ARRETE
Prescrivant la procédure de déclaration de projet
Emportant mise en compatibilité n°2
Du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

2025-A- 545

Le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5217-2 et L. 5219-5,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-54 et suivants, L.300-6 et R.153-15 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Paris Est Marne & Bois approuvé par délibération n° DC 2023-146 du Conseil de Territoire du 12 décembre 2023, mis à jour par arrêtés n° 2024-A- 32 du 27 février 2024 et n°2025-A-22 du 5 février 2025, et modifié par délibération n° DC 2025-37 du 6 mai 2025,

CONSIDERANT que le quartier Val-de-Fontenay Alouettes, situé sur la commune de Fontenay-sous-Bois, qui s'étend sur 85ha est actuellement un quartier d'affaires, pensé comme le pendant dans l'est parisien du quartier de la Défense, et accueille donc un ensemble conséquent de bureaux construits entre 1970 et 1980,

CONSIDERANT que le changement des usages liés au travail fait que ce quartier à dominante monofonctionnelle ne répond plus aux besoins et attentes de ses usagers comme des habitants du territoire, qu'il est en outre vieillissant et qu'il nécessite d'être modernisé,

CONSIDERANT que le quartier est par ailleurs découpé par les infrastructures de transport de l'A86 et du RER avec la gare de Val-de-Fontenay comme pôle central,

CONSIDERANT l'intérêt général que suscite la restructuration et le développement de ce quartier pour le territoire intercommunal compte tenu de son importance en tant que pôle économique majeur autour du pôle d'échange multimodal Val-de-Fontenay, le potentiel d'intensification urbaine et les enjeux de réponse aux besoins de logements en Ile-de-France, le besoin de mixité fonctionnelle et de résorption des coupures urbaines,

CONSIDERANT que ce projet est également destiné à raccrocher le quartier Val-de-Fontenay au reste de la Ville, en cohérence avec l'évolution du contexte économique et les ambitions environnementales en matière de projets urbains,

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit dans les objectifs du PADD, notamment sur le positionnement métropolitain et la qualité de l'offre urbaine,

CONSIDERANT le projet urbain en cours depuis 2017 et le traité de concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes (VDFA) confié à la Marne au Bois SPL pour conduire ce projet,

CONSIDERANT que ce projet urbain a fait l'objet d'un plan guide qui a évolué et fait l'objet d'actualisations en fonction de l'avancement des études et des projets en cours,

CONSIDERANT que les dispositions du PLUi actuel ne permettent pas la réalisation du projet,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250624-545-AU
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est décidé de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi, selon la procédure définie aux articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi aura pour objectif :
- d'adapter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vue de la réalisation d'un projet urbain répondant à un objectif d'intérêt général, dans le cadre d'une opération d'aménagement située dans le périmètre de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,
- d'adapter des quartiers constitués aux besoins actuels et à venir en matière de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces de nature, tout en développant la mixité urbaine,
- de s'inscrire dans une dynamique permettant d'atteindre la neutralité carbone et les objectifs du PCAEM à l'échelle d'un projet urbain et valoriser le patrimoine architectural et urbain moderniste,
-de réduire les frontières marquées par les infrastructures de transport et les grandes emprises monofonctionnelles et désenclaver le quartier du Val de Fontenay en favorisant les porosités avec les quartiers et villes limitrophes.

Le projet, qui s'étend sur une surface totale de 85 hectares, envisage :
- de développer fortement l'offre de logement,
- de maintenir une offre de bureau prédominante qui représentera toujours près de la moitié de la surface de plancher globale du secteur,
- de renforcer l'offre globale en termes d'équipements, de commerces et de services.

La mise en compatibilité du PLUI portera notamment sur les points suivants :
- l'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'élaboration de nouvelles OAP règlementaires sur certains secteurs,
- l'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit, notamment la zone UZ qui recouvre la majeure partie du périmètre de la concession,
- la modification du plan de zonage,
- la modification des annexes au règlement écrit, notamment les emplacements réservés.

ARTICLE 2 : Compte tenu des incidences potentielles du projet sur l'environnement en raison notamment de sa proximité avec des infrastructures routières et ferroviaires, le projet de déclaration fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale sera consultée sur l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

ARTICLE 3 : Un examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUi sera organisé avec les services de l'Etat, la commune et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à l'enquête publique.

ARTICLE 4 : La déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi sera, par la suite, mise à l'enquête publique.

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations et propositions du public et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera soumise à l'approbation du Conseil de Territoire.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial ParisEst Marne&Bois et à la Mairie de Fontenay-sous-Bois et fera l'objet d'une publication dans un journal local diffusé dans le département.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250624-545-AU
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025

ARTICLE 7 : L'arrêté prescrivant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris Est Marne&Bois est exécutoire à compter de sa réception à la Préfecture du Val-de-Marne et de l'accomplissement des mesures de publicité en vigueur.

Fait à Joinville le Pont, le 20.06.2025

Le Président,

Olivier CAPITANIO

Le présent arrêté publié le
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20250624-545-AU
Date de télétransmission : 24/06/2025
Date de réception préfecture : 24/06/2025