d'autorité compétente pour prendre l'initiative de la création de la ZAC Auchan Gare, doit approuver son dossier de création,

VU l'avis de la Commission urbanisme, aménagement, habitat et politique de la ville du 11 octobre 2024,

DELIBERE

ARTICLE 1 :

PREND ACTE de la synthèse des observations et propositions du public faites lors de la procédure de participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact ainsi que sur les autres documents requis, qui s'est déroulée du 10 juin au 12 juillet 2024,

ARTICLE 2 :

APPROUVE le dossier de création de la ZAC « Auchan Gare »,

ARTICLE 3 :

CREE, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Auchan Gare »,

ARTICLE 4 :

DELIMITE le périmètre de la ZAC « Auchan Gare », portant sur une superficie d'environ 17 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération,

ARTICLE 5 :

APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, figurant dans le dossier de création de la ZAC, est d'environ 256 000 m² de surface de plancher affectés pour 36% à des logements, 45% à du développement économique, 15% à des commerces et 3% à des équipements.

ARTICLE 6 :

DECIDE que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code général des impôts,

ARTICLE 7 :

AUTORISE le Président à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

ARTICLE 8 :

AUTORISE notamment le Président à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC « Auchan Gare » au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur.

ARTICLE 9 :

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois 14, rue Talamoni – 94500 – Champigny-sur-Marne ainsi qu'à la Mairie de Fontenay-sous-Bois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

ARTICLE 10 :

PRECISE que la présente délibération, ainsi que ses annexes, dont le dossier de création, seront tenus à la disposition du public à la Direction aménagement de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 3 place Uranie – 94340 – Joinville-le-Pont.

ARTICLE 11 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication sous format électronique, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

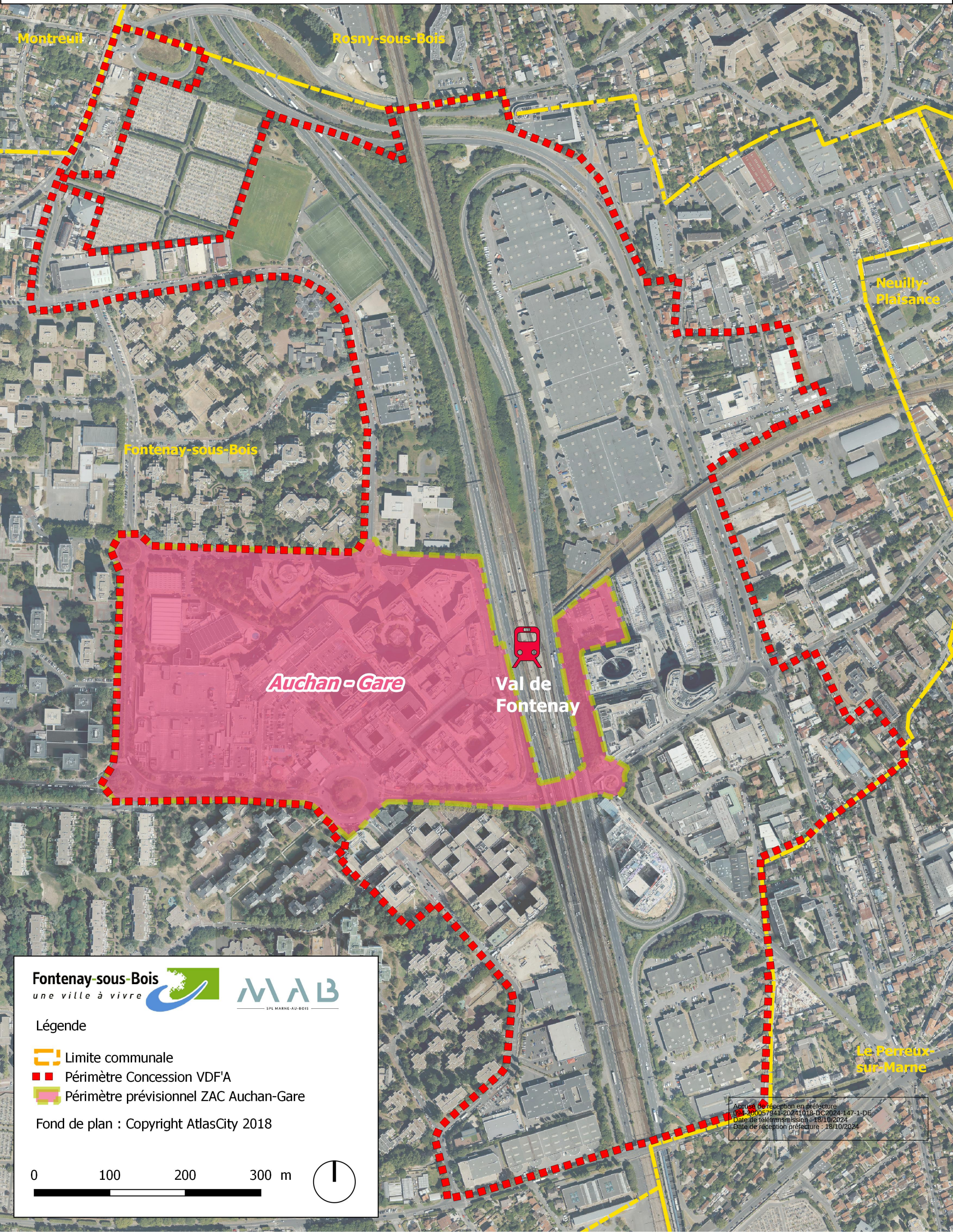
O. Capitanio

Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le **18 OCT. 2024**
est exécutoire à la date du **29 OCT. 2024**
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du
C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le **29 OCT. 2024**

Fontenay-sous-Bois Concession d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes »

Carte du périmètre prévisionnel de la ZAC " Auchan-Gare "



Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre



MAB
SPL MARNE-AU-BOIS

Légende

- Limite communale
- Périmètre Concession VDF'A
- Périmètre prévisionnel ZAC Auchan-Gare

Fond de plan : Copyright AtlasCity 2018

0 100 200 300 m



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-147-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 15 OCTOBRE 2024
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2024-148

OBJET : Concession Val de Fontenay Alouettes : création de la ZAC Marais Pointe Joncs Marins

Membres en exercice	90
Présents titulaires	57
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	22
Absents	11

Votants	79
Abstention	0
Suffrages exprimés	79
Pour	79
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacqueline BENHAMED, Quentin BERNIER-GRAVAT, Eveline BESNARD, Maries-Laurence BEYOT, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Gilles CARREZ, Pierre CHARDON, Stéphane CHAULIEU, Véronique CHEVILLARD, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Charlotte LIBERT, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Pascale MOORTGAT, Samuel MULLER, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN.

Représentés :

Sophie AMAR représentée par Michel DUVAUDIER, Jacques Alain BENISTI représenté par Michel OUDINET, Éric BENSOUSSAN représenté par Céline MARTIN, Sylvain BERRIOS représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Jean-Marc BRETON représenté par Agnès CARPENTIER, Sylvie CHARDIN représentée par Samuel MULLER, Florence CROCHETON-BOYER représentée par Eveline BESNARD, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Monique FACCHINI représentée par Jean-Paul DAVID, Téo FAURE représenté par Céline VERCELLONI, Dorine FUMEE représentée par Jean-Philippe BEGAT, Aurélia GIRARD représentée par Pascal TURANO, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVÉ représentée par Karine PEREZ, Anne KLOPP représentée Jean-Philippe GAUTRAIS, Laurent LAFON représenté Pierre LEBEAU, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET représentée par Caroline ADOMO, Déborah MUNZER représentée par Jacques J.P. MARTIN, Florentine RAFFARD représentée par Adrien CAILLEREZ, Germain ROESCH représenté par Carole DRAI, Igor SEMO représenté par Pierre MIROUDOT, Julien WEIL représenté par Marc MEDINA.

Absents :

Thomas BERRUEZO, Christian CAMBON, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Michel DESTOUCHES, Christian FAUTRE, Delphine FENASSE, Benoît GAILHAC, Nassim LACHELACHE, Philippe LHOSTE, Aurore THIROUX.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

OBJET : Création de la ZAC Marais Pointe Joncs-Marins dans la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes (VDFA) à Fontenay-sous-Bois

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-5, L. 300-1 et suivants, L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 et suivants et R. 151-52,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants, L. 123-19 et suivants, R. 122-7, R. 123-8, R. 123-46-1,

VU l'article 1635 quater D 6° du code général des impôts,

VU le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil de Territoire le 12 décembre 2023,

VU la délibération n° 2017-10-14-U du 5 octobre 2017 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement du secteur de Val de Fontenay Alouettes,

VU la délibération en date du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois et désignant la SPL Marne-au-Bois comme concessionnaire ;

VU le traité de concession approuvé par le Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois le 5 octobre 2017 et notifié le 7 novembre 2017 par la Ville à la SPL Marne-au-Bois pour l'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay Alouettes » ,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5219-1 et L. 5219-2 et suivants en application desquels l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois s'est substitué à la commune de Fontenay-sous-Bois en qualité d'autorité compétente pour réaliser l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, pour la concéder, pour prendre l'initiative et pour créer une ou plusieurs ZAC au sein du périmètre de l'opération d'aménagement, à compter du 1^{er} janvier 2018 ;

VU la délibération n°2021-149 en date du 7 décembre 2021 du Conseil de Territoire lançant la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Marais Pointe Joncs-Marins dans le périmètre de l'opération d'aménagement globale « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois, rappelant les objectifs poursuivis par cette zone et fixant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

VU la délibération n° 2023-85 du Conseil de Territoire en date du 3 juillet 2023 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Marais Pointe Joncs-Marins au sein de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois,

VU la saisie, le 27 février 2024, par le Territoire Paris Est Marne & Bois de l'Autorité Environnementale MRAe IDF et des collectivités intéressées pour qu'elles donnent leur avis, sur le dossier comprenant l'étude d'impact spécifique intégrant, notamment, les éléments de programmation de la future ZAC Marais Pointe Joncs-Marins,

VU l'avis de la MRAe IDF en date du 24 avril 2024 et de la Commune de Fontenay-sous-Bois du 20 mars 2024 sur le dossier sus visé qui lui avait été transmis,

VU le mémoire transmis par le représentant de l'EPT le 5 juin 2024 en réponse à l'avis de la MRAe IDF rendu le 24 avril 2024,

VU l'arrêté territorial n° 2024-A-81 du 15 mai 2024 par lequel le Président de l'EPT a annoncé l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE),

VU la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) qui s'est déroulée pendant un mois du 10 juin au 12 juillet 2024,

VU la synthèse des observations et propositions émises lors de la PPVE, annexée à la présente délibération,

VU le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Marais Pointe Joncs-Marins, annexé à la présente délibération,

VU toutes les autres pièces du dossier,

CONSIDERANT que le secteur Marais Point Joncs-Marins s'inscrit dans une opération d'aménagement globale d'environ 85 hectares dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs,

CONSIDERANT que l'aménagement du secteur « Marais Point Joncs-Marins », objet de la future ZAC du même nom, poursuit les objectifs suivants :

- Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine présente
- Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant, tout en préservant la dimension « activité » du secteur
- Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois.

CONSIDERANT qu'une étude d'impact du projet, valant rapport d'évaluation environnementale de la mise en comptabilité du PLUi, a été réalisée sur le périmètre de l'opération globale Val de Fontenay Alouettes dans le cadre de sa procédure de déclaration d'utilité publique.

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC Marais Point Joncs-Marins inclus une actualisation de cette étude d'impact qui est centrée sur les aménagements de ce secteur tout en examinant leurs éventuelles conséquences environnementales de ces derniers à l'échelle de l'opération globale.

CONSIDERANT que l'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement, à savoir les milieux physiques et naturels, paysage, patrimoine et milieu humain,

CONSIDERANT que l'évaluation environnementale actualisée du projet a permis d'apprécier de façon satisfaisante ses incidences sur l'environnement ainsi que les mesures déjà prises ou à prendre pour éviter, réduire ou compenser ses dernières,

CONSIDERANT les mesures décrites dans l'étude d'impact destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement, annexée à la présente délibération ainsi que les modalités de suivi des incidences sur l'environnement ou la santé humaine, en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement,

CONSIDERANT que la présente délibération, en tant qu'elle approuve également le dossier de création de la ZAC Marais Pointe Joncs-Marins, prend de fait en considération :

- l'étude d'impact et ses annexes,
- l'avis de l'autorité environnementale produit par la MRAe IDF, ainsi que le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » produit par la SPL MAB,
- l'avis de la Commune de Fontenay-sous-Bois,
- ainsi que le résultat de la consultation du public,

CONSIDERANT que la présente délibération doit être motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, et qu'elle doit préciser à ce titre :

- les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, celles-ci étant récapitulées ci-dessous de façon synthétique :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-148-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

Synthèse des incidences et des mesures mises en place (permanentes, temporaires, directes, indirectes, à court/moyen/long terme), par thématiques :

La nature des incidences est classée selon les catégories suivantes :

- Positive ⊕, nulle ⊖ ou négative ⊖ ;
- Directe ou indirecte ;
- Avec un effet permanent ou temporaire ;
- Dont l'effet interviendra à court, moyen ou long terme.

1) Démographie, habitats, développement économique et social

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une offre résidentielle renforcée et mixte socialement : renouvellement, réhabilitation et restructuration du parc immobilier existant	x		x		x				
Un chantier générateur d'emplois	x			x	x				
Une réorganisation et un confortement des secteurs tertiaires et d'activités	x		x			x			
Le développement d'offre commerciale ouverte sur le quartier en rez-de-chaussée et de nouveaux équipements	x		x			x			
Un relogement d'habitants nécessaire compte tenu de la démolition de logements individuels	x			x	x			C : Mettre en place une stratégie d'acquisition et un planning permettant le relogement des habitants R : Une stratégie de relogement des habitants R : Application d'une charte chantier faibles nuisances	Faible-moyen
Une perturbation de l'accès aux équipements en phase chantier		x		x	x			R : Application d'une charte chantier faibles nuisances	Faible

2) Mobilités et déplacements

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une politique volontariste de limitation de l'usage de la voiture		x	x			x	x		
Des flux d'usagers vers la gare de Val de Fontenay améliorés	x		x		x				
Un développement de réseaux viaires dédiés aux piétons et aux cycles dans le cadre du projet par rapport à l'existant	x		x			x			
Des flux routiers réduits dans le cadre du projet par rapport à l'existant	x		x			x			
Une perturbation de la circulation en phase chantier	x			x	x			R : La réorganisation de la circulation	/
Des capacités de voiries plus faibles pouvant engendrer des phénomènes ponctuels de saturation du trafic	x		x	x				/	/

3) Paysage et patrimoine

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une amélioration paysagère globale du site en phase exploitation	X		X			X			
Une conservation d'une grande partie du patrimoine végétal du quartier	X		X		X				
Le renforcement des espaces végétalisés sur le secteur, à l'origine de la création d'un maillage vert qualitatif	X		X		X				
Un désenclavement du quartier par la création de nouvelles traversées et le déploiement d'un maillage continu de cheminements doux	X		X		X				
Une valorisation paysagère par la gestion alternative des eaux pluviales		X	X			X			
Une mixité de l'offre immobilière entraînant une diversification des usagers et un cadre urbain qualitatif	X		X			X			
Des formes et hauteurs assurant une insertion architecturale et paysagère du quartier dans le tissu urbain environnant	X		X		X				
Un impact visuel important en phase chantier	X			X	X			R : Mise en place d'une charte chantier	Faible
Un risque de dégradation du patrimoine arboré en phase travaux	X			X	X			R : Mise en place de protection physique sur les troncs et de traces des véhicules de chantier	Nulle
Un abattage d'arbres impactant les paysages du quartier	X		X		X			C : Remplacement de chaque arbre abattu par la plantation de trois nouveaux arbres	Suppression des arbres existants

4) Biodiversité et continuités écologiques

Espèces / Groupe d'espèces	Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact
Habitats et espèces floristiques associées				
Jardins/Parc urbains/Pelouses ornementales	Destruction / Altération d'habitats	Négligeable	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale	Négligeable
Bâtiments		Négligeable	/	Négligeable
Surfaces artificialisées		Négligeable	/	Négligeable
Zones non prospectées		Négligeable	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Négligeable

Avifaune nicheuse				
Avifaune des milieux boisés ou arborés	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux buissonnants (Accenteur mouchet)	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction d'individus	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux bâtis (Moineau domestique)	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.2l) Installation de nichoirs (Moineau domestique - avant travaux)	Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2l) Installation de nichoirs (Moineau domestique avant) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact	
Avifaune en période d'immaturité					
Avifaune des milieux boisés ou arborés	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Avifaune des milieux buissonnants	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.2i) Installation de nichoirs (Morneau domestique - avant travaux)	Faible	
Avifaune des milieux bâtis	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de nichoirs (Morneau domestique avant) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Herpétofaune					
Reptiles	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
Entomofaune					
Rhopalocères	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1p et R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	

Espèces / Groupe d'espèces		Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact	
Orthoptères	Destruction/Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p – R2.2o) – Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1i) Autre / Respect d'une charte végétale	Positif	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site	Faible	
	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1p et R2.2o) Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Destruction/Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p – R2.2o) – Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1i) Autre / Respect d'une charte végétale	Positif	
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site	Faible	
	Mammifères				
	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1i) Vérification des arbres à enjeux chiroptères et abattage adapté (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
	Chiroptères	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible	
IMPACTS INDUITS ET CUMULES					
Impacts indirects et induits	Aucun impact indirect ou induit		/	Aucun impact significatif	
Impacts cumulés	Aucun impact significatif		/		
AUTRES IMPACTS					
Trame Verte et Bleue			/		
Ensemble des zonages	Impacts Globaux	Aucun impact significatif	/	Aucun impact significatif	
Sites Natura 2000			/		

5) Santé urbaine et habitabilité du quartier

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un développement d'une gestion alternative des eaux pluviales, permettant de limiter les ruissellements et de favoriser l'infiltration locale	X		X		X	X			
Un projet soumis à un risque de roulement de terrain fort à prendre en compte		X	X		X			R : Mise en œuvre d'une gestion locale des eaux pluviales réduisant la concentration des effets de ruissellements et donc des mouvements de sols	Faible
Une exposition d'un plus grand nombre d'habitants à un risque de transport de matière dangereuse en lien avec le passage de l'A86 et ses voies d'insertion		X	X			X		R : Réalisation d'une étude géotechnique et mise en œuvre de fondations adaptées aux risques	Modérée
Une potentielle exposition de nouveaux habitants et usagers à un risque de pollution des sols		X	X			X	X	R : Eviter la création de logements et d'équipements sensibles autour de la voie de chemin de fer	Faible
Un risque de pollution des sols en phase chantier		X		X	X			R : Mise en place d'une stratégie de prise en compte des enjeux de pollution des sols E : Interdire l'implantation d'équipements sensibles sur des sols pollués	Faible

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Des réhabilitations et des constructions de nouveaux logements et équipements plus performants en matière de confort acoustique et de qualité de l'air intérieur	X		X		X				
Une stabilité ou une augmentation très limitée des polluants avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
La création du projet impactant très faiblement l'indice Pollution Population	X		X			X	X		
Une évaluation Quantitative des Risques Sanitaires stable avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
Des niveaux sonores améliorés en façades des nouveaux bâtiments et comparables à ceux observés actuellement dans le cadre du projet	X		X		X				
Le maintien des ambiances sonores mesurées actuellement dans le cadre du projet (période diurne et nocturne)	X		X		X			R : Mise en place d'isolations phoniques	Faible
Des nuisances sonores à prévoir en phase chantier	X		X		X			R : Mise en place d'une charte faible nuisance	Faible
Des pollutions de l'air et de la poussière à prévoir en phase chantier	X			X	X			R : Application d'une charte chantier	Faible

6) Durabilité des ressources

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un projet améliorant la perméabilité des sols et améliorant par conséquent la gestion des eaux pluviales en phase exploitation	X		X			X			
Un objectif de gestion vertueuse des eaux pluviales	X		X			X	X		
La gestion des eaux pluviales intégrée aux principes d'aménagement	X		X			X	X		
Un projet qui positionne l'eau pluviale comme ressource	X		X			X	X		
Le déploiement d'une palette importante d'outil pour la gestion des eaux pluviales sur le projet	X		X			X	X		
Le projet de parc augmenté sur la ZAC Marais-Pointe-Jones Marins permettant d'offrir des espaces végétalisés importants et prévoyant une gestion alternative des eaux pluviales	X		X			X	X		
La mise en place d'une plateforme de réemploi des matériaux à l'échelle du projet implanté sur le site Périphérie (à proximité du site de projet ZAC Marais-Pointe-Jones Marins)		X		X	X				
La mise en place d'une stratégie carbone à l'échelle du quartier de Val-de-Fontenay		X	X			X	X		
Mise en place d'une filière de créations de sols fertiles à partir des déchets de chantier		X		X	X				
Une augmentation de la consommation d'eau à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R1 : Dispositifs d'économie des consommations dans les logements R2 : Une sensibilisation des habitants à la préservation de la ressource en eau	Modérée

INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESI- DUELLES APRES AP- PLICATION DES ME- SURES
Une forte augmentation de rejet d'eau usée à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R : Demande de raccordement au concessionnaire et adaptation du débit aux capacités résiduelles R : Une sensibilisation des habitants à la préservation de la ressource en eau	Modérée
Un risque de pollution des eaux souterraines lors de la phase chantier	X			X	X			R : Elaboration d'une charte de chantier	Faible
Des terres possiblement polluées à excaver et traiter en phase chantier	X			X	X			R : Une gestion des déchets	Modérée
Une augmentation de la quantité de déchet en lien avec l'arrivée de nouvelles populations		X	X			X		E : Mise en place de stockage ou de points d'apports volontaires pour la gestion des biodéchets R : Une sensibilisation des habitants à la pratique du « zéro déchet » et à l'importance du tri et du compostage R : Prévoir dans les cuisines un espace intégré au mobilier suffisant pour accueillir chaque type de déchets R : Anticiper la production de déchets liés à l'eménagement R : Une stratégie de réemploi à l'échelle du quartier	Modérée
Une production importante de déchets de démolition								R : Vers un équilibre déblais / remblais R : Application d'une charte chantier	Modérée
INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un projet de renouvellement urbain permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments		X	X			X	X		
Le développement d'une stratégie carbone dans le cadre du projet	X		X		X				
Développement d'une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à améliorer le confort climatique et la résilience		X	X			X	X		
De nouvelles consommations énergétiques par les logements supplémentaires, équipements et commerces à l'échelle du quartier		X	X			X	X	R : L'utilisation d'énergie renouvelable au sein du projet R : Un parc de logements performant énergétiquement R : Une sensibilisation des habitants sur les consommations énergétiques à travers le livret d'accompagnement des habitants et un livret d'usage	Modérée
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase chantier		X			X			R : application d'une charte chantier	Faible
Une utilisation de matériaux engendrant indirectement des émissions de CO2		X	X		X			E : Une réhabilitation d'une partie des bâtiments existants R : Stratégie bas carbone	Modérée
Une phase chantier émettrice de polluants atmosphériques		X		X	X			R : Application d'une charte chantier	Faible
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase exploitation		X	X			X	X	E : Une réhabilitation d'une partie des bâtiments existants R : Stratégie bas carbone	

- et que l'ensemble de ces incidences, de ces mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités du suivi de ces incidences sur l'environnement ou la santé humaine sont toutes détaillées dans l'étude d'impact susmentionnée faisant partie du dossier de création de la ZAC.

CONSIDERANT les recommandations formulées par l'Autorité Environnementale (MRAe) dans l' « Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) » en date du 24 avril 2024, auxquelles la SPL MAB a apporté des précisions et des compléments dans le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » rendu le 5 juin 2024, et ce sur l'ensemble des thématiques abordées par la MRAe, à savoir :

- Articulation avec les documents de planification existants
- Justification des choix retenus et solutions alternatives
- Déplacements et pollutions associés (bruit et air)
- Stationnement automobile
- Mobilités actives
- Pollution sonore
- Pollution de l'air
- Gestion de l'eau
- Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre
- Les travaux et leurs effets cumulés.

CONSIDERANT que la concertation préalable à la création de la ZAC auprès de la population et des autres personnes intéressées, ainsi que la mise à disposition du projet de dossier de création de la ZAC et de l'étude d'impact spécifique au secteur Marais Pointe Joncs-Marins sont respectivement achevées, pour la première depuis le 20 avril 2023, et pour la seconde depuis le 12 juillet 2024, date marquant la clôture de la participation du public. Le bilan de la concertation, ainsi que celui de la mise à disposition de l'étude d'impact (synthèse des observations et propositions) ont donc été dressés et pris en compte avant la création de la ZAC.

CONSIDERANT que le délai entre la clôture de la consultation et la réunion du présent Conseil de Territoire a permis la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction de la synthèse de ces observations et propositions.

CONSIDERANT que la synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la PPVE, ainsi que les motifs de la présente décision, seront rendus publics par voie électronique, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, au plus tard à la date de publication de la présente délibération, sur le site internet de Paris Est Marne & Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois pendant 3 mois minimum.

CONSIDERANT que, conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC Marais Pointe Joncs-Marins sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Paris Est Marne & Bois par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération.

CONSIDERANT qu'à l'intérieur de ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions à vocation de logements, bureaux, activités/commerces et équipements, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre de 134 800 m² (constructions neuves et réhabilitées) répartis comme suit :

- Logements : 63 000 m² de surface de plancher environ (47%)
- Développement économique : 31 000 m² de surface de plancher environ (23%)
- Activités/Commerces : 35 400 m² de surface de plancher environ (26%)
- Equipements : 5 400 m² de surface de plancher environ (4%),

CONSIDERANT que les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein de la ZAC Marais Pointe Joncs-Marins seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONSIDERANT que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation comprenant notamment le programme global prévisionnel des constructions
- Le plan de situation de la zone
- Le plan de délimitation du périmètre de la zone
- L'étude d'impact, accompagné des avis de l'autorité environnementale et de la commune de Fontenay-sous-Bois, et du mémoire en réponse adressé à ladite autorité environnementale par l'EPT
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement

CONSIDERANT que le Conseil de Territoire, en sa qualité d'autorité compétente pour prendre l'initiative de la création de la ZAC Marais Pointe Joncs-Marins doit approuver son dossier de création,

VU l'avis de la Commission urbanisme, aménagement, habitat et politique de la ville du 11 octobre 2024,

DELIBERE

ARTICLE 1 :

PREND ACTE de la synthèse des observations et propositions du public faites lors de la procédure de participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact ainsi que sur les autres documents requis, qui s'est déroulée du 10 juin au 12 juillet 2024,

ARTICLE 2 :

APPROUVE le dossier de création de la ZAC « Marais Pointe Joncs-Marins »,

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20241018-DC2024-148-1-DE Date de télétransmission : 18/10/2024 Date de réception préfecture : 18/10/2024

ARTICLE 3 :

CREE, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Marais Pointe Joncs-Marins »,

ARTICLE 4 :

DELIMITE le périmètre de la ZAC « Marais Pointe Joncs-Marins », portant sur une superficie d'environ 9.5 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération,

ARTICLE 5 :

APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, figurant dans le rapport du dossier de création de la ZAC, et portant sur la réalisation d'environ 134 800 m² de surface de plancher au total (constructions neuves et réhabilitées) répartis comme suit :

- Logements : 63 000 m² de surface de plancher environ (47%)
- Développement économique : 31 000 m² de surface de plancher environ (23%)
- Activités/Commerces : 35 400 m² de surface de plancher environ (26%)
- Equipements : 5 400 m² de surface de plancher environ (4%), destinés à l'accueil de logements

ARTICLE 6 :

DECIDE que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code général des impôts

ARTICLE 7 :

AUTORISE le Président à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

ARTICLE 8 :

AUTORISE notamment le Président à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC « Marais Pointe Joncs-Marins » au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur.

ARTICLE 9 :

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois 14, rue Talamoni – 94500 – Champigny-sur-Marne ainsi qu'à la Mairie de Fontenay-sous-Bois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

ARTICLE 10 :

PRECISE que la présente délibération, ainsi que ses annexes, dont le dossier de création, seront tenus à la disposition du public à la Direction aménagement de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 3 place Uranie – 94340 – Joinville-le-Pont.

ARTICLE 11 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication sous format électronique, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

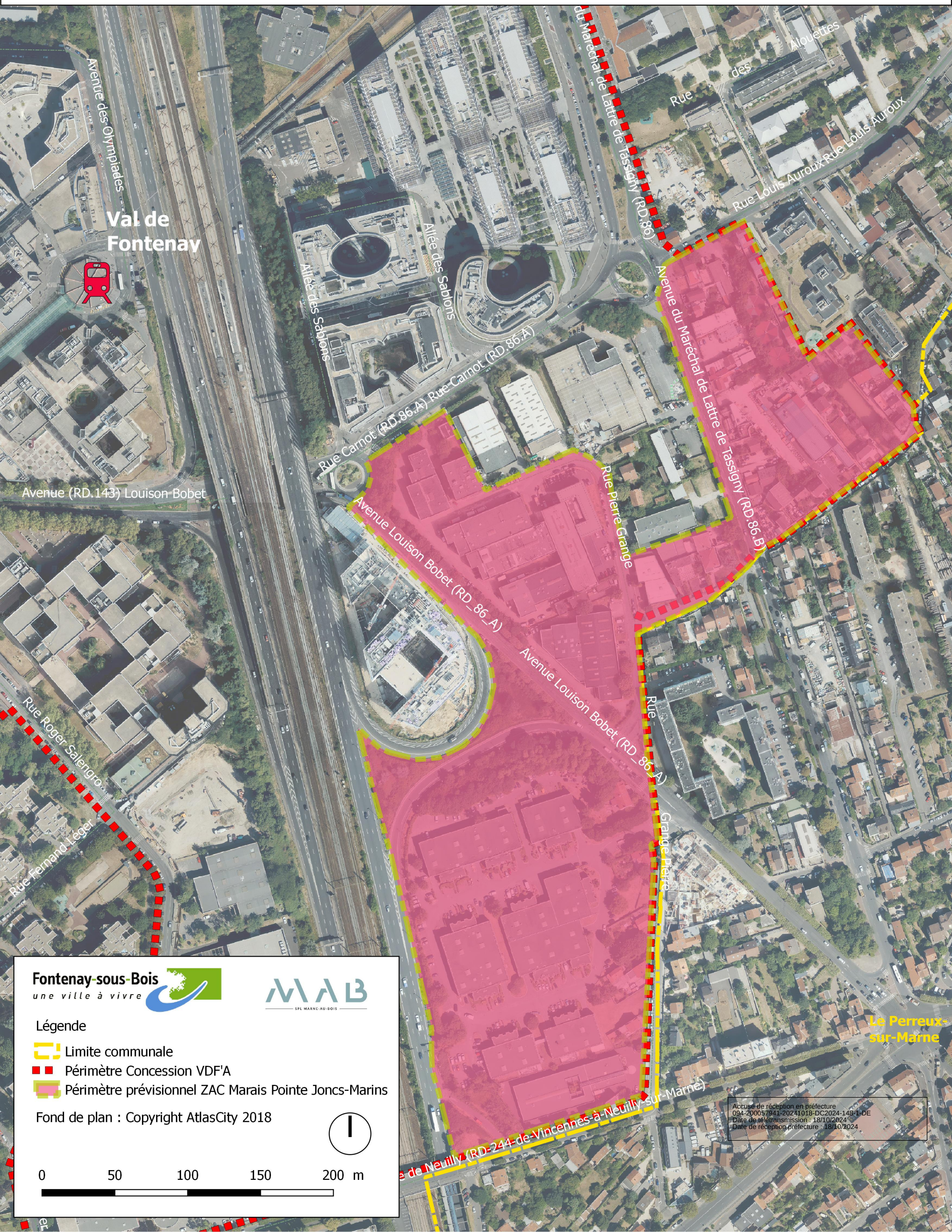
O. Capitanio

Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le 18 OCT. 2024
est exécutoire à la date du 29 OCT. 2024
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du
C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le 29 OCT. 2024

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-148-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024 11
Date de réception préfecture : 18/10/2024

Fontenay-sous-Bois
Concession d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes »
Carte du périmètre prévisionnel de la ZAC " Marais Pointe Joncs-Marins "



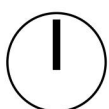
Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre

MAB
SPL MARNE-AU-BOIS

Légende

- Limite communale
- Périmètre Concession VDF'A
- Périmètre prévisionnel ZAC Marais Pointe Joncs-Marins

Fond de plan : Copyright AtlasCity 2018



0 50 100 150 200 m

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-148-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 15 OCTOBRE 2024
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2024-149

OBJET : Concession Val de Fontenay Alouettes : création de la ZAC Péripôle

Membres en exercice	90
Présents titulaires	57
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	22
Absents	11

Votants	79
Abstention	0
Suffrages exprimés	79
Pour	79
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacqueline BENHAMED, Quentin BERNIER-GRAVAT, Eveline BESNARD, Maries-Laurence BEYOT, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Gilles CARREZ, Pierre CHARDON, Stéphane CHAULIEU, Véronique CHEVILLARD, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Charlotte LIBERT, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Pascale MOORTGAT, Samuel MULLER, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN.

Représentés :

Sophie AMAR représentée par Michel DUVAUDIER, Jacques Alain BENISTI représenté par Michel OUDINET, Éric BENSOUSSAN représenté par Céline MARTIN, Sylvain BERRIOS représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Jean-Marc BRETON représenté par Agnès CARPENTIER, Sylvie CHARDIN représentée par Samuel MULLER, Florence CROCHETON-BOYER représentée par Eveline BESNARD, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Monique FACCHINI représentée par Jean-Paul DAVID, Téo FAURE représenté par Céline VERCELLONI, Dorine FUMEE représentée par Jean-Philippe BEGAT, Aurélia GIRARD représentée par Pascal TURANO, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVÉ représentée par Karine PEREZ, Anne KLOPP représentée Jean-Philippe GAUTRAIS, Laurent LAFON représenté Pierre LEBEAU, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET représentée par Caroline ADOMO, Déborah MUNZER représentée par Jacques J.P. MARTIN, Florentine RAFFARD représentée par Adrien CAILLEREZ, Germain ROESCH représenté par Carole DRAI, Igor SEMO représenté par Pierre MIROUDOT, Julien WEIL représenté par Marc MEDINA.

Absents :

Thomas BERRUEZO, Christian CAMBON, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Michel DESTOUCHES, Christian FAUTRE, Delphine FENASSE, Benoît GAILHAC, Nassim LACHELACHE, Philippe LHOSTE, Aurore THIROUX.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2024

OBJET : Création de la ZAC Péripôle dans l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes (VDFA) à Fontenay-sous-Bois

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-5, L. 300-1 et suivants, L. 300-1, L. 300-4, L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 et suivants, R. 151-52,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants, L. 123-19 et suivants, L. 181-1 et suivants, R. 122-7, R. 123-8, R. 123-46-1,

VU l'article 1635 quater D 6° du code général des impôts,

VU le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil de Territoire le 12 décembre 2023,

VU la délibération n° 2017-10-14-U du 5 octobre 2017 du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de l'opération d'aménagement du secteur de Val de Fontenay Alouettes,

VU la délibération du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois et désignant la SPL Marne-au-Bois en tant que concessionnaire,

VU le traité de concession approuvé par le Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois le 5 octobre 2017 et notifié le 7 novembre 2017 par la Ville à la SPL Marne-au-Bois pour l'aménagement du secteur dit « Val de Fontenay Alouettes »,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5219-1 et L. 5219-2 et suivants en application desquels l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois s'est substitué à la commune de Fontenay-sous-Bois en qualité d'autorité compétente pour réaliser l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, pour la concéder, pour prendre l'initiative et pour créer une ou plusieurs ZAC au sein du périmètre de l'opération d'aménagement, à compter du 1er janvier 2018 ;

VU la délibération n°2023-17 en date du 7 février 2023 du Conseil de Territoire lançant la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Péripôle dans le périmètre de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois, rappelant les objectifs poursuivis par cette zone et fixant les modalités de la concertation préalable à la ZAC,

VU la délibération n°2023-151 du Conseil de Territoire en date du 12 décembre 2023 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Péripôle au sein de l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

VU la saisie, le 27 février 2024, par le Territoire Paris Est Marne & Bois de l'Autorité Environnementale MRAe IDF et des collectivités intéressées pour qu'elles donnent leur avis sur le dossier de demande d'autorisation environnementale et l'étude d'impact actualisée portant sur l'ensemble de l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes et intégrant, notamment, les éléments de programmation de la future ZAC Péripôle,

VU l'avis de la MRAe IDF en date du 24 avril 2024 et de la Commune de Fontenay-sous-Bois du 20 mars 2024, sur l'étude d'impact globale,

VU le mémoire transmis par le représentant du Territoire le 5 juin 2024 en réponse à l'avis de la MRAe IDF rendu le 24 avril 2024,

VU l'arrêté territorial n°2024-A-82 du 15 mai 2024 par lequel le Président du Territoire a annoncé l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE),

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-149-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024 1
Date de réception préfecture : 18/10/2024

VU la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée pendant un mois du 10 juin au 12 juillet 2024,

VU la synthèse des observations et propositions émises lors de la PPVE, annexée à la présente délibération,

VU le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Péripôle produit par la SPL MAB, annexé à la présente délibération,

VU toutes les autres pièces du dossier,

CONSIDERANT que le secteur Péripôle s'inscrit dans une opération d'aménagement globale d'environ 85 hectares dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs,

CONSIDERANT que le projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Péripôle » a les objectifs suivants :

- Accompagner le développement des projets de transport sur le site du Péripôle ;
- Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine présente ;
- Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant, pleinement intégré au quartier des Alouettes ;
- Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois.

CONSIDERANT qu'une étude d'impact du projet, valant rapport d'évaluation environnementale de la mise en comptabilité du PLUi, a été réalisée sur le périmètre de l'opération globale Val de Fontenay Alouettes dans le cadre de sa procédure de déclaration d'utilité publique.

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC Péripôle inclus une actualisation de cette étude d'impact qui est centrée sur les aménagements de ce secteur tout en examinant leurs éventuelles conséquences environnementales de ces derniers à l'échelle de l'opération globale.

CONSIDERANT que l'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement, à savoir les milieux physiques et naturels, paysage, patrimoine et milieu humain,

CONSIDERANT que l'évaluation environnementale actualisée du projet a permis d'apprécier de façon satisfaisante ses incidences sur l'environnement ainsi que les mesures déjà prises ou à prendre pour éviter, réduire ou compenser ses dernières,

CONSIDERANT les mesures décrites dans l'étude d'impact destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement, annexée à la présente délibération ainsi que les modalités de suivi des incidences sur l'environnement ou la santé humaine, en application de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement,

CONSIDERANT que la présente délibération, en tant qu'elle approuve également le dossier de création de la ZAC Péripôle, prend de fait en considération :

- l'étude d'impact et ses annexes,
- l'avis de l'autorité environnementale produit par la MRAe IDF, ainsi que le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » produit par la SPL MAB,
- l'avis de la Commune de Fontenay-sous-Bois,
- ainsi que le résultat de la consultation du public,

CONSIDERANT que la présente délibération doit être motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, et qu'elle doit préciser à ce titre :

- les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur

l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, celles-ci étant récapitulées ci-dessous de façon synthétique :

Synthèse des incidences et des mesures mises en place (permanentes, temporaires, directes, indirectes, à court/moyen/long terme), par thématiques :

La nature des incidences est classée selon les catégories suivantes :

- Positive ⊕, nulle ⊖ ou négative ⊖ ;
- Directe ou indirecte ;
- Avec un effet permanent ou temporaire ;
- Dont l'effet interviendra à court, moyen ou long terme.

1) Démographie, habitats, développement économique et social

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une offre résidentielle renforcée et mixte socialement : renouvellement et restructuration du parc immobilier existant	X		X		X				
Un chantier générateur d'emplois	X			X	X				
Une réorganisation et un confortement des secteurs tertiaires et d'activités	X		X		X				
La restructuration d'une offre commerciale ouverte sur le quartier	X		X		X				
Une perturbation de l'accès aux équipements en phase chantier		X		X	X			R1 : Application d'une charte chantier faibles nuisances	Minime
Une relocalisation des entreprises actuellement présentes dans le bâtiment B		X	X			X		R2 : Une réflexion en amont afin de prévoir les relocalisations des activités présentes dans le bâtiment B	

2) Mobilités et déplacements

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une politique volontariste de limitation de l'usage de la voiture		X				X	X		
Des flux d'usagers vers la gare de Val de Fontenay améliorés	X		X		X				
Un développement du réseau viaires dédié aux piétons et aux cycles dans le cadre du projet par rapport à l'existant	X		X			X			
Des flux routiers réduits dans le cadre du projet par rapport à l'existant	X		X			X			
Une perturbation de la circulation en phase chantier	X			X	X			R1 : la réorganisation de la circulation	/
Des capacités de voiries plus faibles pouvant engendrer des phénomènes ponctuels de saturation du trafic	X		X			X			/

3) Paysage et patrimoine

P Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Une amélioration paysagère globale du site en phase exploitation	X		X			X			
Le renforcement de la présence de végétation sur le quartier, en lien avec la création du Grand Parc du Péripôle	X		X		X				
Un désenclavement du quartier par la création de nouvelles traversées et le déploiement d'un maillage continu de cheminements doux	X		X		X				
Une valorisation paysagère par la gestion alternative des eaux pluviales		X	X			X			
La construction de nouveaux bâtiments à l'origine d'un renouvellement de l'image du secteur	X		X			X			
Un impact visuel important en phase chantier	X			X	X			R1: Mise en place d'une charte / chantier	
Un risque de dégradation du patrimoine arboré en phase travaux	X			X	X			R2: Mise en place de protection physique sur les troncs et de tracés des véhicules de chantier	Non
Un abattage d'arbres impactant les paysages du quartier	X		X		X			C1: Remplacement de chaque arbre abattu par 3 nouveaux arbres	Perte du patrimoine végétal initial mais augmentation globale du patrimoine végétal au travers du projet

4) Biodiversité et continuités écologiques

Espèces / Groupe d'espèces	Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact
Habitats et espèces floristiques associées				
Friche piquetée		Faible	/	Faible
Jardins/Parc urbains/Pelouses ornementales	Destruction / Altération d'habitats	Négligeable	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale	Positif
Bâtiments		Négligeable	/	Négligeable
Surfaces artificialisées		Négligeable	/	Négligeable
Zones non prospectées		Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.f) Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible

Avifaune nicheuse				
Avifaune des milieux boisés ou arborés	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux buissonnants	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux bâtis	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune en période inter-nuptiale				
Avifaune des milieux boisés ou arborés	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible
Espèces / Groupe d'espèces	Impacts bruts		Impacts résiduels	
Nom	Nature	Niveau d'impact	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'impact
Avifaune des milieux buissonnants	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
Avifaune des milieux bâtis	Destruction d'individus	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/Altération des habitats	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières	Faible
	Perturbation des espèces	Faible	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1.b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible

Entomofaune				
Rhopalocères	Destruction/ Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) – Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale	Positif
Orthoptères	Destruction/ Altération des habitats	Positif	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1.g) Limiter l'envol des poussières (R2.1p - R2.2o) – Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise des travaux et du projet (R2.1t) Autre / Respect d'une charte végétale	Positif
Mammifères				
Chiroptères (Pipistrelle commune)	Destruction d'individus	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.1i) Vérification des arbres à enjeux chiroptères et abattage adapté (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Destruction/ Altération des habitats	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R2.2i) Installation de gîtes à chiroptères (avant travaux) (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie	Faible
	Perturbation des espèces	Moyen	(R2.1.a) Limiter la circulation des engins (R3.1b) Adaptation des horaires de travaux (R2.1.k) Limiter / adapter l'éclairage du site (R2.2i) Installation de gîtes à chiroptères (R3.1.a et b) Respect des périodes de sensibilités liées aux cycles de vie (avant travaux)	Faible
IMPACTS INDUITS ET CUMULES				
Impacts Indirects et induits	Aucun Impact significatif		/	Aucun Impact significatif
Impacts cumulés	Aucun Impact significatif		/	Aucun Impact significatif
AUTRES IMPACTS				
Trame Verte et Bleue	Direct, temporaire et permanent	Aucun Impact significatif	/	Aucun Impact significatif
Ensemble des zonages		Aucun Impact significatif	/	Aucun Impact significatif

5) Santé urbaine et habitabilité du quartier

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un développement d'une gestion alternative des eaux pluviales, permettant de limiter les ruissellements et de favoriser l'infiltration locale	X		X		X	X			
Un projet soumis à un risque de mouvement de terrain fort à prendre en compte		X	X		X	X	X	R1 : Mise en œuvre d'une gestion locale des eaux pluviales réduisant la concentration des effets de ruissellements et donc des mouvements de sols R2 : Réalisation d'une étude géotechnique et mise en œuvre de fondations adaptées aux risques	Incidence résiduelle très limitée
Une exposition d'un plus grand nombre d'habitants à un risque de transport de matière dangereuse en lien avec le passage de l'A86 et ses voies d'insertion		X	X			X		R3 : Eviter la création de logements et d'équipements sensibles autour de la voie de chemin de fer	Incidence faible
Une potentielle exposition de nouveaux habitants et usagers à un risque de pollution des sols en lien avec la cuve présente sur le secteur Péripole		X	X			X	X	E1 : Interdire l'implantation d'équipements sensibles sur des sols pollués	Incidence faible
Un risque de pollution des sols en phase chantier		X		X	X			R4 : Application d'une charte chantier propre	Incidence faible
Des risques technologiques à prévoir en phase chantier concernant le passage d'une canalisation de gaz		X		X	X			E2 : Délimiter le tracé de la canalisation de gaz	Incidence résiduelle très limitée

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-149-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Des constructions de nouveaux logements et équipements plus performants en matière de confort acoustique et de qualité de l'air intérieur	X		X		X				
Une stabilité ou une augmentation très limitée des polluants avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
La création du projet impactant très faiblement l'indice Pollution Population	X		X			X	X		
Une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires stable avec l'arrivée du projet	X		X			X	X		
Des niveaux sonores améliorés en façades des nouveaux bâtiments et comparables à ceux observés actuellement dans le cadre du projet	X		X		X			R1: Eloignement par rapport aux voies R2: Mettre à jour les simulations acoustiques au cours des études urbaines	Faible
Le maintien des ambiances sonores mesurées actuellement dans le cadre du projet (période diurne et nocturne)	X		X		X			R1: Eloignement par rapport aux voies	Faible
Une exposition acoustique importante au niveau des façades de bâtiments proches de la voie ferrée	X		X		X			R1: Eloignement par rapport aux voies	Faible
Des nuisances sonores à prévoir en phase chantier	X		X		X			R3: Application d'une charte chantier faible nuisance	Faible
Des pollutions de l'air et de la poussière à prévoir en phase chantier	X			X	X			R3: Application d'une charte chantier faible nuisance	Faible

6) Durabilité des ressources

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un projet améliorant la perméabilité des sols et améliorant par conséquent la gestion des eaux pluviales en phase exploitation	X		X			X			
Un objectif de gestion vertueuse des eaux pluviales	X		X			X	X		
La gestion des eaux pluviales intégrée aux principes d'aménagement	X		X			X	X		
Un projet qui positionne l'eau pluviale comme ressource	X		X			X	X		
Le déploiement d'une palette importante d'outil pour la gestion des eaux pluviales sur le projet	X		X			X	X		
Un projet de Grand Parc sur la ZAC Pérépôle permettant d'offrir des espaces végétalisés importants et prévoyant une gestion alternative des eaux pluviales	X		X			X	X		
La mise en place d'une plateforme de réemploi des matériaux à l'échelle du projet implanté sur le site Pérépôle		X		X	X				
La mise en place d'une stratégie carbone à l'échelle du quartier de Val-de-Fontenay		X	X			X	X		
Mise en place d'une filière de créations de sols fertiles à partir des déchets de chantier		X		X	X				
Une augmentation de la consommation d'eau à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R1: Dispositifs d'économie des consommations dans les logements R2: Une sensibilisation des habitants à la préservation de la ressource en eau	Incidence résiduelle
Une forte augmentation de rejet d'eau usée à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements	X		X			X		R2: Une sensibilisation des habitants à la préservation de la ressource en eau	Incidence faible

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES
Un risque de pollution des eaux souterraines lors de la phase chantier	X			X	X			R3: Demande de raccordement au concessionnaire et adaptation du débit aux capacités résiduelles	
Des terres possiblement polluées à excaver et traiter en phase chantier	X			X	X			R4: Elaboration d'une charte de chantier R5: Une gestion des déblais	Incidence faible
Une augmentation de la quantité de déchet en lien avec l'arrivée de nouvelles populations		X	X			X		E1: Mise en place de stockage ou de points d'apports volontaires pour la gestion des biodéchets R6: Une sensibilisation des habitants à la pratique du zéro-déchets et à l'importance du tri et du compostage R7: Prévoir dans les cuisines un espace intégré au mobilier suffisant pour accueillir chaque type de déchets R8: Anticiper la production de déchets liés à l'aménagement	Incidence faible
Une production importante de déchets de démolition	X		X				X	R9: Une stratégie de réemploi à l'échelle du quartier R10: Vers un équilibre déblais / remblais R11: Application d'une charte chantier	Incidence faible

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-149-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

INCIDENCES	D	I	P	T	C T	M T	L T	MESURES	INCIDENCES RESI- DUELLES APRES AP- PLICATION DES ME- SURES
Un projet de renouvellement urbain permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments		X	X			X	X		
Le développement d'une stratégie carbone dans le cadre du projet	X		X		X				
Développement d'une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à améliorer le confort climatique et la résilience		X	X			X	X		
Une utilisation de matériaux engendrant indirectement des émissions de CO2		X	X			X		R5 : Stratégie bas carbone	Emission de CO2
Une phase chantier émettrice de polluants atmosphériques		X		X	X			R6 : Application d'une charte chantier	Minimes
								R1 : L'utilisation d'énergie renouvelables au sein du projet	
De nouvelles consommations énergétiques par les logements supplémentaires, équipements et commerces à l'échelle du quartier		X		X		X	X	R2 : Un parc de logements performant énergétiquement	Impact faible
								R3 : Une sensibilisation des habitants sur les consommations énergétiques à travers le livret d'accompagnement des habitants et un livret d'usage	
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase chantier		X		X	X			R4 : application d'une charte chantier	Faible
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase exploitation		X	X			X	X	R7 : Stratégie bas carbone	Emission de CO2

- et que l'ensemble de ces incidences, de ces mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement ou la santé humaine, ainsi que les modalités du suivi de ces incidences sur l'environnement ou la santé humaine sont toutes détaillées dans l'étude d'impact susmentionnée faisant partie du dossier de création de la ZAC.

CONSIDERANT les recommandations formulées par l'Autorité Environnementale (MRAe) dans l'« Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) » en date du 24 avril 2024, auxquelles la SPL MAB a apporté des précisions et des compléments dans le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe » rendu le 5 juin 2024, et ce sur l'ensemble des thématiques abordées par la MRAe, à savoir :

- Articulation avec les documents de planification existants
- Justification des choix retenus et solutions alternatives
- Déplacements et pollutions associés (bruit et air)
- Stationnement automobile
- Mobilités actives
- Pollution sonore
- Pollution de l'air
- Gestion de l'eau
- Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre
- Les travaux et leurs effets cumulés.

CONSIDERANT que la concertation préalable à la création de la ZAC auprès de la population et des autres personnes intéressées, ainsi que la mise à disposition du dossier du projet de création de la ZAC et de l'étude d'impact sont respectivement achevées, pour la première depuis le 18 octobre 2023, et pour la seconde depuis le 12 juillet 2024, date marquant la clôture de la participation du public. Le bilan de la concertation, ainsi que celui de la mise à disposition de l'étude d'impact (synthèse des observations et propositions) ont donc été dressés et pris en compte avant la création de la ZAC.

CONSIDERANT que le délai entre la clôture de la consultation et la réunion du présent Conseil de Territoire a permis la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction de la synthèse de ces observations et propositions.

CONSIDERANT que la synthèse des observations et propositions recueillies dans le cadre de la PPVE, ainsi que les motifs de la présente décision, seront rendus publics par voie électronique, en application de l'article L.123-19-1 du code de l'environnement, au plus tard à la date de publication de la présente délibération, sur le site internet de Paris Est Marne & Bois et sur celui de la Commune de Fontenay-sous-Bois pendant 3 mois minimum.

CONSIDERANT que, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC Péripôle sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Paris Est Marne & Bois par voie d'arrêté de mise à jour, suite à son approbation par la présente délibération.

CONSIDERANT que, sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions à vocation de logements, de développement économique, de commerces et d'équipements, représentant au total une surface de plancher maximale de l'ordre de 175 000 m² :

- 88 000 m² de surface de plancher (SDP) environ dédiés aux logements,
- 53 000 m² de surface de plancher (SDP) environ dédiés aux développements économiques,
- 17 000 m² de surface de plancher (SDP) environ dédiés aux commerces,
- 17 000 m² de surface de plancher (SDP) environ dédiés aux équipements

CONSIDERANT que les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein de la ZAC Péripôle seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONSIDERANT que le dossier de création est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation comprenant notamment le programme global prévisionnel des constructions
- Le plan de situation de la zone
- Le plan de délimitation de la zone
- L'étude d'impact, accompagné des avis de l'autorité environnementale et de la Commune de Fontenay-sous-Bois, et du mémoire en réponse adressé à ladite autorité environnementale par l'EPT,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement,

CONSIDERANT que le Conseil de Territoire, en sa qualité d'autorité compétente pour prendre l'initiative de la création de la ZAC Péripôle, doit approuver son dossier de création,

VU l'avis de la Commission urbanisme, aménagement, habitat et politique de la ville du 11 octobre 2024,

DELIBERE

ARTICLE 1 :

PREND ACTE de la synthèse des observations et propositions du public faites lors de la participation du public par voie électronique (PPVE) sur l'étude d'impact en vue de l'approbation du dossier de création de ZAC ainsi que sur les autres documents requis, qui s'est déroulée du 10 juin au 12 juillet 2024,

ARTICLE 2 :

APPROUVE le dossier de création de la ZAC « Péripôle »,

ARTICLE 3 :

CREE, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Péripôle »,

ARTICLE 4 :

DELIMITE le périmètre de la ZAC « Péripôle », portant sur une superficie d'environ 11,4 hectares, conformément au plan figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération,

ARTICLE 5 :

APPROUVE le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, tel qu'exposé dans la présente délibération et figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 175 000 m² de surface de plancher destinée à l'accueil de logements, bureaux, commerces et équipements.

ARTICLE 6 :

DECIDE que les constructions et aménagements réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code général des impôts,

ARTICLE 7 :

AUTORISE le Président à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

ARTICLE 8 :

AUTORISE notamment le Président à prendre un arrêté de mise à jour afin d'annexer le périmètre de la ZAC « Péripôle » au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur.

ARTICLE 9 :

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois 14, rue Talamoni – 94500 – Champigny-sur-Marne ainsi qu'à la Mairie de Fontenay-sous-Bois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne.

ARTICLE 10 :

PRECISE que la présente délibération, ainsi que ses annexes, dont le dossier de création, seront tenus à la disposition du public à la Direction aménagement de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 3 place Uranie – 94340 – Joinville-le-Pont.

ARTICLE 11 :

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication sous format électronique, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

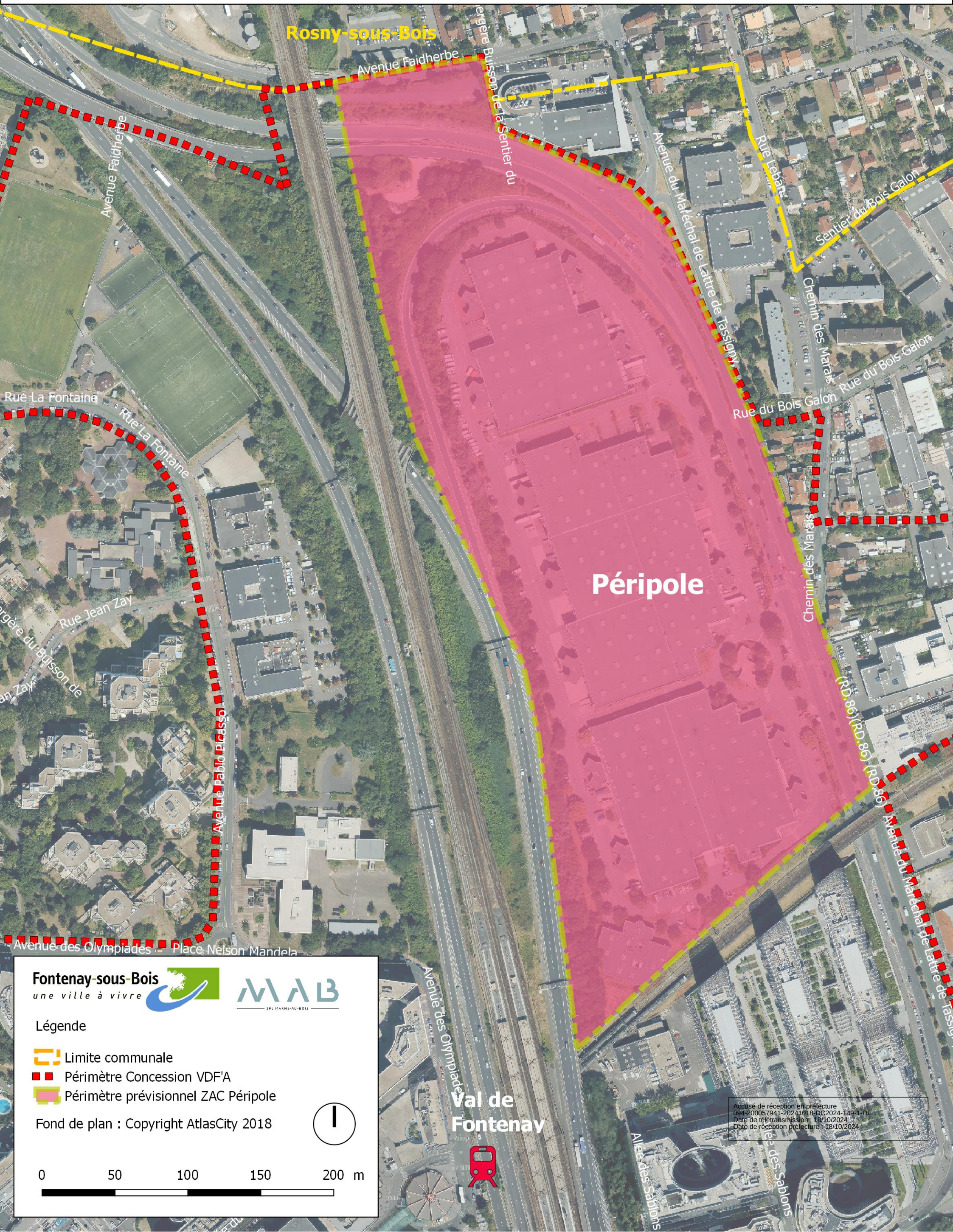
[Signature of Olivier CAPITANIO]

Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le **18 OCT. 2024**
est exécutoire à la date du **29 OCT. 2024**
en application des articles L.5211-1 et L.2131-1 du
C.G.C.T.

Champigny-sur-Marne, le **29 OCT. 2024**

Fontenay-sous-Bois
Concession d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes »
Carte du périmètre prévisionnel de la ZAC "Péripole"



Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre



MAB
SPL MARNE-AU-BOIS

Légende

- Limite communale
- Périmètre Concession VDF'A
- Périmètre prévisionnel ZAC Péripole

Fond de plan : Copyright AtlasCity 2018



0 50 100 150 200 m

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20241018-DC2024-149-1-DE
Date de télétransmission : 18/10/2024
Date de réception préfecture : 18/10/2024

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.4. Joinville-le-Pont

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Arrêté n°2015/1846

prorogeant la déclaration d'utilité publique concernant l'opération d'aménagement
de la ZAC des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville-le-Pont

Le préfet du Val-de-Marne,
chevalier de la Légion d'Honneur ;
chevalier de l'Ordre National du Mérite ;

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme ;
- VU le Code de l'Environnement ;
- VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'arrêté n° 2010/5770 du 7 juillet 2010 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville-le-Pont ;
- VU l'arrêté n° 2010/7220 du 28 octobre 2010 prescrivant une enquête parcellaire pour la réalisation de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville le Pont ;
- VU l'arrêté n° 2011/2237 du 7 juillet 2011 annulant l'arrêté n° 2010/7220 du 28 octobre 2010 portant ouverture d'enquête parcellaire pour la réalisation de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Joinville ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2013/367 du 4 février 2013 portant délégation de signature à Monsieur Christian ROCK, secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne et publié au recueil des actes administratifs du 4 février 2013 ;
- VU la délibération de la commune de Joinville-le-Pont en date du 29 juin 2015 sollicitant la prorogation pour une durée de 5 ans des effets de la déclaration d'utilité publique concernant l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville sur la commune de Joinville-le-Pont ;

- Considérant l'utilité publique du projet susvisé ;

- Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;

ARRETE :

ARTICLE 1er : L'arrêté préfectoral n° 2010/5770 du 7 juillet 2010 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville, au bénéfice de la commune de Joinville-le-Pont est prorogé dans tous ses effets à compter du 29 juin 2015 pour une durée de cinq ans.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie de Joinville-le-Pont. En outre, un avis relatant la prorogation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique n° 2010/5770 du 7 juillet 2010 sera inséré dans un journal publié dans le département.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, le sous-préfet de Nogent-sur-Marne, le maire de la commune de Joinville-le-Pont sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Pour le préfet, et par délégation
le secrétaire général

Christian ROCK



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 29 JUIN 2015.

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33
Nombre de membres présents à la séance	25
Nombre de membres représentés	04
Nombre de membres non représentés	04

Le lundi 29 juin 2015 à 19 h 00 les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GRESSIER, 1^{er} Adjoint au Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-Jacques GRESSIER, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ;
Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Hélène DECOTIGNIE, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ;
M. Jean-François CLAIR, M. Michel LAVAL, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont ») ;
M. Bernard DUVERT, Mme Chantal COLIN, M. Olivier AUBRY, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES :

Mme Chantal DURAND, donne procuration à Mme Jeannine CHERY
M. Boutaëb KADDANI, donne procuration à Mme Catherine MEUNIER
Mme Amèle SELLAM, donne procuration à M. Francis SELLAM
Mme Louise MARIE-MABIT, donne procuration à M. Michel LAVAL

ABSENTS NON REPRESENTES :

M. OLIVIER DOSNE, M. ALAIN BARUGEL, M. MAXIME OUANOUNOU, Mme MARIE-FRANCE ASTEGIANI-MERRAIN

SECRETAIRE DE SEANCE : MME CATHERINE MEUNIER

DELIBERATION N°16

DEMANDE DE PROROGATION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
PRISE DANS LE CADRE DE LA ZAC DES HAUTS DE JOINVILLE

PREAMBULE – M. Jean-Jacques GRESSIER, 1^{er} Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme, au Cadre de Vie et au Développement Durable.

Mes Chers Collègues,

La Zone d'Aménagement Concertée des Hauts de Joinville a été déclaré d'utilité publique par arrêté du Préfet du Val-de-Marne le 7 juillet 2010. La durée de validité de la déclaration d'utilité publique (DUP) a été fixée à 5 ans. Les biens restant à acquérir ne concernent plus que l'îlot C de la ZAC. Une ordonnance d'expropriation a déjà été prise sur les îlots A et E, mais toutes les acquisitions ont pu être faites à l'amiable. Nous conservons le même objectif pour les acquisitions restantes de l'îlot C et espérons ne pas avoir à saisir le Juge de l'Expropriation.

Le délai du 7 juillet 2015 ne permet pas d'achever l'acquisition des emprises de l'îlot C et leur affectation, les négociations avec certains propriétaires n'ayant pas encore abouti.

En application de l'article L121-5 du Code de l'Expropriation, lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initiale.

Je vous propose donc de solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la prorogation d'une durée de 5 ans, au profit de notre Commune, de l'arrêté préfectoral n°2010/5770 du 7 juillet 2010, portant déclaration d'utilité publique la ZAC des Hauts de Joinville, caduque à compter du 8 juillet 2015 faute de prorogation.

Principaux textes réglementaires	- code Général des Collectivités Territoriales - code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 300-5 et suivants - délibération du Conseil Municipal du 4 mai 2004 approuvant les objectifs de la création de la ZAC des Hauts de Joinville, ainsi que les objectifs et modalités de concertation - délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation - délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2007 retenant la candidature de la Société GESTEC - délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2009 approuvant l'avenant n°1 au Traité de Concession - délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2010 approuvant la modification du PLU, la demande de Déclaration d'Utilité Publique et la déclaration de projet - délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013 approuvant l'avenant n°2 au Traité de Concession - délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013 approuvant les modifications du dossier réalisation de la ZAC - délibération du Conseil Municipal du 2 avril 2013 approuvant le programme des équipements publics - Arrêté Préfectoral n°2010/5770 du 7 juillet 2010 déclarant d'Utilité Publique la ZAC des Hauts de Joinville - arrêtés de cessibilité en date du 26 décembre 2011 et 8 novembre 2012, et ordonnance d'expropriation en date du 21 juin 2012 pour les îlots A et E
Document de référence	- contrat de concession signé le 18 février 2008, l'avenant n°1 au contrat en date du 8 février 2009 et l'avenant n°2 au contrat en date du 24 avril 2013 - dossier d'enquête préalable à la DUP
Avis de la commission « Urbanisme, Cadre de Vie et Développement Durable » en date du 23 juin 2015	- avis favorable

LE CONSEIL,

En l'absence du MAIRE, de M. Alain BARUGEL et de M. Maxime OUANOUNOU

Sous la Présidence de M Jean-Jacques GRESSIER

Après en avoir délibéré, par :

pour	23	M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Chantal DURAND, M. Rémi DECOUT, Mme Jeannine CHERY, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Virginie TOLLARD, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. Pierre MARCHADIER ; Mme Jennie PETIT, M. Jean-Marie PLATET, Mme Liliane REUSCHLEIN, M. Boutaëb KADDANI, M. Michel DESTOUCHES, Mme Corinne FIORENTINO, Mme Catherine MEUNIER, M. Gilles COLRAT, Mme Isabelle CONA, M. Stephan SILVESTRE, Mme Hélène DECOTIGNIE, Mme Amèle SELLAM, Mme Christelle FORTIN, Mme Caroline RUIZ ;
------	----	---

contre	6	M. Jean- François CLAIR, Mme Marie-Louise MABIT, M. Michel LAVAL, (liste « Unis pour Joinville-le-Pont ») ; M. Olivier AUBRY, Mme Chantal COLIN, M. Bernard DUVERT, (liste « Vivre Joinville Ensemble »).
abstention	-	-
M. LE MAIRE, M. BARUGEL et M. OUANOUNOU, absents de la séance, ne prennent pas part au vote.		

Article 1 – Sollicite auprès de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la prorogation d'une durée de 5 ans, au profit de notre Commune, de l'arrêté préfectoral n°2010/5770 du 7 juillet 2010, portant déclaration d'utilité publique la ZAC des Hauts de Joinville, afin que soit prolongée la validité de cette DUP jusqu'au 7 juillet 2020.

Article 2 – Autorise M. Jean-Jacques GRESSION, 1^{er} Adjoint au Maire, à saisir Monsieur le Préfet à l'effet de l'article 1.

Jean-Jacques GRESSION
1^{er} Adjoint au Maire de Joinville-le-Pont



Je soussigné, Jean-Jacques GRESSION, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a été
publié le : 30 JUIN 2015 Fait à Joinville-le-Pont le 11 JUL. 2015
Notifié le : 30 JUIN 2015
Télétransmis transmis au contrôle de légalité le : 30 JUIN 2015





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

C 105/41
O: URBA
DST
JIG

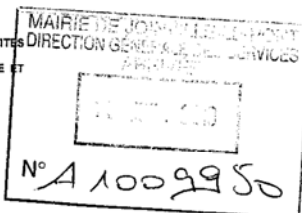
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES
TERRITORIALES
BUREAU DU CONTROLE DES ACTES D'URBANISME ET
DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

AFFAIRE SUIVIE PAR JP DELFINI

☎ 01 49 56 61 84
✉ 01 49 56 61 32

N° 1 / DRCT/3

O:13-DRCT/3-DRCT/3URBANISME/ENQUETES
PUBLIQUES/COMMUNES/JOINVILLE LE PONT/ZAC DES
HAUTS DE JOINVILLE/DUPLIETTE MAIRIE.DOC



Créteil, le 6 juillet 2010

LE PREFET DU VAL-DE-MARNE

à

Monsieur le Maire de Joinville le Pont
Hôtel de Ville BP83
94344 JOINVILLE LE PONT

OBJET : Déclaration d'utilité publique de la ZAC des Hauts de Joinville

REF : Délibération du conseil municipal de Joinville le Pont du 31 mai 2010.

PJ : 1 arrêté de déclaration d'utilité publique

Je vous prie de bien vouloir trouver, sous ce pli, une copie certifiée conforme de mon arrêté déclarant d'utilité publique l'opération relative à la ZAC des Hauts de Joinville.

Il conviendra de procéder à l'affichage de l'arrêté et de m'adresser un certificat attestant que cette formalité a été effectuée, en précisant les dates extrêmes.

Je vous en souhaite bonne réception.

Le Préfet du Val-de-Marne

Michel CAMUX



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES
TERRITORIALES
BUREAU DU CONTROLE DES ACTES D'URBANISME ET
DES PROCEDURES D'UTILITE PUBLIQUE

Créteil, le 7 JUIL. 2010

ARRETE PREFECTORAL n° 2010/ 5770

Déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville
Commune de Joinville le Pont

Le Préfet du Val-de-Marne, Chevalier de la Légion d'Honneur ;

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme ;
- VU le Code de l'Environnement ;
- VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la délibération du conseil municipal de la commune de Joinville-le-Pont en date du 30 juin 2009 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et modification du plan local d'urbanisme, relative à l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville ;
- VU l'arrêté municipal du 24 septembre 2009, prorogé par l'arrêté municipal du 23 novembre 2009, et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et modification du plan local d'urbanisme, relative à l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2009/5101 du 2 décembre 2009 complétant et modifiant l'arrêté n° 2009/2991 du 30 juillet 2009 portant délégation de signature à Monsieur Christian ROCK, Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne et publié au recueil des actes administratifs du mois décembre 2009 ;
- VU la délibération du conseil municipal de la commune de Joinville-le-Pont en date du 31 mai 2010 exposant dans la déclaration d'intérêt général les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

.../...

- VU le dossier d'enquête;
 - VU les rapports et conclusions du commissaire enquêteur émis le 6 mars 2010 ;
 - VU l'avis de M. Le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne en date du 22 juin 2010 ;
- SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne ;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : est déclarée d'utilité publique, au profit de la commune de Joinville-le-Pont, l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Joinville;

ARTICLE 2 : Les expropriations nécessaires à la réalisation de l'opération devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter de ce jour par la commune de Joinville-le-Pont;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie;

ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de 2 mois courant à compter de son affichage en mairie. Durant ce délai de 2 mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale;

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Val de Marne, le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne, le maire de la commune de Joinville-le-Pont, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans la commune et publié dans le Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Val-de-Marne.

Certifié conforme à l'original

Le Directeur des Relations
avec les Collectivités Locales

Le Préfet du Val-de-Marne

Michel CAMUX



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 31 MAI 2010

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33	Le 31 mai 2010 à 20 h 30 les membres composant le Conseil
Nombre de membres présents à la séance	27	Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la
Nombre de membres représentés	06	salle du Conseil Municipal sous la présidence de Mme Chantal
Nombre de membres non représentés	00	DURAND

ETAIENT PRESENTS :

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES

M. Olivier DOSNE, Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSION, Mme Emmanuelle CONRAD, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRALTO, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, M. Alain BARUGEL, M. Boutaleb KADDANI ; M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, M. Yves TAMEL (liste « Joinville en Mouvement ») ; M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).

ABSENT NON REPRESENTE :

M. Michel DESTOUCHES donne procuration à Mme Emmanuelle CONRAD, M. Braham BAHMAD donne procuration à M. Francis SELLAM, Mme Liliane MOUGEOT-DAMIDOT donne procuration à Mme Marie-Paule de FABREGUES, Mme Marie-France ASTEGIAN-MERRAIN donne procuration à M. Gérard OUTTIER, Mme Sandra GRELLIER donne procuration à M. Olivier AUBRY.

SECRETAIRE DE SEANCE : MME CHANTAL ALLAIN

DELIBERATION N°18

PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE SUR L'OPERATION
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DES HAUTS DE JOINVILLE

NON RENONCEMENT DE L'OPERATION ET DECLARATION DE PROJET

PREAMBULE – M. Jean-Jacques GRESSION, Adjoint au Maire, délégué « Urbanisme, Cadre de Vie et Anciens combattants »

Mes Chers Collègues,

Lors de sa séance du 21 mars 2007, le Conseil Municipal a approuvé, sur la base du bilan de la concertation, la création de la ZAC des « Hauts de Joinville ». La réalisation de cette opération a été confiée à la société Eiffage Aménagement (anciennement Gestec) par une concession d'aménagement signée le 18 février 2008.

Le projet nécessitant à la fois une adaptation des règles d'urbanisme et une maîtrise foncière, le Conseil Municipal m'a autorisé, lors de sa séance du 30 juin 2009, à présenter le dossier de modification du PLU à une enquête publique, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Le Commissaire Enquêteur a, le 6 mars 2010, rendu ses conclusions relatives à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique applicable sur la ZAC des Hauts de Joinville. Le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique assortis de recommandations en ce qui concerne « la hauteur

des bâtiments et la densification de la ZAC » et de réserves en ce qui concerne « les bâtiments conservés de l'îlot C et la participation de l'aménageur ».

Je vous rappelle que :

- Le Commissaire Enquêteur est une personne libre et indépendante qui exprime un avis destiné à éclairer les membres du Conseil et les personnes ayant participé à l'enquête publique. Il peut être différent de l'opinion majoritaire mais rend compte de l'ensemble des contributions et entretiens qu'il a pu avoir.
- Son avis doit être motivé et clair : il peut être favorable ; défavorable ; favorable assorti de recommandations qui ne changent pas la qualité de son avis ; favorable assorti de réserves qui lui semblent devoir impérativement être levées, à défaut son avis sera défavorable.
- La Commune et le Préfet ne sont pas liés à l'avis du Commissaire Enquêteur. Le Préfet peut décider au final de prendre un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique sur la base d'un avis défavorable.

PARTIE 1 : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET NON RENONCEMENT A L'OPERATION

Je vous propose de faire une analyse détaillée des conclusions du Commissaire Enquêteur qui critiquent certains aspects du projet.

1. Sur l'intérêt public

Le Commissaire Enquêteur estime que l'intérêt public n'est contesté par personne : le quartier vieillit et doit être redynamisé. Il souligne cependant que des oppositions se sont manifestées sur les modalités de la rénovation à engager. Il distingue alors deux conceptions : « l'une basée sur la densification du quartier et l'autre sur une urbanisation plus humaine » (page 3).

Cette première remarque est contestable puisqu'elle sous-entend que la densité ne peut coïncider avec une urbanisation humaine. Sans vouloir entrer dans un débat argumenté sur la question de la densité, notons tout de même qu'il y a aujourd'hui un consensus sur le sujet : les urbanistes, les écologues, les pouvoirs publics et ceci dans tous les pays développés prônent aujourd'hui la réalisation de centres urbains denses, plus économes en énergie et en foncier, moins polluants, permettant à proximité des transports en commun, une concentration de services publics et de commerces, évitant l'étalement urbain, etc. S'il fallait d'ailleurs prouver que l'on peut bien vivre « humainement » dans une ville dense nous citerions les exemples proches de Vincennes et du Pré-Saint-Gervais qui sont les villes les plus denses de la région parisienne.

A ce titre nous rappelons que :

- Le projet de loi résultant du Grenelle de l'Environnement actuellement en discussion au parlement promeut la notion de densité et propose même que les PLU puissent imposer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés (article 9 du projet de loi).
- Le projet de Schéma Directeur approuvé par la Région Ile de France positionne Joinville sans surprise dans un secteur à enjeux forts de création de logements. Ce même schéma prône d'ailleurs la densité des centres urbains en première couronne de la région parisienne :

« L'ensemble du cœur d'agglomération, bien desservi et où il est possible de construire avec de fortes densités, les grands pôles urbains régionaux, les quartiers de gares bénéficiant d'un haut niveau de desserte, actuel ou à venir, et d'un bon potentiel de mutabilité et de densification, sont stratégiques au regard de l'objectif de construction de 60 000 logements par an. Il est essentiel de mobiliser tous ces territoires. » et d'ajouter « Les quartiers de gare doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir. Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans les quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou une station de métro ou de l'ordre de 500 m d'une station de transport collectif en site propre. » (page 169 et 174, projet de SDRIF approuvé le 28 septembre 2008)

- Le projet de Loi sur le Grand Paris, dans son article 1^{er}, reprend l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain.

Le Commissaire Enquêteur formule une recommandation à ce sujet que nous vous proposons de ne pas suivre.

Le Commissaire Enquêteur estime que les équipements publics sont « peu nombreux puisque le gymnase ne sera qu'une reconstruction, celui-ci existant sur une autre parcelle » (page 4).

Nous contestons là encore l'avis du Commissaire Enquêteur. En effet le projet tel qu'il est présenté comporte les équipements publics dont les futurs habitants et plus largement les Joinvillais ont besoin. Car c'est bien l'objectif des équipements publics : répondre à un besoin collectif de service. Le Commissaire Enquêteur ne précise

d'ailleurs pas les équipements qu'il aurait souhaité voir intégrer le projet. Rappelons que le programme des équipements et infrastructures publics est conséquent :

- création d'une crèche de 34 berceaux,
- création d'un équipement culturel et sportif moderne permettant des activités comme la danse qui n'existent pas dans l'équipement actuel,
- création de deux nouvelles voies,
- réhabilitation de l'ensemble des espaces publics de la rue de Paris,
- création d'un parking public souterrain sous la place du 8 mai 1945,
- création d'une résidence étudiante qui est un réel service d'intérêt général.

Le Commissaire Enquêteur développe ensuite ses doutes sur le fait que le programme du gymnase puisse intégrer la parcelle de l'ancienne gendarmerie jouxtant l'Hôtel de Ville (page 4). Cet avis ne résulte d'aucune analyse technique des contraintes du site ni de son environnement. Le futur équipement comprendra une salle omnisport (« salle de gymnastique » pour le Commissaire Enquêteur) parfaitement aux normes et, parce qu'elle sera moderne et mieux pensée, bien plus exploitable que le gymnase Pierre François. A ce propos, je vous informe que le concours pour la réalisation de l'espace culturel et sportif a été lancé à la fin du mois d'avril. Les études de faisabilité ont démontrées que l'équipement pouvait être réalisé sur la parcelle de l'ancienne gendarmerie empiétant en surplomb sur la parcelle d'assise de l'hôtel de Ville. Les études fonctionnelles et programmatiques sont en cours de finalisation.

Enfin, le Commissaire Enquêteur regrette la disparition d'équipements publics tels que la passerelle ou la Maison des associations.

Le fait que la passerelle ne soit pas techniquement réalisable n'est de toute évidence pas un argument pour lui, cela en est un pour nous. Le premier projet d'aménagement prévoyait une passerelle piétonne/cycle sur la Mame du port de plaisance au quai du Barrage. Les études de faisabilité ont démontrées que la contrainte imposée par Voies Navigables de France de laisser un gabarit de navigation de 3,70m au dessus de la cote des plus hautes eaux connues rend quasiment impossible à des coûts raisonnables l'accroche de la passerelle sur les berges. L'accessibilité des personnes à mobilité réduites et cycles se révélait très complexe à mettre en œuvre.

En ce qui concerne les espaces de rencontre pour les associations, ceux existants sont relativement satisfaisants. En effet l'Hôtel de Ville, qui justifie pleinement le caractère de « maison du peuple » ou de « maison pour tous », reçoit gracieusement tous les jours et à toutes les heures de très nombreuses associations culturelles et sociales. En dehors de l'Hôtel de Ville, d'autres associations bénéficient de locaux de la Ville (les associations d'anciens combattants dans des locaux avenue Gallieni, des associations artistiques et sociales à la résidence Egalité, des associations d'enseignement dans nos écoles, des associations sportives au stade municipal, des associations liées à la petite enfance dans des locaux de l'OPH, etc.). La création d'une « maison des associations » ne se justifie donc pas. Les deux seules associations impactées par le projet sont la Croix Rouge et Oasis. Pour ces deux entités nous travaillons à un relogement qui ne devrait pas poser de difficultés majeures.

2. Sur la hauteur des bâtiments sur la rue de Paris (page 5)

Le Commissaire Enquêteur interprète les contributions des Joinvillais sur la hauteur des immeubles prévus sur la rue de Paris (page 5). Il estime que les bâtiments projetés « correspondent habituellement à des villes beaucoup plus importantes. Joinville est une ville plutôt petite (type ville de province) ».

Cette affirmation, qui rejoint d'ailleurs son analyse de la densité que nous avons déjà évoquée, est étonnante. Si l'on comprend le propos du Commissaire Enquêteur, il devrait donc y avoir des petites villes provinciales aux immeubles bas (R+5 semble la bonne norme pour le Commissaire Enquêteur) et des villes beaucoup plus importantes, de plus de 30 000 habitants certainement (soit 7 communes pour 1000) qui peuvent avoir des immeubles plus hauts à R+7. Cette position est un contre-sens à fortiori en première couronne de la région parisienne, car ce sont bien la réalité du tissu urbain existant, les besoins en terme de logement, la présence d'une agglomération, la desserte en transports en commun qui induisent une densité et une forme urbaine. Ce n'est en aucun cas une hasardeuse typologie provinciale qui détermine la hauteur d'un bâti dans un projet de rénovation de centre-ville.

Remarquons par ailleurs une incohérence entre le souhait du Commissaire Enquêteur de baisser considérablement les niveaux des immeubles rue de Paris, et la réserve qu'il a exprimée dans ses conclusions sur la modification du PLU demandant à ce que les hauteurs soient réduites de 28m à 25m. **Nous avons d'ailleurs décidé, parce que nous avons entendu les inquiétudes des Joinvillais à cet égard, de faire droit à cette demande en baissant le plafond des hauteurs prévues.**

Ainsi, le dossier de modification du PLU a été mis à jour pour tenir compte de l'avis du Commissaire Enquêteur sur la question des hauteurs de bâtiments.

3. Sur la création d'équipements publics (page 6)

Le Commissaire Enquêteur se livre dans ce paragraphe à une analyse technique et chiffrée du besoin de nombre de places en crèche pour le besoin des futurs habitants critiquant celle réalisée dans l'étude d'impact.

Rappelons la méthode employée dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique qui est somme toute assez simple :

- La pyramide des âges de Joinville-le-Pont (donnée INSEE 99) montre que 2,9% des habitants ont moins de 3 ans, donc en âge d'être accueillis en crèche.
- Si l'on applique ce pourcentage aux 1100 habitants censés habiter à terme dans les logements de la ZAC des Hauts de Joinville, on trouve 32 enfants de moins de 3 ans.
- Le projet prévoit une crèche de 34 berceaux répondant donc à la totalité de besoins des futurs habitants.
- Nous savons par ailleurs qu'une place en crèche n'est pas recherchée par 100% des parents.
- Au surplus, si nous souhaitons coller à l'actualité récente des statistiques INSEE, nous constaterions que le nombre de naissance a baissé ces deux dernières années, particulièrement dans le Haut de Joinville.

Face à cette démonstration, le Commissaire Enquêteur oppose les statistiques départementales qui montrent une proportion plus importante d'enfants de moins de 3 ans dans la pyramide des âges. Il ne dit pas en quoi ces statistiques seraient plus pertinentes que les statistiques locales, franciliennes ou encore nationales. Nous soutenons que si l'INSEE réalise des statistiques communales c'est justement parce que les territoires composant un département sont très différents les uns des autres, et donc que les ressorts démographiques sont principalement liés à des situations locales. Le Commissaire Enquêteur surévalue les besoins, à l'appui de comparaisons moins précises que celles utilisées dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

A ce titre, soulignons que le Commissaire Enquêteur indique que la crèche Kangourou, qui ouvrira dans quelques semaines dans le quartier Polangis et qui offrira 30 berceaux à Joinville, « correspond aux besoins de la population de ce quartier » sans, bien entendu, n'effectuer aucune analyse sur le sujet. Il n'y a, bien entendu, pas de sectorisation de la petite enfance comme c'est le cas pour une carte scolaire. Nous tiendrons à disposition du Commissaire Enquêteur le lieu d'habitation des futurs enfants accueillis dans cette crèche : une proportion non négligeable n'habitera certainement pas le quartier Polangis.

4. Sur le parking sous la place du 8 mai 1945 (page 7)

Le Commissaire Enquêteur s'interroge sur la pertinence du parking prévu sous la place du 8 mai 1945. Il indique qu'il est éloigné de la zone de chalandise, que des exemples de parkings voisins vides témoignent du manque d'intérêt pour ce type d'équipement, et qu'il sera plus coûteux du fait de la présence de carrières.

Nous prenons bonne note de ces remarques. Cette analyse succincte ne se base bien entendu sur aucune donnée d'enquête notamment en matière de stationnement résidentiel qui connaît un fort déficit sur la zone. Nous lancerons dans les semaines à venir une étude de stationnement à l'échelle de la ville qui devra notamment valider la pertinence de ce parking et sa capacité de rabattement. Tous les indicateurs aujourd'hui et notamment les études réalisées dans le cadre du projet (COSITREX et CODRA) reprise dans les études d'impacts démontrent un besoin réel.

5. Les « conditions suspensives » du Commissaire Enquêteur

Je vous propose maintenant de nous pencher sur les « conditions suspensives » que le Commissaire Enquêteur a relevées :

- « Parcelle 34 rue de Paris : rénovation des bâtiments soit par les propriétaires, soit par l'intervention de l'aménageur » (page 9).

Cette réserve est par ailleurs expliquée dans le paragraphe intitulé « sur la prise d'intérêt privé » (page 4), dans lequel il précise que les propriétaires peuvent rénover l'immeuble, et à défaut la Mairie ou l'Aménageur après expropriation.

En ce qui concerne le souhait du Commissaire Enquêteur de voir l'immeuble rénové, et nous entendons par là ravalé, à défaut de plus de précisions, nous souscrivons à cette demande. Le ravalement est à la fois un acte de préservation de la valeur du patrimoine pour les propriétaires et une valorisation des alignements et donc de l'ambiance urbaine. A ce titre nous vous proposerons de délibérer pour demander au Préfet d'instituer à Joinville une obligation de ravalement dans certains secteurs tous les 10 ans comme le prévoit les articles L132-1 à L132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, l'immeuble du 34 rue de Paris sera rénové dans le cadre du réaménagement du centre ville, levant la réserve du Commissaire Enquêteur. Nous appuierons bien entendu les propriétaires dans leur demande d'aides financières. Il est, vous le savez, impossible car illégal, comme le suggère le Commissaire Enquêteur, d'exproprier tous les habitants de l'immeuble pour initier un ravalement.

- « Parcelle 36 rue de Paris : par expropriation et reconstruction d'immeuble de l'aménageur » (page 9).

Cette réserve est elle aussi expliquée dans le paragraphe intitulé « sur la prise d'intérêt privé » (page 4) dans lequel il précise que le sens de cette réserve est de substituer un bâti ancien dégradé par un bâti neuf d'une valeur architecturale plus importante tout en créant un front urbain continu.

Je vous propose de nous arrêter sur cette réserve. Le Commissaire Enquêteur doit apprécier l'utilité publique de l'opération. Il n'y a pas de définition légale de la notion d'utilité publique, celle-ci ayant un contenu variable lié aux circonstances et à l'intérêt général. Cette situation de fait va amener la jurisprudence à appliquer la « théorie du bilan » et à énoncer la formule de principe qui sert depuis à apprécier la légalité des déclarations d'utilité publique : « Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la

propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. » (Source : Conseil d'Etat).

La parcelle en question, tout comme les autres bâtiments de l'îlot C situés sis 34 au 38 rue de Paris, ont été écartés du périmètre de démolition de la ZAC, justement parce que l'utilité publique n'était pas démontrée.

Cette décision repose sur l'analyse du bilan coût/intérêt de l'utilité publique :

- Le coût financier :

D'une manière générale le coût de d'aménagement de cet îlot est déficitaire de plus de 4,25 M€. En effet les immeubles concernés sont relativement peuplés et les commerces nombreux. De fait les coûts d'acquisition, par voie d'expropriation ou amiable, sont très élevés. Par ailleurs, l'îlot étant déjà dense, le volume de SHON potentiellement reconstruisible est limité par rapport à l'existant. De fait, les recettes générées sont bien inférieures aux dépenses constatées. Cette contrainte, dans un climat de crise économique prononcé, obère sans aucun doute l'équilibre de l'opération d'aménagement. Ce qui est vrai pour l'îlot est vrai pour chacune des parcelles concernées.

- L'intérêt :

La libération unique de la parcelle 36 rue de Paris ne permettrait aucune reconstruction sur le site. Deux raisons sont avancées :

- la parcelle (avec 5,23m de large seulement) est trop exigüe pour y développer des logements.
- les fenêtres existantes sur le pignon du 38 rue de Paris (qui ne sont pas des jours de souffrance) ne permettent pas de monter la hauteur de l'immeuble reconstruit à plus de R+1.

De fait, la reconstruction demandée par le Commissaire Enquêteur à l'aménageur après expropriation n'aurait que peu d'intérêt en termes d'usage. Par ailleurs une non-reconstruction quasi certaine laisserait une dent creuse perdurer mitant le front urbain que le Commissaire Enquêteur souhaite continuer. Nous soutenons que la libération de la parcelle du 36 rue de Paris, comme de l'ensemble de l'îlot, ne répond pas à l'utilité publique.

Le coût financier de la libération de la parcelle pour la Ville et surtout la quasi impossibilité de reconstruire un immeuble avec un usage cohérent, sont excessifs au regard de l'amélioration architecturale recherchée par le Commissaire Enquêteur.

Par ailleurs, n'oublions pas que la mutation des tissus urbains ne se limite heureusement pas à l'intervention publique via une expropriation. Ainsi, rien n'empêche les propriétaires des immeubles non concernés par la Déclaration d'Utilité Publique d'engager, avec notre aide et celle de professionnels (Codalpact, Adil, CAUE, etc.), une restructuration de leur foncier sur la base d'une initiative privée. Ils bénéficieront d'ailleurs des règles d'urbanisme applicables à la ZAC pour le faire.

Au surplus, ajoutant à la complexité de la réserve, n'oublions pas que le 36 rue de Paris abrite une activité réglementée. L'autorisation de transfert d'une officine de pharmacie relève du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé et on ne peut préjuger de son avis. Ce dernier est par exemple en droit de demander une distance minimum entre l'emplacement prévu et l'officine existante la plus proche.

Nous vous proposons donc de ne pas suivre cette réserve eu égard aux éléments de réponse que nous avons apportés.

- « la participation de l'aménageur qui devra être significativement augmentée » (page 9).

Le Commissaire Enquêteur estime que la participation de l'aménageur aux équipements publics n'est pas assez élevée. Il détaille sa position dans le paragraphe intitulé « sur la participation de l'aménageur » (page 8).

Sur la forme, nous considérons que l'appréciation du Commissaire Enquêteur du niveau de la participation de l'aménageur ne peut relever d'une réserve mais simplement d'une recommandation. En effet, nous avons développé ci-avant le principe du bilan coût/avantage qui définit l'utilité publique. En aucun cas la participation de l'aménageur aux équipements publics, qui est réglementée par l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme et qui résulte du contrat de concession approuvé en Conseil Municipal, ne peut intervenir dans ce bilan qui vise les expropriations et donc l'atteinte au droit de propriété.

Sans nous arrêter à ce constat, nous notons que le Commissaire Enquêteur sous-entend que, parce que la Ville a décidé d'augmenter légèrement le volume de SHON de l'opération, la participation devrait être augmentée. Cette position simpliste ne reflète pas les règles très précises qui régissent le versement des participations de l'aménageur à la Ville. Notons d'ailleurs que si c'était le cas, l'Aménageur aurait dû nous demander une baisse de ses participations en contrepartie des 10% de logements sociaux et de la résidence étudiante bien moins rentables que le logement conventionnel impliquant une moins-value sur les recettes. Bien entendu il n'en est rien.

Soulignons une nouvelle fois ici l'engagement de la commune à assurer la mixité du quartier et de son territoire en créant 80 chambres étudiantes dont le déficit est dénoncé par tous dans le Val-de-Marne et 50 logements aidés (soit au final plus de 20% de la capacité du programme).

Contrairement à ce qu'expose le Commissaire Enquêteur les participations de l'aménageur aux équipements publics, liés aux besoins des futurs habitants du quartier, résulte d'une étude détaillée et de dispositions réglementaires très claires. En effet, le Code de l'Urbanisme dispose qu'« il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. » précisant d'ailleurs que lorsque « la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. ».

Ainsi, le contrat de concession prévoit en annexe 10, pour chaque équipement, un ratio de participation établi, chiffres à l'appui, en fonction des besoins générés par les futurs habitants.

Ce n'est que parce que certains équipements ont été supprimés, comme l'espace vert sur l'îlot G ou la passerelle, que l'aménageur n'a donc plus légalement à verser cette participation et nous n'avons pas le droit de la reporter sur d'autres équipements.

Je vous propose de nous pencher sur quelques équipements sur lesquels le Commissaire Enquêteur s'interroge.

- La participation de l'aménageur à la construction de la crèche est basée sur un pourcentage du montant total HT des travaux expliqué dans le traité de concession. La réduction du nombre de places de l'équipement a nécessairement diminué son coût et donc le montant des participations correspondantes versées par l'aménageur. Par ailleurs, la crèche étant construite en pied d'immeuble, ce qui n'était pas le cas du premier projet, il a semblé plus intelligent de concevoir un apport en nature du volume brut du futur équipement. Les directives européennes appliquées aux Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) nous interdisent de confier à l'aménageur la maîtrise d'ouvrage d'une crèche totalement équipée.
- Le Commissaire Enquêteur insiste particulièrement sur les Réseaux et Voiries Divers (VRD). Le dossier de DUP (page 50 à 52) liste l'ensemble des travaux de VRD prévus dans le cadre de la ZAC. Les travaux sur les réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées sont évidemment intégrés. En page 55 figure par ailleurs, dans l'appréciation sommaire des dépenses, un poste financier pour les VRD. Bien entendu des travaux sur les réseaux seront nécessaires. L'Aménageur les prendra à sa charge sans ambiguïté et non à la charge des Joinvillais comme l'affirme le Commissaire Enquêteur.

Enfin, nous précisons que le contrat de concession prévoit à son article 20.1 que l'aménageur sera tenu de payer la part du coût effectif de chaque équipement avec une évolution possible de 20% de son coût prévisionnel. Le contrat de concession prévoit donc bien une augmentation de la participation de l'aménageur en fonction du coût réel des équipements publics.

Nous vous proposons donc de ne pas suivre cette recommandation ou condition suspensive.

Vous aurez compris que les conclusions du Commissaire Enquêteur ne nous paraissent pas toutes pertinentes et nous avons apporté les réponses à ses recommandations et réserves. **La présente délibération a donc pour objet, conformément au Code de l'Expropriation, de confirmer l'intention de la Ville de ne pas renoncer à l'opération de la ZAC des Hauts de Joinville.**

PARTIE 2 : DECLARATION DE PROJET

Il convient maintenant d'adopter une déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L. 11-1-1 du Code de l'Expropriation et dans les conditions de l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement. En effet, la déclaration d'utilité publique doit être précédée d'une déclaration de projet prononcée par la collectivité territoriale expropriante dans un délai de six mois à compter de la saisine par le Préfet.

Nous vous rappelons que l'objet de l'opération est la réhabilitation du quartier des Hauts de Joinville tel que défini dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique. Ses grandes lignes sont rappelées ci-après dans la justification de son intérêt général.

1. Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général

L'intérêt général du projet réside dans les objectifs suivants :

- Consolider, redynamiser, et restructurer l'appareil commercial le long de la rue de Paris, en créant notamment de nouveaux espaces commerciaux et d'activités. Cet objectif est un axe majeur du projet de requalification des Hauts de Joinville. Il vise la création d'un linéaire commercial cohérent de la gare du R.E.R. à la place du 8 Mai 1945, et s'articule, comme les autres objectifs urbains, autour d'une centralité retrouvée.
- Créer un centre ville compact répondant à une demande de logements diversifiés. Ces objectifs sont ceux de la mixité urbaine sociale.
- Renforcer l'offre en équipements et services publics par la création de nouveaux services et la modernisation d'équipements existants.

- Améliorer et mettre en valeur les espaces publics notamment les espaces de circulation pour assurer à tous les modes de déplacements un partage harmonieux de la voirie. Il s'agira aussi de créer en cœur de ville un lieu de détente et de repos.
- Garantir un haut niveau de performance environnemental du projet, tant sur les espaces publics que sur le bâti.

Pour répondre à ces objectifs le projet prévoit :

- La construction de logements (environ 32 400 m²) dont 10% de logements aidés,
- La construction d'une résidence étudiante d'environ 60 logements (environ 2 600 m²),
- La construction d'un linéaire commercial le long de la rue de Paris (environ 5 000 m²),
- L'aménagement des espaces publics, la réalisation des voiries et des réseaux comprenant : la requalification complète de la rue de Paris dans le périmètre de la Z.A.C., le réaménagement des carrefours à l'entrée et à la sortie du quartier, le réaménagement du parvis de l'Hôtel-de-Ville, la requalification de la rue Henri Vel Durand dans le périmètre de la Z.A.C., la création des voiries internes à la Z.A.C., le réaménagement de la place du 8 Mai 1945,
- L'aménagement d'un espace vert public d'environ 3 000 m² dans le périmètre de la Z.A.C., ouvrant sur la rue Emile Moutier,
- La construction d'un équipement sportif et culturel,
- La construction d'une crèche de 34 berceaux,
- La construction d'un parking souterrain place du 8 mai 1945.

2. Nature et motifs des principales modifications qui sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

La hauteur des bâtiments prévus sur la rue de Paris est ramenée à 25m au lieu de 28m. En effet, il est apparu que la hauteur d'origine était trop importante au regard de l'équilibre du front urbain recherché. Le dossier de modification du PLU a donc été mis à jour pour tenir compte de l'avis du Commissaire enquêteur sur la question des hauteurs de bâtiments.

Sur la base de ces éléments, je vous demande de bien vouloir déclarer d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC des « Hauts de Joinville », et de confirmer auprès de Monsieur le Préfet la demande d'une Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement des Hauts de Joinville.

	- Dossier de modification du PLU soumis à enquête publique
Avis des personnes publiques consultées	- Avis réputé favorable du Préfet de la Région Ile-de-France suite au courrier du 14/10/2009, remis contre décharge le 16/10/2009
Avis de la commission « Urbanisme et cadre de vie » en date du 17 mai 2010	- Avis favorable par 3 voix pour et 2 contre (M. WILLOT, liste « Joinville en Mouvement ») – (Mme MERCIER, liste « Pour Joinville Ensemble et Unis ») M. Alain BARUGEL ne prenant pas part au vote

LE CONSEIL

Après le départ de Monsieur le Maire et de Monsieur Alain BARUGEL,

Réuni sous la Présidence de Mme Chantal DURAND

Après en avoir délibéré, par :

pour	21	Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, M. Michel DESTOUCHES, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRALTO, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, M. Brahim BAHMAD, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, Mme Liliane MOUGOT-DAMIDOT, M. Boutaleb KADDANI.
contre	0	-
abstention	10	M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, Mme Marie-France ASTEGIANI-MERRAIN, M. Yves TAMET, (liste « Joinville en Mouvement »). M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Sandra GRELLIER, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).
M. LE MAIRE et M. Alain BARUGEL, absents de la séance, ne prennent pas part au vote.		

Article 1^{er} – Décide de ne pas lever l'intégralité des réserves et recommandations formulées par le Commissaire Enquêteur dans le cadre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur la ZAC des Hauts de Joinville.

Article 2 – Confirme ne pas renoncer au projet d'aménagement des Hauts de Joinville, tel que présenté dans le dossier d'enquête publique.

Article 3 – Prend acte du bon déroulement de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC des Hauts de Joinville.

Article 4 – Déclare d'intérêt général la réalisation de la ZAC des Hauts de Joinville, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

Article 5 – Confirme auprès de Monsieur le Préfet la demande d'une Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement des Hauts de Joinville.

Article 6 – Autorise M. Jean-Jacques GRESSIER à faire procéder à toute mesure de publicité relative à la présente délibération.

Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire du présent arrêté qui a été
publié le : 08 06 10
Notifié au Préfet 11 06 10
Télétransmis transmis au contrôle de légalité le : 07 06 10

Mme Chantal DURAND
Maire Adjoint

Fait à Joinville-le-Pont le 08 06 10



Principaux textes réglementaires	- Articles R.11-14-1 et suivants, et article R.11-14-14 du Code de l'Expropriation - Article R.123-19 du Code de l'Urbanisme - Article L.126-1 du Code de l'Environnement - Délibération municipale du 27 mars 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville - Délibération municipale du 19 décembre 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville - Délibération municipale en date du 30 juin 2009, autorisant le lancement de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Arrêté municipal du 24 septembre 2009 relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Arrêté municipal du 23 novembre 2009 prorogeant l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Ordonnance du 5 août 2009 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, désignant M. Gérard Dessier en qualité de commissaire enquêteur - Traité de concession d'aménagement, signé entre la ville de Joinville-le-Pont et GESTEC le 18 février 2008 - Avenant au traité de concession d'aménagement, signé entre la ville de Joinville-le-Pont et EIFFAGE Aménagement (anciennement GESTEC) le 8 août 2009 - Décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement
Documents de référence	- Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont, approuvé par délibération municipale le 19 décembre 2007 - Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 6 mars 2010 - Dossier d'enquête préalable à la DUP soumis à enquête publique



CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 31 MAI 2010

Nombre de membres composant le Conseil municipal	33	Le 31 mai 2010 à 20 h 30 les membres composant le Conseil
Nombre de membres présents à la séance	27	Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la
Nombre de membres représentés	06	salle du Conseil Municipal sous la présidence de Mme Chantal
Nombre de membres non représentés	00	DURAND.

ETAIENT PRESENTS :

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS REPRESENTES

M. Olivier DOSNE, Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRAULT, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, Mme Amélie EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, M. Alain BARUGEL, M. Boutaleb KADDANI ; M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, M. Yves TAMET (liste « Joinville en Mouvement ») ; M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).

ABSENT NON REPRESENTE :

M. Michel DESTOUCHES donne procuration à Mme Emmanuelle CONRAD, M. Brahim BAHMAD donne procuration à M. Francis SELLAM, Mme Liliane MOUGEOT-DAMIDOT donne procuration à Mme Marie-Paule de FABREGUES, Mme Marie-France ASTEGIAN-MERRAIN donne procuration à M. Gérard OUTTIER, Mme Sandra GRELLIER donne procuration à M. Olivier AUBRY.

SECRETAIRE DE SEANCE : MME CHANTAL ALLAIN

DELIBERATION N°17

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIVE
AUX HAUTS DE JOINVILLE

PREAMBULE – M. Jean-Jacques GRESSIER, Adjoint au Maire, délégué « Urbanisme, Cadre de Vie et Anciens combattants »

Mes Chers Collègues,

Le Commissaire Enquêteur a, le 6 mars 2010, rendu ses conclusions relatives à l'enquête publique préalable à la modification du Plan local d'Urbanisme. Dans son rapport le Commissaire Enquêteur a répondu à l'ensemble des remarques formulées au cours de l'enquête.

Il émet un avis favorable assorti de recommandations en ce qui concerne la densité de construction (emprise au sol et distances) et d'une réserve en ce qui concerne la hauteur des constructions en zone UBa.

Je vous rappelle que :

- Le Commissaire Enquêteur est une personne libre et indépendante qui exprime un avis destiné à éclairer les membres du Conseil et les personnes ayant participé à l'enquête publique. Il peut être différent de l'opinion majoritaire mais rend compte de l'ensemble des contributions et entretiens qu'il a

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/06/2010
Accusé réception le	07/06/2010
Numéro de l'acte	DGS_1006_DEL N° 17

- Son avis doit être motivé et clair : il peut être favorable ; défavorable ; favorable assorti de recommandations qui ne changent pas la qualité de son avis ; favorable assorti de réserves qui lui semble devoir impérativement être levées, à défaut son avis sera défavorable.

Tout d'abord nous notons que le Commissaire Enquêteur, conformément d'ailleurs à son avis sur la Déclaration d'Utilité Publique que nous étudierons dans le point suivant, fonde ses réserves et recommandations en considérant qu'il y a une contradiction entre la densité et la qualité de vie.

Sans jamais vraiment détailler son argumentation, il semble considérer que la mixité du projet et la qualité environnementale recherchée ont été sacrifiées sur l'autel d'une densité trop importante.

Nous contestons formellement cette vision de l'aménagement, tout comme d'ailleurs la grande majorité des acteurs de l'urbanisme et de l'environnement :

- Contrairement à ce que dit le Commissaire Enquêteur, le projet assure une mixité à plusieurs titres : il prévoit 10% de logements aidés et des logements étudiants (ce que la première mouture du projet ne prévoyait pas), des logements conventionnels variés, des activités commerciales et des équipements publics. Par ailleurs, est-il besoin de le souligner, le quartier des Hauts de Joinville assure une mixité importante avec une présence forte de l'OPH au travers des résidences Paris, Pinson et Leclerc.
- Contrairement à ce que dit le Commissaire Enquêteur, le projet atteint un haut niveau de performance environnementale tant sur les aménagements urbains que sur le bâti. Les engagements de la Ville et de l'Aménageur sont très importants dans ce domaine : performance énergétique des bâtiments (un niveau BBC est recherché), gestion de l'eau par rétention à la parcelle, chantier à faible nuisance environnementale, emploi de matériaux durables, confort acoustique, etc. A cet égard nous souscrivons à la définition du Commissaire Enquêteur qui dit que la qualité environnementale doit s'apprécier notamment en terme « d'espaces libres ». Le projet prévoit bien plus d'espaces verts publics qu'il n'y en a aujourd'hui avec la création d'un parc public de 3 000 m².
- Contrairement à ce que dit le Commissaire Enquêteur, le règlement proposé sur la zone UBa est en parfaite cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme qui fixe l'objectif de : « Soutenir la requalification des Hauts de Joinville en affirmant son identité de cœur de ville : assurer une augmentation de l'offre en logements de qualité ». Il est également cohérent avec le rapport de présentation du PLU, qui stipule que : « Le PLU prévoit aussi de privilégier le développement de la densité dans les quartiers centraux qui sont à proximité des réseaux de transports en commun les plus importants », expliquant en quoi un cœur de ville compact est un axe fort du développement durable. Notons enfin que le projet est en parfaite adéquation avec le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France qui défend des centres villes denses aux abords des grands pôles de transports collectifs.

L'idée que la densité signifie mal-vivre est donc dépassée. De multiples exemples prouvent le contraire : les espaces urbains très denses, comme le tissu parisien (densité de bâti de 4), sont réputés pour leur qualité de vie, les espaces peu denses tels les grands ensembles des années 1960-1970 (densité de bâti de 1), sont au contraire dénoncés.

Vous comprendrez donc que les recommandations du Commissaire Enquêteur relatives à la densité ne seront pas suivies.

Ensuite, confondant, à notre sens, densité et forme urbaine, le Commissaire Enquêteur se fait légitimement, au travers d'une réserve, l'écho des inquiétudes des Joinvillais sur la hauteur du bâti.

Nous pensons effectivement que la forme des bâtiments et notamment la hauteur prévue au PLU est trop importante pour garantir l'équilibre général du quartier et l'ambiance urbaine.

Nous vous proposons donc de lever cette réserve en abaissant dans l'article UB10 la hauteur à 25m, au lieu de 28 m, comme cela est demandé par le Commissaire Enquêteur.

Nous nous engageons par ailleurs, comme demandé par le Commissaire Enquêteur, à ce que le nombre de niveau soit inférieur à R+7. Pour ce faire, un socle d'activités est maintenu à rez-de-chaussée, surmonté de 6 étages de logements maximum.

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, la Ville a transmis le dossier de PLU à différentes personnes publiques, qui pour certaines ont rendu un avis.

Les avis des personnes publiques consultées (rappelées ci-dessous) sont tous favorables. Néanmoins, en cours d'enquête, la Direction Départementale de l'Équipement du Val-de-Marne nous a signifié que l'emplacement réservé pour la réalisation d'un espace vert public, déjà mentionné dans la notice et le rapport de présentation du PLU ainsi que dans les orientations d'aménagement par secteur et le plan de zonage, manquait dans la liste des emplacements réservés. C'est une erreur matérielle qui sera corrigée. Ainsi la liste des emplacements réservés a été mise à jour figure donc dans le dossier de PLU modifié tel qu'annexé à la présente délibération.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/06/2010
Accusé réception le	07/06/2010
Numéro de l'acte	DGS_1006_DEL N° 17

Par ailleurs, une deuxième erreur matérielle a été relevée : sur le plan de zonage figurait un numéro erroné pour l'emplacement réservé (n° 4 au lieu du n° 5). Le document graphique a été modifié en ce sens (ER n° 5),

et le nouveau document a été substitué à l'ancien dans le dossier de modification du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération.

En conclusion, je vous demande donc de bien vouloir approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont.

Principaux textes réglementaires	- Code Général des Collectivités Territoriales - Articles L.123-1 à L.123-15 et R.123-20 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme - Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain - La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat - Délibération municipale du 27 mars 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville - Délibération municipale du 19 décembre 2007, approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de Joinville - Délibération municipale en date du 30 juin 2009, autorisant le lancement de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Arrêté municipal du 24 septembre 2009 relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Arrêté municipal du 23 novembre 2009 prorogeant l'enquête publique sur la modification du PLU, valant enquête préalable à la DUP - Ordonnance du 6 août 2009 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, désignant M. Gérard Dessier en qualité de Commissaire Enquêteur - Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par décret le 26 avril 1994 - Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000
Documents de référence	- Plan Local d'Urbanisme de Joinville-le-Pont, approuvé par délibération municipale le 19 décembre 2007 - Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 6 mars 2010 - Dossier de modification du PLU soumis à enquête publique
Avis des personnes publiques consultées	- Avis du Conseil Général du Val-de-Marne du 26/11/2009 - Avis de VNF du 04/11/2009 - Avis du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France du 04/12/2009 - Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris - Val-de-Marne du 03/12/2009 - Avis de l'Inspection Générale des Carrières du 22/10/2009
Avis de la commission « Urbanisme et Cadre de Vie » en date du 17 mai 2010	- Avis favorable par 3 voix pour, M. WILLOT (liste « Joinville en Mouvement ») ne prend pas au vote, 1 vote contre (Mme MERCIER liste « Pour Joinville Ensemble et Unis ») M. Alain BARUGEL ne prenant pas part au vote

LE CONSEIL

Après le départ de Monsieur le Maire et de Monsieur Alain BARUGEL,

Réuni sous la Présidence de Mme Chantal DURAND

Après en avoir délibéré, par :

Informations sur l'acte de réception	21
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/06/2010
Accusé réception le	07/06/2010
Numéro de l'acte	DGS_1008_DEL N° 17

Mme Chantal DURAND, M. Patrice GENTRIC, Mme Marie-Paule de FABREGUES, M. Jean-Jacques GRESSIER, Mme Emmanuelle CONRAD, M. Michel DESTOUCHES, Mme Jeannine CHERY, M. Patrice POSEZ, Mme Virginie ROSSIGNOL, M. Francis SELLAM, Mme Chantal ALLAIN, M. André BIZEUL, Mme Nadine MIRALTO, M. Pierre MARCHADIER, Mme Nadine CREUSOT, M. Brahim BAHMAD, Mme Amèle EWART, M. Jean-Marie PLATET, Mlle Isabelle PERCHE, Mme Liliane

		MOUGEOT-DAMIDOT, M. Boutaleb KADDANI.
contre	0	-
abstention	10	M. Benoit WILLOT, Mme Florence WEISSLER-LOPEZ, M. Marc VERSTRAETE, Mme Marie-France ASTEGIANI-MERRAIN, M. Yves TAMET, (liste « Joinville en Mouvement »), M. Olivier AUBRY, Mme Sylvie MERCIER, M. Areski OUDJEBOUR, Mme Sandra GRELLIER, M. Gérard OUTTIER (liste « Pour Joinville Ensemble et Unis »).
M. LE MAIRE et M. Alain BARUGEL, absents de la séance, ne prennent pas part au vote.		

Article 1^{er} – Modifie l'article 10 de la zone UBa du PLU, en ramenant la hauteur des constructions de 28m à 25m.

Article 2 – Approuve le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 – Conformément à l'article R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 4 – Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU approuvé est tenu à la disposition du public au service Urbanisme et Aménagement de la Mairie (4^{ème} étage de l'Hôtel de Ville, 23 rue de Paris) aux heures d'ouverture du service.

Article 5 – Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicité mentionnées à l'article 2.

Chantal DURAND
Maire-Adjoint
Val-de-Marne

Je soussigné, Jean-Jacques GRESSIER, Maire-Adjoint, certifie le caractère exécutoire du présent arrêté qui a été

publié le :

Fait à Joinville-le-Pont le

télétransmis au contrôle de légalité le :

Informations sur l'acte de réception	
Envoyé à	la préfecture de Créteil
le	07/06/2010
Accusé réception le	07/06/2010
Numéro de l'acte	DGS_1008_DEL N° 17

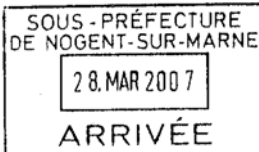
MAIRIE DE JOINVILLE
LE PONT



23, rue de Paris - B.P. 83
94344 JOINVILLE-LE-PONT Cedex

Téléphone : 01 49 76 60 00
Télécopie : 01 48 89 53 19

Toute la correspondance
doit être adressée
à M. le Maire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 mars 2007

Nombre de membres composant le Conseil municipal.....	33
Nombre de membres en exercice.....	33
Nombre de membres présents à la séance.....	21
Nombre de membres excusés représentés.....	11
Nombre de membres excusés non représentés.....	01
Nombre de membres non excusés non représentés.....	00

L'an deux mille sept, le vingt et un mars à 21 heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune de Joinville-le-Pont, régulièrement et individuellement convoqués par le Maire le 15 mars deux mille sept se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Pierre AUBRY, Maire.

La séance est ouverte à 21 heures sous la Présidence de Monsieur Pierre AUBRY, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pierre AUBRY, Maire ; Mme Sylvie MERCIER, M. Georges NERIN, M. Christian LAULHÉ, Mlle Séverine de COMPREIGNAC, M. Olivier AUBRY, M. René DENNILAULER, M. Gérard OUTTIER, Mme Raymonde LEFEBVRE, Adjoint ; Mme Jeanine-Elisabeth ARNOULT, M. Henri FALSE, Mme Monique POIREL, M. Bertrand DUCLOS, Mme Isabelle DUPUCH, M. Areski OUDJEBOUR, M. Claude GUIFFARD, Mme Michèle JEANNIN, M. Benoît WILLOT, Mme Christine MARTIN, M. Michel LAVAL.

N° 4 A

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

BILAN DE LA CONCERTATION
PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA
ZAC DES « HAUTS DE JOINVILLE »

CRÉATION DE LA ZAC DES
« HAUTS DE JOINVILLE »

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame Bernadette PHILIPPOT est entrée en séance à 21 heures 10, au point n° 4 de l'ordre du jour.

Mme Michèle JEANNIN a quitté la séance à 23 heures 30 au point n° 7 de l'ordre du jour. Elle a donné procuration à Monsieur Claude GUIFFARD.

ABSENTS EXCUSES REPRÉSENTÉS :

M. Jean-Jacques GRESSIER qui a donné procuration à Monsieur Pierre AUBRY
Mme Dorothee THERON qui a donné procuration à Madame Raymonde LEFEBVRE
Mme Chantal DURAND qui a donné procuration à Monsieur Bertrand DUCLOS
M. Michel DESTOUCHES qui a donné procuration à Monsieur René DENNILAULER
Mme Sandra GRELLIER qui a donné procuration à Madame Sylvie MERCIER
Mme Vicenta GIUDICELLI qui a donné procuration à Monsieur Georges NERIN
Mme Cécile OBJOIS qui a donné procuration à Monsieur Gérard OUTTIER
Mlle Sylvie SAÛL qui a donné procuration à Madame Isabelle DUPUCH
Mme Janine ALQUIER qui a donné procuration à Monsieur Benoît WILLOT
M. Jean-François LECLERC qui a donné procuration à Monsieur Olivier AUBRY
M. Guy LETUR qui a donné procuration à Madame Bernadette PHILIPPOT

ABSENT EXCUSE NON REPRÉSENTÉ : Mme Marie-Paule de FABREGUES

ABSENT NON EXCUSE NON REPRÉSENTÉ : N E A N T

I - DESIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SEANCE : Monsieur Bertrand DUCLOS est désigné pour remplir cette fonction qu'il accepte.

II - APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DE LA SEANCE DU 15 FÉVRIER 2007

Après en avoir délibéré, par 18 voix pour, 4 abstentions (Mme ALQUIER, M. GUIFFARD, Mme JEANNIN, M. WILLOT, liste « A gauche, au Pluriel ») et 2 contre (Mme MARTIN, M. LAVAL, liste « Joinville Autrement, les écologistes pour Joinville »), le Conseil Municipal approuve le procès verbal de la séance du 15 février 2007.

Ne prennent pas part au vote : M. LAULHÉ, Mlle de COMPREIGNAC, M. OUTTIER, Mme THERON, Mme OBJOIS, Mlle SAÛL, M. LETUR, qui étaient absents lors de la séance du 15 février 2007, ainsi que Mme PHILIPPOT qui n'est pas encore entrée en séance et Mme de FABREGUES absente excusée non représentée

4 - A

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300.2 et suivants, L 311-1 et suivants, R 300-7, R 300-8 et suivants, R 311-1 et suivants,

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1585-c,

Vu la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et la loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et son Décret d'application du 31 juillet 2006,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé par Décret le 26 avril 1994 et en cours de révision par Décret en Conseil d'Etat en date du 31 août 2005,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de Joinville-le-Pont, soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme, élaboré le 3 novembre 1977, modifié le 6 janvier 1982, le 29 mars 1985, le 27 mars 1987, le 11 février 1988, le 10 février 1995, le 8 octobre 1996 et révisé le 23 mai 2000,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 15 février 2007,

Vu le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2007,

Vu ses délibérations en date du 4 mai et du 24 juin 2004 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des « Hauts de Joinville »,

Vu sa délibération du 4 mai 2004 fixant les objectifs de la création de la ZAC des « Hauts de Joinville »,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération et présenté par Monsieur le Maire,

Vu le dossier de création de la ZAC des « Hauts de Joinville » annexé à la présente délibération et présenté par Monsieur le Maire,

Considérant que le dossier de création de ZAC a été soumis à la concertation selon les modalités fixées par le Conseil Municipal le 4 mai 2004 et que son contenu est explicité dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que les nombreuses mesures de concertation ont permis de mieux connaître les souhaits de la population et de les prendre en compte,

Vu l'avis favorable par 5 voix pour et 3 contre (M. WILLOT, liste « A Gauche, au Pluriel ») - (Mme MARTIN, M. LAVAL, liste « Joinville Autrement, les écologistes pour Joinville ») de la commission « Finances-Budget-Urbanisme » élargie en date du 13 mars 2007,

**APRES AVOIR ENTENDU L'EXPOSE DU MAIRE SUR LE BILAN DE LA CONCERTATION AINSI QUE
SUR LE DOSSIER
DE CREATION DE LA ZAC ET EN AVOIR DELIBERE**

Article 1^{er} - Approuve le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des « Hauts de Joinville » tel qu'il est établi en annexe de la présente délibération.

Article 2 - Décide de créer en conséquence la Zone d'Aménagement Concerté des « Hauts de Joinville » dont le périmètre est délimité sur les plans inclus dans le dossier de création annexé à la présente délibération.

Article 3 - Arrête le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des « Hauts de Joinville » tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 4 - Décide que la Taxe Locale d'Équipement ne sera pas exigible à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté.

Article 5 - Décide de réaliser la Zone d'Aménagement Concerté dans le cadre d'une concession d'aménagement et d'en confier la réalisation à un aménageur.

Article 6 - Décide d'engager les études nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation tel que visé à l'article R 311 - 7 du Code de l'Urbanisme et du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et d'enquête parcellaire correspondantes.

Article 7 - Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et qu'un avis d'information correspondant sera inséré dans deux journaux d'annonces légales, diffusés dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le dossier de création de la ZAC est consultable au service Urbanisme (4^{ème} étage de l'hôtel de ville) aux jours et heures d'ouverture du service.



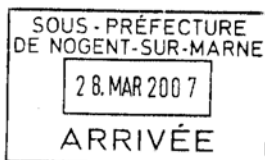
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS
POUR EXTRAIT CONFORME

Pour le Maire

par Délégation

L'Adjoint,

Jean-Jacques GRESSIER



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.5. Le Perreux-sur-Marne

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





Le Perreux
sur-Marne
Ville d'expressions

PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU CANAL



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.6. Saint Mandé

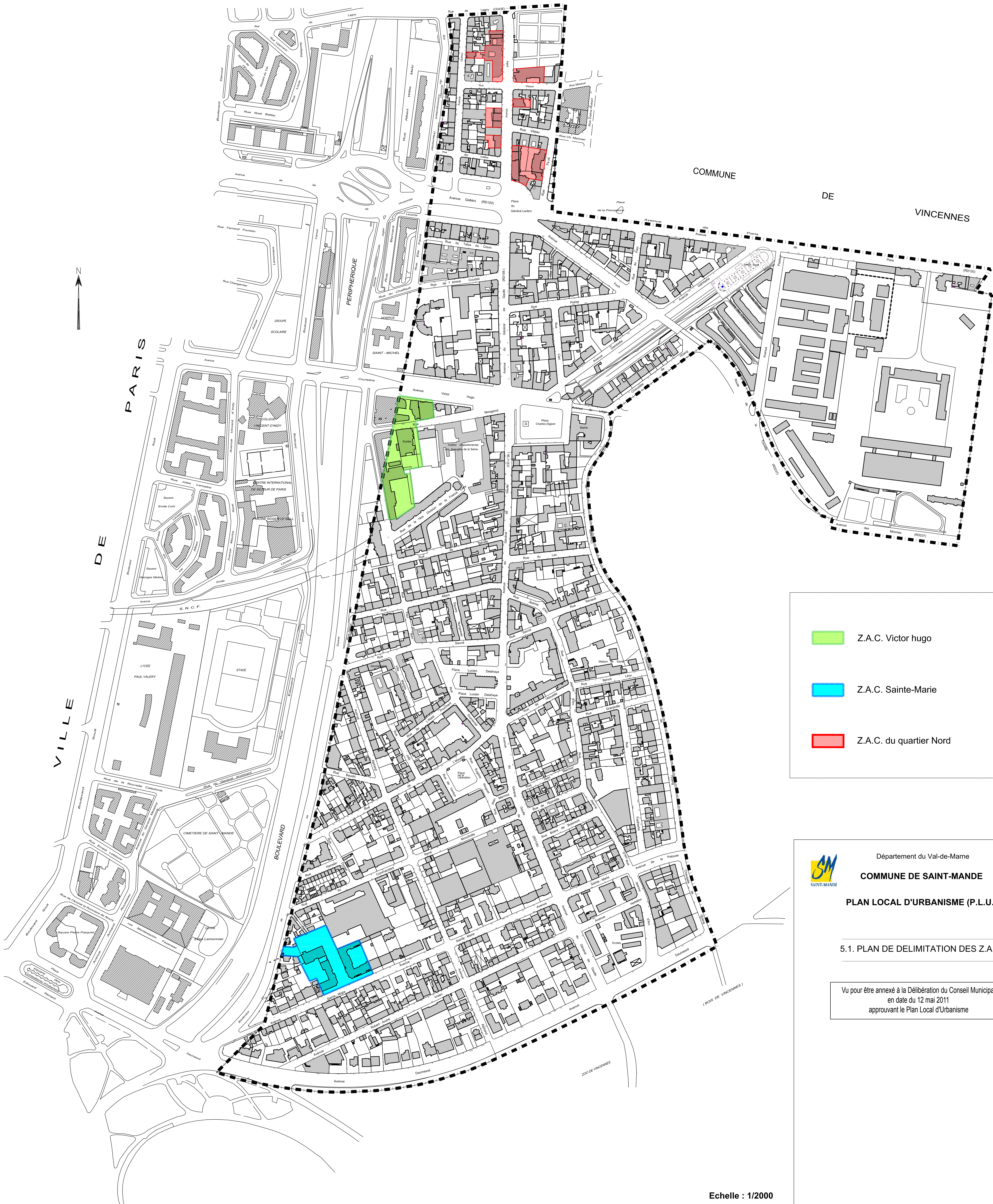
Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023





Z.A.C. Victor hugo

Z.A.C. Sainte-Marie

Z.A.C. du quartier Nord



Département du Val-de-Marne

COMMUNE DE SAINT-MANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

5.1. PLAN DE DELIMITATION DES Z.A.C.

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du 12 mai 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.7. Saint-Maur-des-Fossés

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Annexe 22 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), zones de préemption

Saint-Maur-des-Fossés est concerné par le périmètre de la ZAC des Facultés, la Z.A.C. des Facultés créée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 1991 sur une emprise foncière d'environ 6,6 ha.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7. ANNEXES

III. AUTRES ANNEXES

III.6. Zones d'Aménagement Concerté

III.6.8. Villiers-sur-Marne

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



Récapitulatif des ZAC

ZAC des Portes de Villiers

Création par délibération municipale le 23/05/1991

Modification du dossier de création/réalisation par arrêté préfectoral le 25/01/1999

Concessionnaire : EPAMARNE

ZAC des Fontaines Giroux

Création par arrêté préfectoral le 15/05/1973

Dossier de création/réalisation modifié par arrêté préfectoral le 30/06/1977 et le 09/06/1981

Dossier de création/réalisation en cours de modification en 2017-2018

Modification du dossier de réalisation 13/11/2018

Concessionnaire : EPAMARNE

ZAC Marne Europe

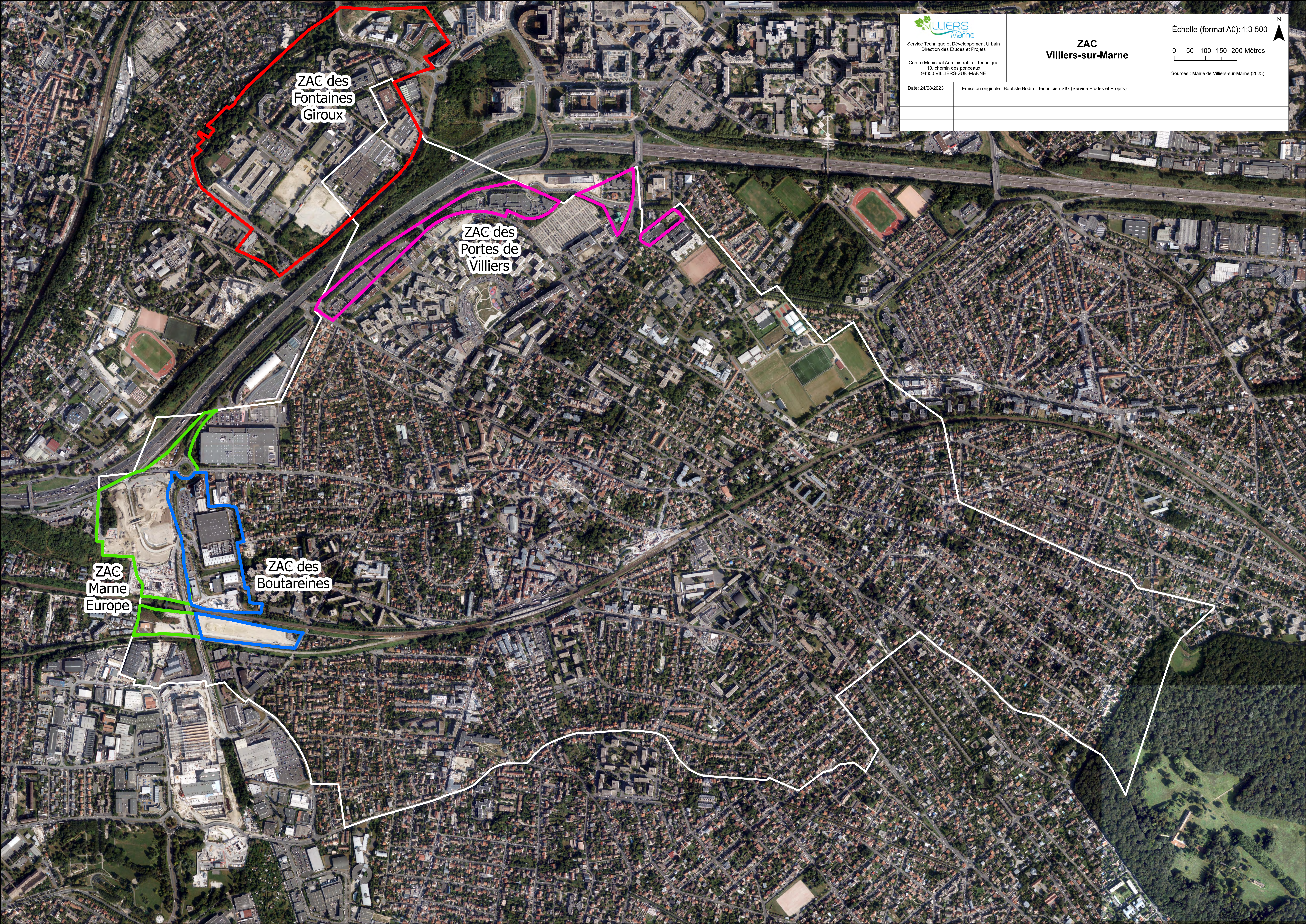
Création : arrêté préfectoral du 4 février 2016

DUP : arrêté préfectoral du 09/09/2016

Concessionnaire : EPAMARNE

ZAC des Boutareines

Création : 03/12/1999



Service Technique et Développement Urbain
Direction des Études et Projets

Centre Municipal Administratif et Technique
10, chemin des ponceaux
94350 VILLIERS-SUR-MARNE

Date: 24/08/2023

Emission originale : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)

**ZAC
Villiers-sur-Marne**

Échelle (format A0): 1:3 500



0 50 100 150 200 Mètres

Sources : Mairie de Villiers-sur-Marne (2023)