

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLUI

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Mis à jour les 27 février 2024 et 5 février 2025

Modification simplifiée n°1 le 6 mai 2025

Mis en compatibilité le 4 août 2025

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS



SOMMAIRE

1.	Avant-propos et contexte de la concertation préalable	3
2.	Les modalités de concertation	4
3.	Mise en œuvre de la concertation préalable	5
4.	La composition du dossier	7
5.	Synthèse des observations et réponses	8
6.	Bilan de la concertation préalable.....	14

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

1. Avant-propos et contexte de la concertation préalable

Le projet, objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, concerne la concession Val de Fontenay alouettes à Fontenay-sous-Bois. Ce périmètre de 85 hectares environ fait l'objet d'un projet depuis 2017 qui vise au développement de liens urbains et sociaux entre le quartier du Val de Fontenay et l'ensemble des tissus urbains et territoires qui l'entourent. En effet, le périmètre de projet est aujourd'hui marqué par des frontières urbaines et paysagères constituées d'infrastructures de transports (A86, voies ferrées) et de grandes emprises monofonctionnelles d'activités industrielles, logistiques commerciales.

Ainsi, le projet vise à maintenir la vocation première de pôle tertiaire du quartier, tout en y développant la mixité urbaine afin d'en faire un véritable quartier à vivre, mieux relié et intégré dans son environnement urbain et territorial et répondant aux besoins des habitants du territoire. La programmation envisagée se décompose donc de la façon suivante :

Type de programme	Surfaces nouvellement créées (en m ²)	Surfaces existantes maintenues (en m ²)	Surfaces totales (en m ²)
Logement	262 000	14 700	276 700
Bureaux	155 000	298 950	453 950
Surfaces hôtelières	15 000	4 900	19 900
Activités	50 000	27 400	77 400
Commerces	50 000	38 700	88 700
Equipements privés	45 000	7 650	52 650
Equipements publics	11 060	13 450	13 450
Total	588 060	405 750	993 810

En outre, le projet vise également à la requalification de l'ensemble des espaces publics du quartier dans le contexte du renforcement du pôle de transport à venir. La requalification des espaces publics permettra de développer les liens et les mobilités vers le pôle de transports, au sein du quartier et vers les quartiers limitrophes.

Les dispositions actuelles du PLUI ne permettent pas la réalisation du projet, c'est pourquoi, il a été décidé de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUI. En effet, le projet nécessite d'apporter des modifications du règlement écrit et graphique de la zone UZ ainsi que la création d'une OAP réglementaire sur le secteur de réhabilitation du Val de Fontenay.

La déclaration de projet est régie par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération. La déclaration de projet permet d'entraîner la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable au périmètre de l'opération, lorsque celle-ci est nécessaire.

Jusqu'alors, l'ensemble du quartier du Val de Fontenay, avait vocation à accueillir des bureaux et à constituer une polarité économique de l'est parisien. Or, ce projet monofonctionnel ne correspond plus aux besoins ou aux attentes de la collectivité. Il contribue à fractionner la ville en plusieurs unités de temps, d'espaces et d'actions où la mixité urbaine et sociale est limitée.

Dans ces conditions, le projet de la concession Val de Fontenay Alouettes s'inscrit résolument dans une démarche d'intérêt général selon trois approches :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

- En proposant de renouveler l'offre urbaine sur un périmètre de plus de 85 hectares et de transformer un quartier d'affaires en un quartier ancré dans son territoire, habité et vécu au quotidien ;
- En répondant aux besoins locaux et régionaux en matière de logements, d'espaces de nature, d'équipements et d'activités ;
- En faisant la démonstration d'un projet innovant sur un plan environnemental, répondant aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre, et en priorisant, dès que possible, la réhabilitation des constructions à leur démolition.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme doit faire l'objet d'une concertation dès lors que celle-ci est soumise à évaluation environnementale. En l'espèce, par la délibération du 7 juillet 2025, le Conseil de territoire a décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale et définit les objectifs et modalités de la concertation préalable.

Les objectifs poursuivis par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal n°2, tels qu'ils ont été définis par le Conseil de territoire, sont les suivants :

- 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 ;
- 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 ;
- S'inscrire dans une dynamique permettant d'atteindre la neutralité carbone et les objectifs du PCAEM à l'échelle d'un projet urbain et valoriser le patrimoine architectural et urbain moderniste ;
- Réduire les frontières marquées par les infrastructures de transport et les grandes emprises monofonctionnelles et désenclaver le quartier du Val de Fontenay en favorisant les porosités avec les quartiers et villes limitrophes.

2. Les modalités de concertation

Dans la délibération n°2025-109 du 7 juillet 2025, le conseil de territoire a approuvé les modalités de concertation suivantes :

- Un avis d'information annoncera, préalablement à son démarrage, la concertation :
 - sur le site internet du Territoire Paris Est Marne & Bois et sur celui de la commune de Fontenay-sous-Bois ;
 - par affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois à Champigny-sur-Marne (14, rue Louis Talamoni)
 - par affichage, sur un panneau dans l'entrée de la Maison de l'habitat et du cadre de vie – 6 rue de l'ancienne mairie – 94120 Fontenay-sous-Bois ;
- La concertation se déroulera à partir du 18 août 2025 au 15 septembre 2025 ;
- Durant cette période :
 - un dossier accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations du public seront mis à disposition du public à la Maison de l'habitat et du cadre de vie – 6 rue de l'ancienne mairie – 94120 Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture de la Maison de l'habitat et du cadre de vie ;

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20251016-DC-2025-151-DE
 Date de télétransmission : 16/10/2025
 Date de réception préfecture : 16/10/2025

- ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois ;
 - le public aura également la possibilité de laisser des contributions à l'adresse mail suivante : dpmec2@pemb.fr ;
- A la suite de cette concertation, le Conseil de Territoire sera invité à se prononcer sur le bilan de cette concertation ;
- Suite à son approbation, toute personne pourra consulter ce bilan :
- sur le site internet de l'EPT Paris Est Marne & Bois ;
 - dans le futur dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris Est Marne & Bois qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

3. Mise en œuvre de la concertation préalable

La concertation préalable s'est déroulée du **18 août 2025 au 15 septembre 2025** inclus selon les modalités définies dans la délibération du 7 juillet 2025.

- Des avis de concertation préalable ont été affichés au siège de l'EPT Paris Est Marne Bois, du 1^{er} août au 15 septembre inclus (14 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne), à la Maison de l'habitat et du cadre de vie ; 6 rue de l'Ancienne Mairie, à la mairie de Fontenay-sous-Bois et sur les panneaux administratifs du quartier concerné par la déclaration de projet du 1^{er} août au 15 septembre inclus.
- En outre, un article est paru dans le magazine municipal de la commune de Fontenay-sous-Bois du mois de septembre :

INFOS PRATIQUES

PHARMACIES DE GARDE

Les pharmacies de garde peuvent changer, nous vous recommandons d'appeler avant de vous déplacer :

DIMANCHE 7 SEPTEMBRE
pharmacie du Val-de-Fontenay
c/o Val-de-Fontenay-Auchan
(tel. : 01 48 75 40 77)

DIMANCHE 14 SEPTEMBRE
pharmacie du Village
18, rue du cdt Jean-Duhail
(tel. : 01 48 75 41 84)

DIMANCHE 21 SEPTEMBRE
pharmacie des Lattes
place des Lattes
(tel. : 01 48 75 12 23)

DIMANCHE 28 SEPTEMBRE
pharmacie Frappes
52, rue du cdt Jean-Duhail
(tel. : 01 48 73 07 29)

DIMANCHE 5 OCTOBRE
pharmacie Saint-Germain
6, rue Notre-Dame
(tel. : 01 48 75 23 40)

Un site et une application mobile sont à la disposition des Fontenaysois. MonPharmacie est une application mobile doublée d'un site Internet : www.monpharmacie-idf.fr qui fournit l'information officielle sur les pharmacies ouvertes en Île-de-France, notamment les pharmacies de garde les dimanches, les jours fériés et la nuit.

CONCERTATION PRÉALABLE

Du 18 août au 15 septembre inclus, une concertation préalable est organisée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris Est Marne & Bois. C'est l'occasion de vous informer et donner votre avis. La concession Val-de-Fontenay-Alouettes s'étend sur un périmètre d'environ 65 ha à l'est de la ville. Le secteur est aujourd'hui marqué par la présence d'infrastructures de transports structurantes (A86, voies ferrées du RER), et de grandes entreprises d'activités tertiaires, industrielles, logistiques et commerciales. Il accueille également quelques îlots résidentiels. La concession Val-de-Fontenay-Alouettes est par ailleurs située dans un secteur bénéficiant d'une desserte qui va se renforcer dans les années à venir (Tramway 1, Bus Bords de Marne, Ligne 15 du Grand Paris Express). Le projet vise, en premier lieu, à déployer un projet d'aménagement urbain global et cohérent sur l'ensemble du secteur afin de répondre aux besoins des habitants et usagers de la ville et du territoire, en matière de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces de nature. À l'échelle du territoire, il vise à résorber les frontières créées par les grandes infrastructures et emprises monofonctionnelles et à permettre des mobilités facilitées entre les quartiers. À l'échelle de la ville, il doit contribuer à recréer des liens avec les quartiers limitrophes. Le projet s'inscrit dans une démarche ambitieuse visant à l'atteinte, à l'échelle de la concession et des différents secteurs qui la composent, des objectifs fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone et déclinés dans le Plan Climat Air Énergie métropolitain (PCAEM). La mise en œuvre de cette stratégie va de pair avec la volonté de valoriser le patrimoine architectural et urbain moderniste de la ville, particulièrement représenté à proximité de la gare de Val de Fontenay. L'avancement des études et la réalisation des projets urbains nécessitent l'adaptation du document d'urbanisme sous la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Les évolutions envisagées du PLUi concernent le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage. Le dossier est consultable jusqu'au 15 septembre inclus : sur le site internet de Paris Est Marne & Bois (<https://www.parisestmarnebois.fr/revolution-du-plu/>) ; sur le site internet de Fontenay (<https://www.fontenay.fr/la-ville-est-avec-vous-associations-et-enquetes-publiques/264.html>) ; sous format papier à la Maison de l'habitat ; 6, rue de l'Ancienne Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du public. Le public pourra émettre ses observations : dans le registre tenu à disposition du public, joint au dossier, à la Maison de l'habitat et du cadre de vie ; 6, rue de l'Ancienne Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du public ; à l'adresse mail : dpmec2@pemb.fr.

À l'issue de la mise à disposition, un bilan sera dressé et présenté devant le conseil territorial. Il sera joint ensuite au dossier d'enquête publique.

MOUSTIQUE TIGRE

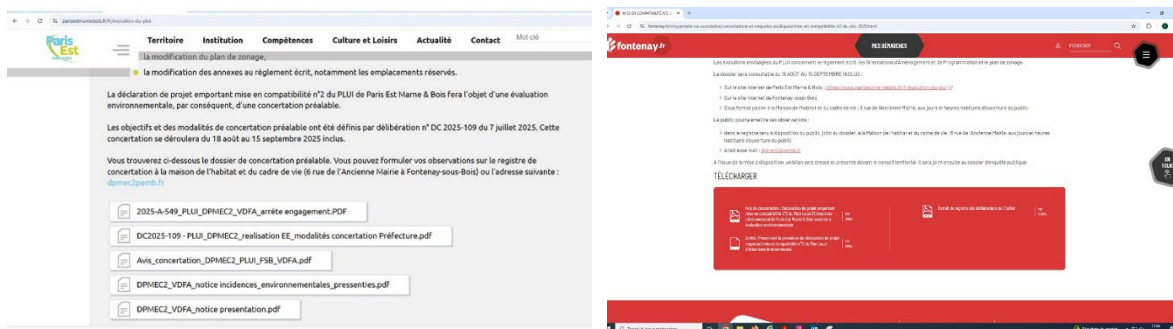
L'Agence régionale de santé a procédé à plusieurs reprises à des démonstrations dans des quartiers de la ville (Village, Paroisses et Bois, Clos d'Orléans) suite à trois cas de Dengue déclarés dus au moustique tigre (Aedes Albopictus). Ce dernier est petit à petit implanté en Île-de-France. Au-delà des nuisances qu'il peut générer au quotidien, il peut véhiculer des maladies virales (Dengue, chikungunya, zika). Sa taille est d'environ 5 millimètres et possède des rayures noires et blanches sur l'abdomen et les pattes. Il pique le jour et est très agressif. Il vit près de son lieu de naissance. Le moustique tigre réapparaît chaque printemps et colonise les petits contenants naturels ou artificiels situés près des habitations. Il pond sur les rebords des réceptacles, une fois dans l'eau les œufs se développent rapidement. Voici quelques gestes simples pour éviter sa présence : supprimer ou mettre à l'abri tous les contenants (soucoupes, pots de fleurs, bûches, jouets, mobilier de jardin etc.) ; couvrir les baignoires, citernes, etc. Le moustique tigre se propage dans de nombreux départements français depuis qu'il a colonisé son premier département en 2004.



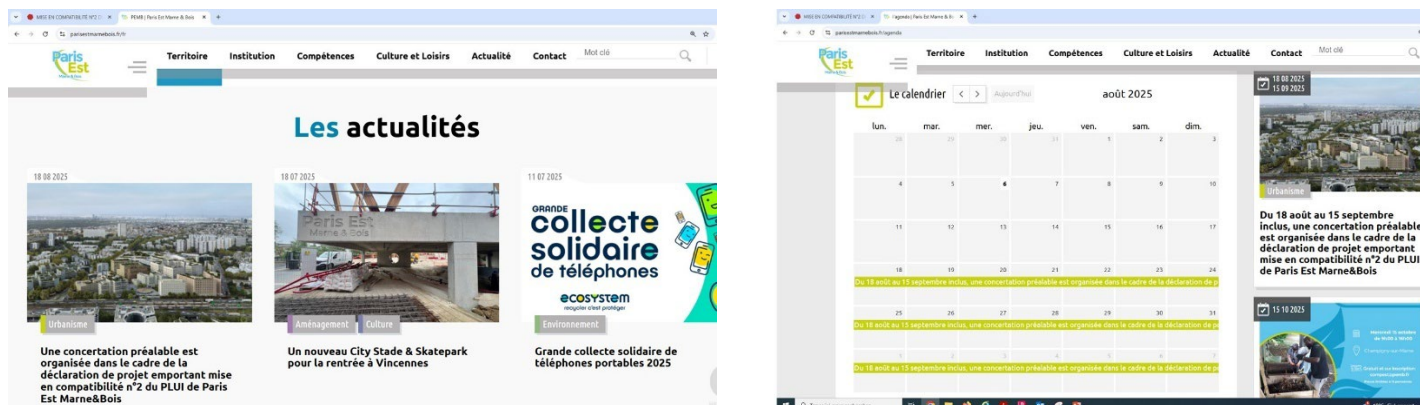
La ville a installé des pièges dans divers espaces publics de la ville.

Comment se protéger ? Comment être sûr de le reconnaître ? Que faire en cas de piqûre ? Les meilleurs pièges anti moustique. Vous trouverez un condensé des informations importantes sur le site <https://moustique-tigre.info/>

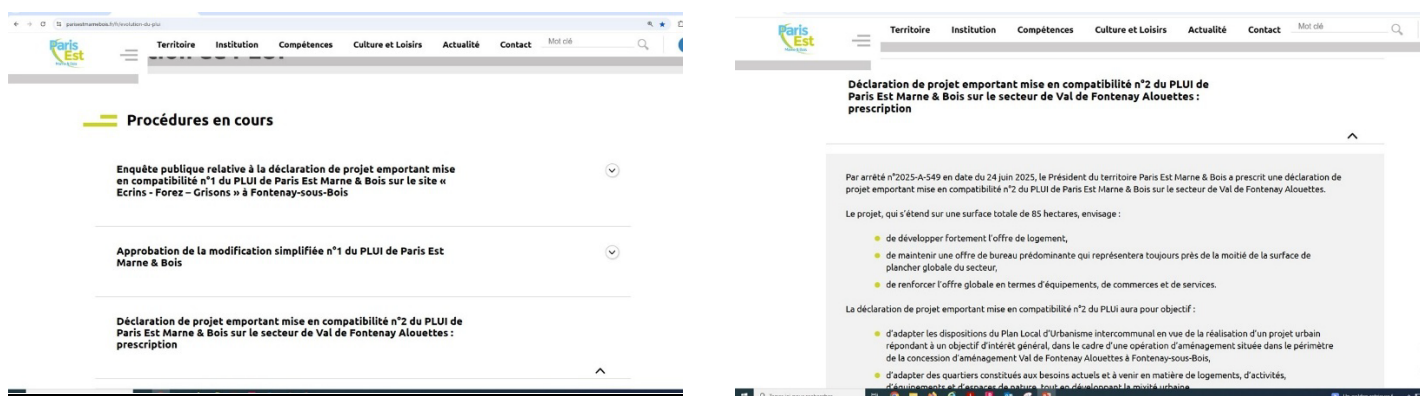
- L'avis de concertation a été publié sur les sites internet de l'EPT Paris Est Marne Bois et de la ville de Fontenay-sous-Bois, à partir du 1^{er} août :



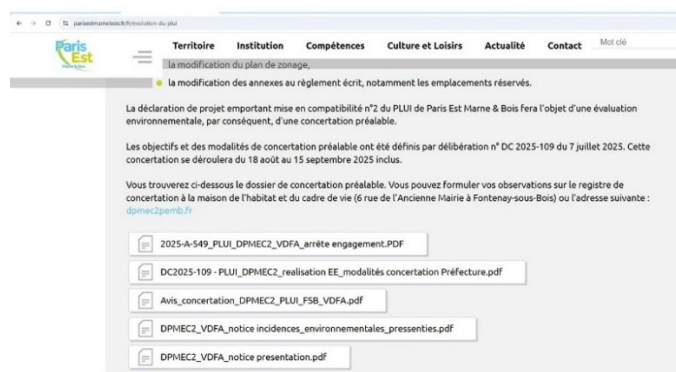
- En outre, une information a été diffusée sur le site de Paris Est Marne&Bois dans les rubriques actualités et agenda :



- Le dossier était consultable pendant toute la durée de concertation préalable :
 - sur le site internet de Paris Est Marne & Bois, à la rubrique urbanisme :



Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
 Date de télétransmission : 16/10/2025
 Date de réception préfecture : 16/10/2025



- **Sous format papier à la Maison de l'habitat et du cadre de vie ; 6 rue de l'Ancienne Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du public.**

4. La composition du dossier

Le dossier, mis à disposition du public, est composé des éléments d'information suivants :

1. Les actes administratifs,
2. Une notice de présentation du projet et de la procédure,
3. Une notice de présentation des incidences environnementales pressenties.

Le public a pu émettre ses observations :

- dans le registre tenu à disposition du public, joint au dossier, à la Maison de l'habitat et du cadre de vie ; 6 rue de l'Ancienne Mairie, à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures habituels d'ouverture du public
- à l'adresse mail : dpmec2@pemb.fr

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

5. Synthèse des observations et réponses

Synthèse des observations :

- adresse mail : deux observations
- registre de concertation : aucune observation

Observation n°1 sur adresse mail, en date du 25/08/2025 :

Bonjour,

Je tenais à vous signaler qu'au moins une image n'a pas été insérée dans la pièce Dossier de concertation préalable : Notice de présentation, page 88 Schéma de l'OAP Alouettes-Est après modification, ne permettant pas de visualiser où se trouveront les émergences de constructions à 31 mètres ni d'apprécier leur insertion dans le paysage environnant.

Je souhaitais vous faire remarquer aussi la faible lisibilité de certaines pièces graphiques comme la pièce Répartition envisagée de la programmation au sein de la concession Val de Fontenay Alouettes, source : SPL Marne-au-Bois en page 28 du Dossier de concertation préalable : Notice de présentation.

Cette dernière ne permet pas de lire la hauteur des constructions envisagées.

Par ailleurs, la pièce "Les bâtiments réhabilités dans le cadre du projet et les ensembles bâtis à créer, source : TVK." page 42 de la Notice de présentation montre des volumes de constructions différents de la pièce page 28 en ce qui concerne au moins le secteur Joncs Marins.

Mon attention est attirée également sur l'analyse d'impact et notamment l'incidence négative en terme de circulations et de congestion des axes environnants: "[...] : Les aménagements prévus dans le cadre de l'OAP réglementaire entraînent des développements susceptibles d'accroître la circulation de véhicules motorisés et les besoins en stationnement sur le secteur."

Je rappelle que le quartier des Joncs-Marins est aujourd'hui pénalisé de décisions prises par le passé (sens interdit rue Louis Auroux) et a vu son trafic de transit augmenter considérablement, notamment sur les axes : rue du bois des joncs marins et avenue de Neuilly-plaisance. Les habitants subissent les comportements dangereux des automobilistes en transit ne se souciant pas des règles locales en matière de vitesses ou de poids maximum, portant atteinte à la santé des habitants et des constructions.

Je rappelle par ailleurs que dans la compte rendu de la commission d'enquête indépendante portant sur le projet Bus Bords de Marne, une recommandation a été faite de compléter les études de circulations dans les rues environnantes du projet puisque celles-ci avaient été faites selon des scénarios obsolètes (rue Louis Auroux ouverte en double sens à ce moment là) et s'assurer que le trafic de la D34 ne se reporte pas sur les rues adjacentes.

Ces deux projets complémentaires de transports et de développement immobilier risquent d'avoir une incidence cumulative négative sur une situation déjà rendue difficile par des décisions passées. Or ici, la mesure de réduction via le développement des modes actifs, si elle est pertinente à l'échelle du quartier, apparaît sans aucun impact vis-à-vis d'un problème plus profond qu'est l'accès à l'autoroute via le pôle de Val de Fontenay et la multiplicité des projets ayant une incidence négative sur ces phénomènes de trafic de transit dans nos rues.

J'attire donc votre attention à ce que les impacts en matière de circulation routière soient traités avec la plus grande vigilance et qu'un plan de circulation concerté Paris Est Marne et Bois et Grand Paris Grand Est soit élaboré pour une fois pour toute endiguer le problème en décourageant les traversées de Neuilly Plaisance et Le Perreux sur Marne.

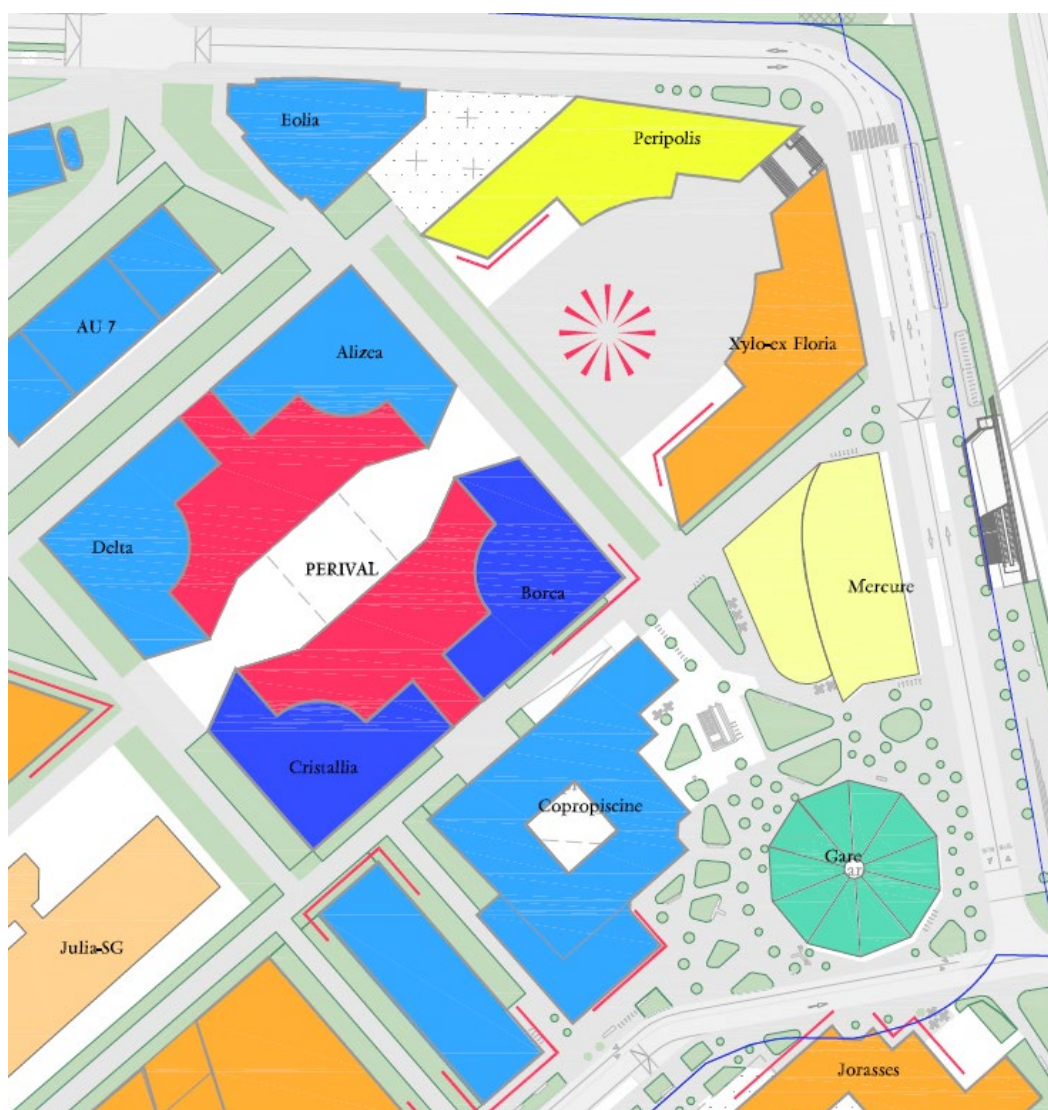
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

Réponse :

Sur la lisibilité des pièces graphiques et les hauteurs des constructions envisagées :

Sur les hauteurs des constructions qui pourront être autorisées dans le secteur Alouettes Est par la modification des règles de l'OAP sectorielle Alouettes Est, il manque en effet une illustration dans la notice de présentation du projet. Les émergences pouvant atteindre un maximum de 31 mètres ne sont pas localisées. Une modification sera apportée à la notice de présentation et si nécessaire, aux pièces du PLUi afin d'intégrer cette observation.

En page 28, la carte de la répartition envisagée de la programmation au sein de la concession Val de Fontenay Alouettes n'a pas vocation à faire apparaître les hauteurs des constructions. Bien qu'illisible, les caractères se réfèrent en fait au nom des différents bâtiments comme illustré sur l'image zoomée ci-dessous :



Zoom sur la carte de la répartition de la programmation, source : TVK, Juillet 2024

En effet, la carte p.42 qui représente les époques de constructions et les bâtiments projetés n'est pas cohérente avec la carte présentée p.28 en ce qui concerne le secteur Pointe Jongs Marins.

La carte représentée p. 42 est antérieure à la carte présentée p.28 et les volumes qui sont présentés sur la première carte ont été repensés depuis.

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
 Date de télétransmission : 16/10/2025
 Date de réception préfecture : 16/10/2025

Au fur et à mesure du projet, les volumes architecturaux et l'implantation des futures constructions est nécessairement amenée à évoluer et à être précisée afin de tenir compte notamment : de l'avancement du dessin des espaces publics, des contraintes foncières, de contraintes règlementaires ou encore de réseaux ou d'aménagement qui peuvent émerger.

Ainsi, les caractéristiques précises du projet d'aménagement de l'intégralité du périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes seront encore amenées à évoluer.

La notice explicative sera cependant amendée afin de tenir compte de l'observation formulée et d'indiquer, pour les cartes présentant des volumes ou des implantations futures de constructions, qu'il s'agit bien de représentations indicatives qui peuvent être amenées à évoluer.

Sur les impacts du projet en matière de circulation routière dans le quartier du Val de Fontenay :

Tout d'abord, il convient de distinguer précisément les impacts environnementaux liés à la mise en œuvre du projet des incidences environnementales propres à la mise en compatibilité du PLUi. Il s'agit bien de deux analyses différentes.

L'analyse des incidences environnementales relatives à la mise en compatibilité du PLUi sera précisée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la démarche qui sera transmise à l'Autorité environnementale.

Ainsi, les données spécifiques au projet, notamment celles relatives aux déplacements dans le secteur et par conséquent leur impacts sur l'environnement, n'ont pas vocation à être intégrées, la procédure portant exclusivement sur la mise en compatibilité du PLUi et non sur le projet lui-même.

Ainsi, concernant les incidences liées à la mise en compatibilité du PLUi : l'OAP règlementaire, qui prévoit notamment le développement d'une offre mixte de logements, de bureaux et d'activités, pourrait théoriquement générer des flux supplémentaires, dans la mesure où le secteur n'accueille aujourd'hui aucun logement. Toutefois, le projet privilégie de nombreuses réhabilitations et propose un meilleur équilibre bureaux/logements que dans les premières études. Par ailleurs, l'arrivée concomitante des nouveaux transports (ligne 15 du GPE, Tramway T1, Bus Bords de Marne), le réaménagement du pôle et l'effort important fait sur la pacification des espaces publics contribuent à contenir les augmentations de trafic.

En effet, une projection de l'évolution des mobilités a été réalisée par la ville et l'aménageur MAB SPL à l'échelle du secteur Gare Val de Fontenay. Le report modal de la voiture individuelle aux mobilités douces (incluant les transports en commun) augmenterait de +8 points d'ici à 2030 au profit des mobilités vertueuses. Grâce au pôle gare Val-de-Fontenay, les capacités de transports collectifs augmenteraient de +60% pour passer en 2025 à 145 000 voyageurs / heure contre 90 000 voyageurs/h en 2020. Dans ce contexte, qui plus est caractérisé par une baisse tendancielle de la motorisation des ménages, la place de la voiture est ainsi réévaluée au profit des modes doux, incluant les transports en commun.

Par ailleurs, la recommandation faite dans le cadre de l'enquête publique du Bus Bords de Marne concerne la mise à jour des études de circulation dans les rues environnantes du projet du Bus Bords de Marne. Ile-de-France Mobilités est le maître d'ouvrage de ce projet a répondu favorablement à cette recommandation. IDFM lancera prochainement une mise à jour de ses études de trafic pour tenir compte des évolutions locales. Le tracé du bus des bords de Marne et son insertion urbaine ont été intégrés au projet Val de Fontenay Alouettes lors des études préalables à la Déclaration d'Utilité Publique du projet du Bus Bords de Marne (approuvée en août 2025). Cette coordination se

Accusé de réception en préfecture
094200057944-20251016-DC-2025-151-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

au Bois (en charge de l'aménagement du projet VDFA) fournira toutes les données et études dont elle dispose à IDFM pour la mise à jour de leurs études de trafic.

La SPL Marne au Bois et la Ville de Fontenay-sous-Bois partagent le souhait d'œuvrer à un plan de circulation anti-transit portant à minima sur le quartier des Alouettes à Fontenay-sous-Bois et les quartiers avoisinants. Les premières mesures, comme la mise à sens unique de la rue Louis Auroux, sont le début d'un plan anti-transit qui appelle à être poursuivi et déployé à plus large échelle. Des réunions techniques de coordination régulières ont été mis en place pour entamer cette mise en commun des initiatives et favoriser la communication entre les gestionnaires de voiries.

Observation n°2 sur adresse mail, en date du 09/09/2025 :

Bonjour,

Il est contrariant de lire dans ces documents des points qui ne sont que du « paraître ». La « ville parc » revient souvent comme modèle à reproduire. Elle est citée, bien que hors du quartier indiqué comme "repère patrimonial". J'y vis. Oui on a de réels espaces verts, bien aménagés qui entourent nos immeubles. Pas de vis-à-vis, des bâtiments entourés d'arbres à tel point qu'on peut à peine les photographier ! De quoi se promener, déambuler avec son petit fils, et les voisins avec leur chien. Et là qu'est-ce que je lis comme « projet » ?

Que le talus de l'autoroute va être densifié ? Comment ? Ça ne vous appartient pas ! Les arbres sont déjà là, avec leurs racines, les arbustes ont grandi, oui c'est un espace vert car la nature y a repris ses droits dans un délaissé, dans un milieu hostile entre pollution et talus fait de remblais. Mais comment considérer cela comme un projet de « parc » ? Comme une « lisière forestière » ? Soyons honnête, cet espace vert existe mais on ne peut y mettre un vrai « projet de ville parc » dessus !

Il est tout aussi étrange de mettre les mots « projet », « déploiement de ville parc » sur notre bon vieux stade Coubertin. En faire une « entité majeure » objet d'aménagement ? Mais il est déjà aménagé ! Et ça convient très bien !

Par contre le parc de la pointe Joncs Marins, aucune description, aucune taille d'indiquée. Où est le projet ? C'est un vrai du coup ?

Et le parc péripôle ? Pour sûr que mettre des logements collés à l'autoroute et aux voies ferrées est impossible. Du coup ça sera utile d'aller y prendre l'air ! hummm ! L'un des endroits les plus saturés de France en terme de bouchons (c'est bien ce qui est indiqué sur l'un des bâtiments qui le jouxte non ?), donc de pollution ! Quelle belle idée ! Quel plaisir se sera de passer sous le pont jaune nouvellement repeint avec des bus en bleu nuit (fantastique pour apporter de la lumière et se changer les idées quand on sort du rer de voir des bus peints) pour faire le tour du quartier et arriver dans ce parc de 2ha nous promet -on !

Dois-je me sentir pleinement épanoui de savoir que vous allez planter des arbres le long des rues ? Napoléon a pris de l'avance sur vous sur ce concept.

Oh, j'irais peut-être faire un tour dans le « parc augmenté » des Olympiades. Curieux que ni la surface actuelle ni la surface future ne soient précisées... j'en déduis que le parking de la patinoire / piscine va être supprimé... où irons donc les voitures ? L'amie de mon épouse qui est de l'autre côté de Fontenay sera ravie de le savoir...

Bref, la caravane passe...

Réponse :

Cette observation porte sur le projet urbain Val de Fontenay Alouettes dans son ensemble, et non pas sur la mise en compatibilité du PLUi, qui constitue l'objet de la présente procédure.

Le projet développé dans le quartier Val de Fontenay Alouettes s'inscrit dans un quartier déjà existant et relève d'une logique de renouvellement urbain, qui ne fait pas table rase de l'existant. Dans ce contexte, l'aménagement privilégie une adaptation au site et la création d'espaces de respiration respectant les tracés existants. La densité de végétalisation est définie en fonction des usages à développer, qui contribuent à la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, la végétalisation support de la gestion des eaux et les désimperméabilisations des sols, viennent compléter ainsi ce dispositif.

Le projet vise également à déployer un système de parcs et d'espaces végétalisés qui s'appuiera, entre autres, sur les délaissés urbains dont le talus autoroutier. L'objectif recherché est de recréer des continuités végétalisées à l'échelle du futur quartier. Ces continuités joueront un rôle de redéploiement de la trame verte tout comme les autres usages.

Accusé de réception en préfecture
 094-200057941-20251016-DC2025-151-DE
 Date de télétransmission : 16/10/2025
 Date de réception préfecture : 16/10/2025

La multifonctionnalité de ces espaces est intégrée au projet, permettant de développer des usages variés tels que les mobilités, le jeu, le sport ou encore le développement et la préservation de la biodiversité dans un secteur aujourd'hui très minéral.

Enfin, ces aménagements, comme les constructions réhabilitées et projetées au sein du futur quartier, tiennent pleinement compte des enjeux liés à la qualité de l'air, aux pollutions comme aux nuisances induites par la proximité de l'A86. Certains des espaces végétalisés ont précisément pour objet la mise à distance des pollutions et des nuisances.

Le projet Val de Fontenay Alouettes fait l'objet de temps de concertation dédiés qui vont se poursuivre pendant toute la période d'aménagement du quartier. L'avancement du projet est également régulièrement présenté aux habitants lors des Conseils de quartier. Ces temps portent notamment sur l'aménagement des espaces végétalisés.

A cet égard, on peut préciser que le Parc augmenté des Olympiades a par exemple fait l'objet d'une concertation publique qui s'est déroulée de mai à octobre 2023 et a permis à l'ensemble des habitants de s'exprimer. D'avril à juin 2024, une phase de préfiguration des aménagements envisagés a également eu lieu et a permis aux habitants de tester les usages et aménagements projetés dans le parc. Aujourd'hui, la concertation est terminée et les travaux d'aménagement et d'extension du Parc des Olympiades vont débuter au début de l'année 2026 au plus tard.

Les futurs espaces structurants pourront faire l'objet d'un dispositif de concertation lors du lancement des études de programmation.

6. Bilan de la concertation préalable

La concertation préalable menée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité fait apparaître que les observations formulées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations générales du projet de mise en compatibilité du PLUi.

Néanmoins, des précisions seront apportées au dossier de mise en compatibilité du PLUi avant la saisine de la MRAe afin de tenir compte des observations formulées :

- Préciser dans la notice de présentation du projet, les dates auxquelles les cartes représentant le projet ont été produites et améliorer la lisibilité de l'ensemble des illustrations ;
- Affiner la localisation des émergences ponctuelles dans le secteur Vaisseau et mettre en cohérence les pièces règlementaires du PLUi ;

Il est rappelé que la procédure va désormais se poursuivre par la préparation du dossier de déclaration de projet qui comprendra la présentation du projet dans sa globalité, la justification de son intérêt général, l'évaluation environnementale, les pièces du PLUi modifiées pour permettre la réalisation du projet. D'autres modifications du projet pourront être apportées avant la saisine de l'Autorité environnementale, afin de préciser le projet de mise en compatibilité du PLUi avec le projet.

L'ensemble du dossier sera notifié aux personnes publiques associées qui émettront leur avis lors d'une réunion d'examen conjoint, puis le dossier sera soumis à enquête publique.

A l'issue de ces différentes étapes et sous réserve de la prise en compte des observations qu'émettront les personnes publiques associées et le commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions motivées, le dossier de déclaration de projet emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal après approbation par le Conseil de territoire.