

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI - N°2**

#### **SECTEUR VAL DE FONTENAY ALOUETTES**

#### **Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées**

Jeudi 16 avril 2026 – 10h-12h

Locaux de la SPL Marne au Bois, Maison des projets

11 avenue du Val de Fontenay, 94 120 Fontenay-sous-Bois



# Sommaire

1.	Objet de la réunion.....	3
2.	Ordre du jour .....	3
3.	Présents.....	3
4.	Présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois.....	5
5.	Recueil des avis et observations des Personnes Publiques Associées sur le dossier.....	7
6.	Suite de la procédure .....	14

## 1. Objet de la réunion

La réunion portait sur l'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris Est Marne & Bois sur le secteur Val de Fontenay Alouettes.

En amont de la réunion, une invitation a été transmise aux Personnes Publiques Associées, par courrier recommandé le 16 mars 2026, avec accusé de réception. Ces courriers comprenaient également un lien pour accéder au dossier de la procédure.

## 2. Ordre du jour

- Présentation du dossier de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2 du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois sur le secteur Val de Fontenay Alouettes ;
- Recueil des avis des Personnes Publiques Associées au territoire sur le projet de mise en compatibilité n°2 du PLUi.

## 3. Présents

*Les Maires de villes membres du Territoire ont été informés de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi et invités à la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées. La liste des Personnes Publiques Associées ayant assisté à la réunion est annexée au présent document. Le Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif était également présent à la réunion d'examen conjoint, en qualité d'observateur.*

Structure	Présent	Excusé	Absent
Préfecture du Val-de-Marne			X
Sous-Préfecture de Nogent-sur-Marne			X
Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne			X
Chambre d'Agriculture de la région d'Ile-de-France			X
Ile-de-France Mobilités		X	
Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne	X		
Conseil Départemental du Val-de-Marne	X		
Conseil Régional d'Ile-de-France	X		
Métropole du Grand Paris			X
UDAP 94		X	

DRIEAT	X		
DRIAAF			X
Société des Grands Projets	X		
SPL Marne au Bois	X		
Grand Orly Seine Bièvre			X
Grand Paris Sud Est Avenir		X	
Est Ensemble			X
Grand Paris Grand Est	X		
Ville de Fontenay-sous-Bois	X		
EPT Paris Est Marne et Bois	X		
Ville de Bry-sur-Marne	X		

*Les Assistants à Maitrise d’Ouvrage de la SPL Marne-au-Bois, les agences TVK pour le volet urbanisme et architecture et Ville Ouverte pour le volet planification et traduction règlementaire du projet, assistaient également à la réunion.*

## 4. Présentation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois

*Le support de présentation de la réunion est annexé au présent document.*

*La réunion a démarré à 10h05 et s'est conclue à 11h50 environ.*

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi concerne le périmètre de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes située à l'est de la ville de Fontenay-sous-Bois, en limite des communes de Neuilly-Plaisance, du Perreux-sur-Marne, de Rosny-sous-Bois et de Nogent-sur-Marne. Depuis 2018, la concession d'aménagement est déléguée à la SPL Marne au Bois par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

La concession est décomposée en 13 secteurs répartis de part et d'autre des infrastructures de transports qui découpent le périmètre (A86 et RER).

Il s'agit d'une zone d'interface majeure à l'échelle de la ville et du territoire, d'un pôle tertiaire important de l'est parisien, et surtout d'un pôle de transports en commun déjà conséquent et qui est amené à se renforcer. Cependant, il souffre de nombreux dysfonctionnements urbains. Dès lors, la perspective du renforcement de la desserte du pôle d'intermodalité Val de Fontenay constitue une opportunité pour aménager un quartier plus mixte et ancré dans une démarche de développement durable.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique en 2023 et poursuit la mise en œuvre des objectifs suivants : le désenclavement du quartier, le développement d'opérations mixtes, le développement économique, l'aménagement et la requalification des espaces publics, ainsi que la végétalisation de l'ensemble du quartier et la neutralité carbone. Trois grandes orientations guident le projet : la ville-parc, le capital matériel (partir de l'existant) et la ville marchable. La mise en œuvre du projet suit un phasage basé sur la livraison des infrastructures de transports.

Ainsi, cette présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi poursuit les objectifs suivants :

- Adapter les dispositions du PLUi en vue de la réalisation du projet urbain ;
- 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.

En vue de sa réalisation, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi, ont déjà été réalisées la concertation préalable du 18 août au 15 septembre 2025 dont la délibération approuvant le bilan de la concertation préalable a été prise

le 14/10/2025, ainsi que la saisine de la MRAe pour l'évaluation environnementale le 4 décembre 2025.

Dans le cadre de la procédure, plusieurs évolutions du PLUi sont envisagées :

- Les évolutions projetées du plan de zonage concernent le périmètre des secteurs de la zone urbaine et les prescriptions graphiques (emplacements réservés des secteurs Auchan Gare et de la Pointe, prescriptions graphiques en matière de taille des logements de la zone UZ, règlement graphique en matière de mutualisation du stationnement, prescriptions graphiques relatives à l'implantation et à la volumétrie des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, périmètre de l'îlot urbain Auchan Gare).
- En plus, une OAP de secteur d'aménagement est créée et induit un ajustement du périmètre de l'OAP sectorielle VDFA et de ses zooms ainsi que la suppression du secteur de plan masse « Avenue du Val-de-Fontenay ». Par ailleurs, les ambitions liées à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont traduites dans les OAP sectorielles à l'échelle de la concession, et les intentions d'aménagement dans le secteur Auchan-Gare sont précisées.
- Enfin, des articles du règlement écrit de la zone UZ sont modifiés.

Les prochaines étapes de la procédure sont l'enquête publique, les évolutions éventuelles du dossier pour tenir compte des remarques ou réserves du commissaire enquêteur et des observations du public, et enfin, l'approbation de la déclaration de projet en conseil de territoire, qui emportera mise en compatibilité du PLUi.

## 5. Recueil des avis et observations des Personnes Publiques Associées sur le dossier

Au terme de l'exposé de présentation du projet de mise en compatibilité, les Personnes Publiques Associées sont invitées à poser leurs questions et exprimer leur avis sur le contenu du dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi.

*Ces questions, avis, observations et les réponses qu'ils amènent sont formalisés ci-après.*

### Avis de la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne

#### **Les capacités de stationnement**

La CCI interroge la SPL Marne au Bois sur les modalités concrètes de réutilisation des places de parking existantes dans le quartier.

*Afin de mobiliser concrètement les places de stationnement existantes, **la SPL Marne au Bois** a une stratégie d'acquisition des places privées existantes, notamment dans l'ensemble bâti Salengro. A ce titre, il est précisé qu'à lui seul, le parking Salengro pourrait recouvrir jusqu'à 30% des besoins futurs en stationnement de la concession. Lors des projets, **la SPL Marne au Bois** met ensuite en place des conventions qui permettent de sécuriser à moyen terme les places de stationnement pour les futurs habitants.*

*Par ailleurs, **la SPL Marne au Bois** explique que la présente procédure de mise en compatibilité n°2 du PLUi vise à diminuer les normes de stationnement par logement au sein du périmètre de la concession : il est ainsi prévu un minimum de 0,5 place de stationnement par logement. Cette disposition est compatible avec le Plan des Mobilités en Ile de France. La diminution des normes de stationnement se justifie par le gisement déjà disponible au sein du quartier, par la mise en place de dispositions favorables à la mutualisation de ce gisement ainsi que par le renforcement attendu du pôle de transports en commun (RER A et E, ligne 15 et ligne 1, prolongement du tram, Bus Bords de Marne...) et par le développement projeté des mobilités douces.*

#### **La préservation du foncier et de l'immobilier à vocation économique dans le quartier**

**La CCI** porte une attention particulière à la préservation du foncier économique et au développement de la mixité fonctionnelle. Elle constate que le projet faisant l'objet de la présente procédure s'inscrit dans la mise en œuvre de ces principes. **La CCI** précise qu'elle conduit des réflexions sur la traduction de ces principes dans les documents d'urbanisme lors de groupes de travail auxquels elle invite la SPL Marne au Bois à contribuer. Elle précise également qu'elle peut mettre à disposition de la SPL Marne au Bois des ressources et outils pour la mise en œuvre du projet de la concession Val-de-Fontenay Alouettes.

**La SPL Marne au Bois** remercie la CCI du Val-de-Marne et répond qu'elle participe déjà à des groupes de réflexion sur l'immobilier productif en Île-de-France. Contact sera pris entre la SPL et la CCI.

## Observation du Commissaire-enquêteur

**Le commissaire-enquêteur** demande si chacun des projets de la concession devra respecter les budgets carbone alloués par l'outil d'aide à la décision de la Boussole carbone.

**La SPL Marne au Bois** confirme qu'à travers les fiches de lots de la concession, des objectifs permettant de tenir les budgets carbone sont définis. De manière complémentaire, la présente procédure de mise en compatibilité du PLUi permet de définir des règles de performances énergétiques et environnementales pour chacun des projets qui permettent d'atteindre les objectifs et donc de tenir les budgets carbone.

## Avis de l'EPT Grand Paris Grand Est

**L'EPT Grand Paris Grand Est** rappelle que le territoire est limitrophe du projet de la concession (commune de Neuilly Plaisance). Il observe que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure ne sont pas faites sur les secteurs limitrophes de son territoire. Elles n'ont donc pas d'incidences directes pour l'EPT. Il est cependant précisé que l'EPT sera attentif à toute évolution relevant des franges de la concession car les territoires de l'EPT les plus proches de la concession Val-de-Fontenay Alouettes sont des quartiers pavillonnaires, présentant ainsi des enjeux urbains et paysagers spécifiques.

*Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de l'EPT Paris Est Marne & Bois.*

## Avis du Département du Val-de-Marne

*Est ici reproduit l'avis rédigé transmis par le Département du Val-de-Marne, qui reprend les éléments évoqués lors de la réunion d'examen conjoint.*

### **Mobilités et voiries**

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

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

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

*Par ailleurs, la SPL Marne au Bois rappelle que le pôle gare Val de Fontenay fait l'objet d'un projet inscrit au Contrat de Plan Etat Région qui a fait l'objet d'une Déclaration d'utilité publique puis d'un*

*Avant-Projet détaillant son programme, son coût, son planning et ses maîtrises d'ouvrages. Il intègre un programme vélo de plus de 1500 places situées à moins de 70 m. des différentes entrées des différentes lignes desservant le pôle, avec une répartition de 600 places en consigne et 900 places en accès libre (abritées et vidéo-surveillées). Ainsi, cette obligation du code des transports sera bien respectée dans le projet.*

### **L'article UZ.6 du règlement du PLUi modifié**

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

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

*Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de **l'EPT Paris Est Marne & Bois**, les pétitionnaires souhaitant créer des saillies sur le domaine public départemental ayant l'obligation de respecter le règlement de voirie départementale.*

### **L'article UZ.19**

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

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

*Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de **l'EPT Paris Est Marne & Bois**. La création de nouveaux accès sur le domaine public départemental fait l'objet d'une concertation avec le Département.*

### **Les emplacements réservés**

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

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

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

### **La gestion des eaux pluviales**

Le PLUi du Territoire PEMB, approuvé le 12 décembre 2023 a déjà fait l'objet d'une première mise en compatibilité qui créait un zonage particulier pour le secteur d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes (VDFA). Ces modifications ont été approuvées le 6 mai 2025.

La deuxième mise en compatibilité du PLUi, concernant également VDFA, a notamment pour objectif de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce projet en particulier.

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

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

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

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

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

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

Enfin, « la mise en compatibilité entérine une augmentation de 10% minimum de la superficie existante des espaces végétalisés rapportée à la superficie du terrain. La désimperméabilisation

des surfaces contribuera à une meilleure infiltration des eaux pluviales dans les sols. » mais une augmentation de 10% d'une surface perméable très faible ne permettra pas une gestion satisfaisante des eaux pluviales, il est préférable de donner des surfaces minimales de surfaces perméables.

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

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

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

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

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

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

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

Sur la portée des orientations, on se réfèrera à la réponse apportée ci-dessous à l'avis de la DRIEAT.

### **Avis SEGAMA (Département du Val de Marne)**

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

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

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

**Sur la réponse à cette remarque, on pourra se référer à la réponse apportée ci-avant.** Concernant le plan de zonage, le dossier complet du PLUi de l'EPT comporte plusieurs plans de zonage portant sur différentes thématiques afin d'en renforcer la lisibilité. Dans le plan de zonage, la prescription graphique identifiant l'OAP de secteur d'aménagement sera modifiée afin d'être clairement distincte du périmètres des autres Orientations d'aménagement et de programmation du territoire.

### **Avis de la Région Ile-de-France**

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

Cet avis n'appelle pas de remarque de la part de **l'EPT Paris Est Marne & Bois**. La Région Île-de-France est associée au projet de la concession Val-de-Fontenay Alouettes.

## Avis de la DRIEAT

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

En ce qui concerne la représentation du secteur d'OAP d'aménagement, **la DRIEAT** affirme qu'elle n'est, en l'état, pas applicable. En effet, le plan de zonage comprenant toujours un aplat du secteur UZr, les règles de ce secteur continuent donc de s'appliquer dans le périmètre de l'OAP, ce qui, par conséquent, en fait une OAP sectorielle et non une OAP de secteur d'aménagement.

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

- Dans toutes les pièces modifiées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Plan de zonage et règlement écrit de la zone UZ), l'OAP réglementaire du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay sera renommée en **OAP de secteur d'aménagement**. Cette modification vise à clarifier l'intention et la portée réglementaire de ce document, en reprenant les termes de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme et en différenciant cette OAP des OAP sectorielles existantes dans le PLUi, qui portent à confusion.
- Le plan de zonage et le règlement écrit seront clarifiés : le secteur UZr sera maintenu sur le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement dans le plan de zonage mais il sera précisé, à chaque article du règlement écrit applicable au secteur UZr que ses dispositions ne s'appliquent pas au périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement et qu'il convient de se reporter aux seules dispositions applicables, qui sont celles fixées par l'OAP de secteur d'aménagement du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay. Sur le plan de zonage, la prescription graphique délimitant le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement aura une couleur plus visible et distincte des autres périmètres d'OAP afin de renforcer la lisibilité du document.

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

En ce qui concerne le contenu de l'OAP, si celle-ci doit s'appliquer comme une OAP de secteur d'aménagement, **la DRIEAT** fait remarquer qu'elle manque à la fois d'ambition dans les prescriptions définies ainsi que de clarté sur les thématiques suivantes : gestion des eaux, réduction des îlots de chaleur urbain, mobilités et stationnement. En effet, les orientations sont formulées comme des objectifs, ce qui limite la portée des dispositions de cette OAP. Selon la **DRIEAT**, les OAP de secteur d'aménagement doivent comporter des prescriptions, formulées comme des règles.

En conclusion, **la DRIEAT** précise que le dossier transmis pour avis était complet mais l'OAP n'est pas applicable en l'état et manque d'ambition environnementale. **La DRIEAT** souligne cependant que le projet urbain est particulièrement ambitieux et remercie le territoire, la Ville et la SPL de

la visite de terrain du site de projet qui a été réalisé et qui a permis de confronter le projet envisagé par le territoire avec la réalité du quartier.

*Concernant la valeur prescriptive de l'OAP de secteur d'aménagement créée dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, contrairement au plan de zonage et au règlement écrit qui s'appliquent, eux, dans un rapport de conformité.*

*Aussi, afin de répondre à l'avis émis par la DRIEAT lors de la réunion d'examen conjoint, il est envisagé de conférer un caractère plus prescriptif à la rédaction de l'OAP de secteur d'aménagement, en supprimant les notions « d'objectifs » et donnant un caractère affirmatif aux prescriptions de l'OAP.*

*Concernant la gestion des eaux, on se référera à la réponse apportée ci-avant à l'avis du Département. Concernant les îlots de chaleur urbains, les mobilités et le stationnement, on se référera aux réponses apportées dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.*

## 6. Suite de la procédure

Suite à l'avis émis par la MRAe et à la tenue de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées au territoire, seront rédigés par la collectivité un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe et un procès-verbal de la réunion avec les Personnes Publiques Associées.

Ces deux documents seront joints au dossier d'examen conjoint et au dossier d'enquête publique dont les dates ont été fixées du 22 mai 2026 au 22 juin 2026.

Suite à l'enquête publique, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et le public. La déclaration de projet pourra alors être approuvée, emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles  
d'Île-de-France**

Service : UDAP 94  
Affaire suivie par : Sebastian OLARTE  
Tél : 01-43-65-25-34  
Courriel : sebastian.olarte@culture.gouv.fr  
Référence: 2026 / 016 / AP/SO  
PJ : néant

Vincennes, le 7 avril 2026.

L'Architecte des Bâtiments de France

à

Paris Est Marne & Bois  
Direction Urbanisme et Aménagement  
1 place Uranie  
94340 JOINVILLE-LE-PONT

A l'attention de Mme BORDUS Catherine

Objet : Projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi de Paris Est Marne et Bois

Madame,

Nous avons bien reçu le dossier cité en objet de ce courrier portant sur un projet à Val-de-Fontenay. Ce quartier n'est pas situé dans un espace protégé en lien avec les missions de l'UDAP 94 (sites patrimoniaux remarquables, abords de monuments historiques, sites classés et inscrits au titre du Code de l'Environnement).

Je n'ai donc pas d'observation à formuler sur ce projet.

Je vous prie de recevoir, Madame, mes salutations distinguées.

**Sebastian OLARTE**  
Architecte des Bâtiments de France  
Architecte Urbaniste de l'Etat  
Adjoint à la cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture  
et du Patrimoine du Val-de-Marne

**Sebastian OLARTE**  
Architecte des Bâtiments de France  
Architecte et Urbaniste de l'Etat

**PÔLE ENVIRONNEMENT ET COHESION TERRITORIALE  
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DES DES INNOVATIONS  
TERRITORIALES  
SERVICE AMENAGEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAIN**

Affaire suivie par  
**Olivier Baroux**  
[Olivier.baroux@valdemarne.fr](mailto:Olivier.baroux@valdemarne.fr)  
01 49 56 55 88

Créteil, le 16 avril 2026

**Objet : Avis du Département du Val-de-Marne sur la 2<sup>ème</sup> mise en compatibilité du PPlan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Paris Est Marne et Bois (PEMB).**

**Contexte**

Le PLUi du Territoire PEMB, approuvé le 12 décembre 2023 a déjà fait l'objet d'une première mise en compatibilité qui créait un zonage particulier pour le secteur d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes (VDFA). Ces modifications ont été approuvées le 6 mai 2025.

La deuxième mise en compatibilité du PLUi, concernant également VDFA, a notamment pour objectif de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce projet en particulier.

Les objectifs poursuivis par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne et Bois n°2 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

Dans ce contexte le Département souhaite préciser les éléments suivants :

**En matière de mobilités et de voiries :**

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

En vertu de l'article L1272-2 du Code des transports et du décret d'application relatif au stationnement sécurisé des vélos en gare, **le pôle Val de Fontenay est sujet à une obligation de création de 760 places de stationnement sécurisé.** Dans le cadre de la modification du PLUi, le

Département souligne la nécessité de **garantir la réservation d'emprise foncière suffisante à proximité des accès de la gare et des futures stations du Bus Bord de Marne.**

#### **Concernant l'article UZ.6 du règlement du PLUi modifié :**

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

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

#### **Concernant l'article UZ.19 :**

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

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

#### **Concernant les emplacements réservés**

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

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

#### **En matière de gestion des eaux pluviales :**

Le PLUi du Territoire PEMB, approuvé le 12 décembre 2023 a déjà fait l'objet d'une première mise en compatibilité qui créait un zonage particulier pour le secteur d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes (VDFA). Ces modifications ont été approuvées le 6 mai 2025.

La deuxième mise en compatibilité du PLUi, concernant également VDFA, a notamment pour objectif de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce projet en particulier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Avis SEGAMA**

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

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

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

François RODDE  
Chef Service aménagement et Renouvellement Urbain



**PRÉFET  
DU VAL-  
DE-MARNE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France  
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **13 MAI 2026**

**Affaire suivie par :** Céline NIEMIETZ

Service de la Planification et de l'Aménagement des Territoires

**Courriel :** [celine.niemietz@developpement-durable.gouv.fr](mailto:celine.niemietz@developpement-durable.gouv.fr)

SPAT 2026/C39.

Monsieur le président,

Le 16 avril 2026 s'est tenue la réunion d'examen conjoint (REC) des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne&Bois (PEMB) avec le projet de Val-de-Fontenay Alouettes. L'enquête publique de la MEC se déroulera du 22 mai au 22 juin 2026.

Ce projet s'inscrit au sein de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes sur la commune de Fontenay-sous-Bois. L'aménagement de la concession a été délégué par la ville à la Société Publique Locale (SPL) Marne-au-Bois par le biais d'un traité signé en 2017. Une déclaration d'utilité publique approuvée fin 2023 doit permettre la bonne maîtrise du foncier.

La concession, d'un périmètre de 85 ha, s'articule autour de la gare de RER A et E Val-de-Fontenay qui accueillera à terme de nouveaux transports lourds : la ligne 15 Est du Grand Paris Express (GPE), les prolongements du tramway T1 et du métro M1, ainsi que le futur transport en commun en site propre « Bus Bords de Marne ».

Les principaux enjeux et objectifs au sein de la concession sont la végétalisation, la réhabilitation, la mixité fonctionnelle et la transition énergétique.

Le PLUi de l'établissement public territorial Paris Est Marne&Bois approuvé le 12 décembre 2023, et modifié en octobre 2025, ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet au sein de la concession. Le dossier de MEC, prescrite le 24 juin 2025, présente donc les dispositions du PLUi devant être mises en compatibilité avec le projet.

Certaines de ces modifications suscitent les observations suivantes.

**La création d'un OAP « secteur d'aménagement »**

**Monsieur Olivier CAPITANIO**  
**Président de l'EPT « Paris Est Marne&Bois »**  
**1-3 Place Uranie**  
**94340 Joinville-le-Pont**

12-14 rue des Archives 94011 Créteil

Standard : 01 49 80 21 00

[www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les OAP de « secteur d'aménagement » peuvent définir leurs propres prescriptions lorsque leurs « conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires ». Les dispositions d'une OAP « secteur d'aménagement » ne remplacent donc pas les prescriptions réglementaires existantes, elles créent des prescriptions là où le règlement n'en prévoit pas.

Il convient également de rappeler que les OAP étant opposables dans un rapport de compatibilité et le règlement dans un rapport de conformité, ce dernier s'imposera toujours aux précédentes.

Cette nouvelle OAP a pour but d'instaurer des règles permettant la réhabilitation du secteur de Val-de-Fontenay, et est donc censée pallier l'absence de règles en ce sens dans le règlement écrit (en l'occurrence celui de la zone UZ). Elle soulève plusieurs remarques, tant sur le fond que sur la forme.

#### → Remarques de forme sur l'OAP

Sur la forme, l'OAP « secteur d'aménagement » telle que proposée n'est juridiquement pas applicable :

1. L'ensemble des règles de la zone UZ au sein du règlement concernant Fontenay-sous-Bois ont été conservées et s'imposeront donc à l'OAP, au regard du rapport de conformité de celui-ci. Les rares prescriptions incluses dans l'OAP sont donc inapplicables. Par exemple, l'OAP prévoit des règles de stationnement très contraignantes, toutefois le règlement conservant des règles de stationnement pour la zone UZ, celles-ci s'imposeront à l'OAP, qui aura un effet incitatif. De plus, des « doublons de règles » sont constatés entre OAP et règlement, sans pertinence (mixité sociale, espaces végétalisés).
2. Au sein de l'OAP, les rares prescriptions ne font pas l'objet de formulations impératives (« tendre vers »), ce qui limite leur portée.
3. Lorsqu'une OAP inscrit des règles non présentes dans le règlement ce dernier doit explicitement mentionner un renvoi vers l'OAP, ce qui n'est pas le cas.

#### → Remarques de fond sur l'OAP

Sur le fond, la nouvelle OAP manque de clarté et d'ambition.

En premier lieu, il conviendrait de préciser les surfaces des espaces extérieurs maintenus sur dalle, végétalisés et désimperméabilisés afin de mettre en cohérence l'OAP et la notice explicative (NE) : maintien des dalles dont la démolition est impossible (NE, p.70), suppression des dalles pour faire des espaces de pleine terre (OAP, p.66) ou maintien des dalles pour les végétaliser (NE, p.75). Il convient par ailleurs de rappeler que développer de la végétation sur des dalles conduit à la création d'espaces verts sur dalle et non à la création d'espaces de pleine terre.

En second lieu, concernant la gestion de la ressource en eau, l'OAP nouvellement créée prévoit que « les projets pourront notamment comporter une réflexion sur la récupération et la réutilisation des eaux pluviales » (NE, p.81). Or, le paysagiste conseil de l'État soulève que la réutilisation des eaux de pluie nécessite une réflexion approfondie quant à son stockage (équipement, ponction d'eau, gestion des stocks, accumulation).

En troisième lieu, concernant la lutte contre l'effet d'îlots de chaleur urbain, l'OAP fixe des orientations en matière de végétalisations peu ambitieuses.

En quatrième lieu, l'extension de l'aire de stationnement mutualisé et les objectifs de la nouvelle OAP ont un objectif concordant en matière de stationnement. L'OAP s'appuie ainsi prioritairement sur les capacités de stationnement existantes, majoritairement situées en sous-sol dans des espaces privés, afin de répondre aux besoins futurs sans créer de nouvelles places. Cette orientation permet de limiter l'emprise du stationnement en surface et de rééquilibrer l'usage de l'espace public en faveur des modes

actifs. Toutefois, les dispositions relatives aux mobilités actives, et notamment au stationnement vélo, restent peu chiffrées et peu prescriptives. Certes, elles encouragent le développement du stationnement vélo à travers l'intégration de locaux sécurisés dans les nouvelles constructions, mais ne permettent pas de garantir pleinement la traduction opérationnelle de l'objectif de limitation de la place de la voiture à 50 % de l'espace public (NE, p.44).

En cinquième lieu, concernant les équipements et réseaux, les orientations sont formulées de manière souple et peu prescriptive : « *comme un objectif à atteindre* » ou « *dès lors que cela est possible* » pour le raccordement des constructions existantes au réseau de chaleur.

De plus, l'OAP renvoie à des cadres extérieurs (p.69, dossier Loi sur l'eau) ce qui pose question sur sa portée.

La formulation de cette nouvelle OAP interroge ainsi de part son inapplicabilité par rapport au règlement existant.

Une alternative aurait été de modifier l'OAP sectorielle existante tout en adaptant l'actuel secteur Uzr présent sur le plan de zonage et de lui attribuer des règles spécifiques ambitieuses.

### **Le zonage réglementaire**

Au sein de la notice explicative (p.65), les images illustrant les modifications des emplacements réservés sur le secteur Auchan Gare laissent apparaître qu'une modification de zonage a également été effectuée : une partie du secteur Uzr s'est étendue sur le secteur UZa (cf. image ci-dessous).

Or, cet élément de modification n'est nullement mentionné dans le dossier de mise en compatibilité. Ce point est à intégrer et justifier.

### **L'appréciation de l'intérêt général du projet**

Conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de Paris Est Marne&Bois, afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur Val-de-Fontenay Alouettes, doit démontrer la poursuite d'un objectif d'intérêt général.

Or, le dossier ne mentionne pas le potentiel de réversibilité des importantes surfaces dédiées aux bureaux qui constitueront à termes le pôle tertiaire du quartier. Ce point, fondamental dans le cadre d'un projet d'une telle ampleur, doit faire l'objet de développements au sein de la notice.

En conclusion, au vu des éléments exposés, le dossier transmis pour avis est complet et met bien en évidence les enjeux d'aménagement auxquels répond le projet.

Toutefois, l'élément central du dossier de mise en compatibilité, à savoir la nouvelle OAP « secteur d'aménagement », n'est pas applicable en l'état et manque d'ambition environnementale. Ce point devra être retravaillé par la collectivité afin de garantir la régularité de la procédure de mise en compatibilité.

Les services de l'État recommandent donc soit de reprendre entièrement la rédaction de l'OAP « secteur d'aménagement » en renforçant notamment les prescriptions environnementales et relatives au stationnement et à la hauteur des constructions en lien avec l'écriture du règlement, soit de modifier l'actuelle OAP sectorielle en adaptant le règlement du secteur Uzr existant aux caractéristiques du projet.

Il convient de rappeler que le projet, porté par l'EPT et la SPL, au sein de la concession Val-de-Fontenay Alouettes n'est pas remis en question. Il est nécessaire de réaménager et repenser ce quartier afin d'améliorer la qualité de vie des habitants via un projet ambitieux.

Cependant, les moyens réglementaires proposés, à savoir l'OAP « secteur d'aménagement », ne permettent pas de répondre à cette ambition.

Les recommandations formulées plus haut ont pour seul objet de garantir la bonne applicabilité du PLUi et sa sécurité juridique.

Comme proposé à l'issue de la REC, les services de l'État de l'unité départementale de la DRIEAT, restent à disposition de l'EPT afin d'organiser une réunion de travail après l'enquête publique.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le président, l'expression de ma respectueuse considération.

Le Préfet



Etienne STOSKOPF