

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

### **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI**

### **BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE**

Établissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois  
PLUi approuvé le 12 décembre 2023

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 oeuvre de la concertation préalable ..... 5**
- 4. Bilan de la concertation ..... 8**

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024

# 1. Avant-propos et contexte de la concertation préalable

Le projet concerne la rénovation des lots Ecrins - Forez – Grisons donnant sur la rue Salengro, au sein de la concession Val de Fontenay alouettes à Fontenay-sous-Bois. Il est en lien direct avec le projet de requalification en place piétonne fortement végétalisée du rond-point du Général de Gaulle et plus largement du quartier de la gare Val-de-Fontenay.

Le site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons » s'étend sur une unité foncière d'une superficie d'environ 7 743 m<sup>2</sup>. Construit dans les années 70, la particularité de ce site est qu'il s'organise de part et d'autre de la rue Roger Salengro. Les 8 bâtiments principaux qui composent le secteur sont connectés entre eux par des jonctions constituées de ponts sur pilotis. Il en résulte un vaste réseau de circulations possibles, qui avait originellement pour vocation d'assurer une continuité des espaces de travail.

Le projet Ecrins - Forez - Grisons consiste en la réhabilitation d'une partie de l'ensemble Salengro, aujourd'hui vieillissant. Il prévoit notamment :

- la réalisation d'une opération mixte de logements, d'une crèche, d'un commerce donnant sur la future place du Général de Gaulle contribuant à l'animation de la place et d'un équipement permettant d'activer une partie du parking souterrain existant ;
- le traitement spécifique des ponts, qui représentent environ 3 000 m<sup>2</sup>, circulations verticales de desserte incluses, avec la possibilité d'y développer du logement, du bureau ou de l'équipement.

Les dispositions actuelles du PLUI ne permettent pas sa réalisation, c'est pourquoi, il a été décidé de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUI. En effet, le projet nécessite d'apporter notamment des compléments à l'OAP sectorielle Fontenay-Est, zoom Salengro et des modifications mineures du règlement écrit et graphique de la zone UZ.

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, le site Ecrin-Forez-Grisons, comme 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 du site Ecrins-Forez-Grisons s'inscrit résolument dans une démarche d'intérêt général selon trois approches :

- Retisser des liens entre le quartier du Val de Fontenay et le reste de la ZUP à travers un programme mixte de transition qui doit permettre de répondre aux besoins présents sur le territoire ainsi que de proposer une mixité urbaine et sociale affirmée ;
- Acter des qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'ensemble existant, qualifier les espaces délaissés dans le projet et valoriser le patrimoine moderniste en accompagnant sa transformation ;
- Proposer une approche environnementale et « bas-carbone » en s'appuyant sur la réhabilitation et la requalification des espaces et du bâti et accompagner la transformation des usages et des pratiques.

Les objectifs poursuivis par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal n°1, 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 ;
- S'inscrire dans la dynamique de diversification programmatique de la zone ;
- Développer une offre résidentielle diversifiée à proximité directe de la gare de Val-de-Fontenay ;
- S'intégrer dans les stratégies de mobilité à proximité du pôle de transport en réinvestissant un parking souterrain surdimensionné ;
- Valoriser les dalles et d'amplifier la végétalisation par la restructuration de l'existant.

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à l'Autorité environnementale pour une procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation par la personne publique responsable.

Cette saisine doit permettre à l'Autorité environnementale de déterminer si les évolutions envisagées du PLUi de Paris Est Marne & Bois sont susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement et la santé humaine.

L'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), le 18 juin 2024 a confirmé la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois (94) en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme.

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, la mise en compatibilité du PLUi est soumise à évaluation environnementale.

## 2. Les modalités de concertation

Dans la délibération n° n°2024-105 du 8 juillet 2024, 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 2 septembre 2024 sur une durée minimum d'un mois ;
- 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 ;

- ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et sur le site internet de la Commune de Fontenay-sous-Bois,
  - le public aura également la possibilité de laisser des contributions à l'adresse mail suivante : concertation.plui@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°1 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 **2 septembre 2024 au 4 octobre 2024** inclus selon les modalités définies dans la délibération du 8 juillet 2024.

- Des avis de concertation préalable ont été affichés au siège de l'EPT Paris Est Marne Bois, du 19 août au 4 octobre 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, et à la mairie de Fontenay-sous-Bois du 12 août au 4 octobre 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 8 SEPTEMBRE**

pharmacie Kéfiat  
2, av. de Stalingrad  
(tél. : 01 48 75 08 72)

**DIMANCHE 16 SEPTEMBRE**

pharmacie Prévost  
14, av. Charles-Garcia  
(tél. : 01 48 76 05 42)

**DIMANCHE 22 SEPTEMBRE**

pharmacie Dalayrac  
223 rue Delagrave  
(tél. : 01 48 75 00 82)

**DIMANCHE 29 SEPTEMBRE**

pharmacie Ripollats République  
73, av. de la République  
(tél. : 01 48 75 21 78)

**DIMANCHE 6 OCTOBRE**

pharmacie du Marais  
53, bd de Verdun  
(tél. : 01 48 76 41 08)

Un site et une application mobile sont à la disposition des Fontenayais. MonPharmacie est une application mobile couplée d'un site internet : [www.monpharmacie-liff.fr](http://www.monpharmacie-liff.fr) ou [www.monpharmacie-liff.fr](http://www.monpharmacie-liff.fr) pour plus d'informations. Les pharmacies sont ouvertes en Île-de-France, notamment les pharmacies de garde les dimanches, les jours fériés et la nuit.

TAGS

Si votre façade a été victime de tagues, vous pouvez faire appel gratuitement à l'équipe spécialisée du service municipal de vos infrastructures et donner votre avis. Les propriétaires des murs peuvent donner leur accord (ils doivent signer un document) pour enlever les graffiti.

Propreté urbaine

Tél. : 01 71 33 52 50 ou [environnement@fontenay-sous-bois.fr](mailto:environnement@fontenay-sous-bois.fr) ou en ligne : <https://televices.fontenay-sous-bois.fr/signalement-sur-l-espace-public/>

CONCERTATION PRÉALABLE

Du 2 septembre jusqu'au 4 octobre inclus, une concertation préalable est organisée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Paris Est Marne et Bois. C'est l'occasion de vous informer et donner votre avis. Le projet concerne la rénovation des lots Écrins - Forez - Grisons donnant sur la rue Salengro, au sein de la concession Val de Fontenay - Alouettes, construit dans les années 70 et aujourd'hui vieillissant. Il est en lien direct avec le projet de requalification en place piétonne fortement végétalisée du rond-point du Général de Gaulle et plus largement du quartier de la gare Val de Fontenay. Les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas sa réalisation, c'est pourquoi, il a été décidé de prescrire la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU. La déclaration de projet a pour objectif : de s'inscrire dans la dynamique de diversification programmatique de la zone ; de développer une offre résidentielle diversifiée à proximité directe de la gare de Val de Fontenay ; de s'intégrer dans les stratégies de mobilité à proximité du pôle de transport en réinvestissant un parking souterrain surdimensionné ; de valoriser les dalles et d'améliorer la végétalisation par la reconstruction de l'existant. Elle portera notamment sur les points suivants : la réalisation d'une opération mixte de logements, d'une crèche, d'un commerce donnant sur la future place du Général de Gaulle contribuant à l'animation de la place et d'un équipement permettant d'activer une partie du parking souterrain existant ; le traitement spécifique des ports, qui représentent environ 3000 m² ; des ouvertures verticales de desserte incluses, avec la possibilité d'y développer du logement, du bureau ou de l'équipement. Le projet devra faire l'objet d'une concertation préalable, le conseil de territoire a défini, par délibération n°102024 du 8 juillet 2024, ses objectifs et les modalités de concertation sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Paris Est Marne et Bois soumise à évaluation environnementale. Le dossier sera consultable sur le site internet de Paris Est Marne et Bois : <https://www.parisestmarnebois.fr/urbanisme> sur le site internet de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/citoyennete-et-associatives/concertations-et-enquetes-publiques/2164.html>

Sous format papier à la Maison de l'habitat et du cadre de vie (6, rue de l'Archevêque-Maitre, aux heures habituelles d'ouverture au public). Le public pourra émettre ses observations dans le registre tenu à disposition, lors ou après, à la Maison de l'habitat et du cadre de vie, à l'adresse mail : [concertation.plui@pemb.fr](mailto:concertation.plui@pemb.fr)

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



46 - Fontenay N°1 - SEPTEMBRE 2024

Déchets ménagers et déchèterie

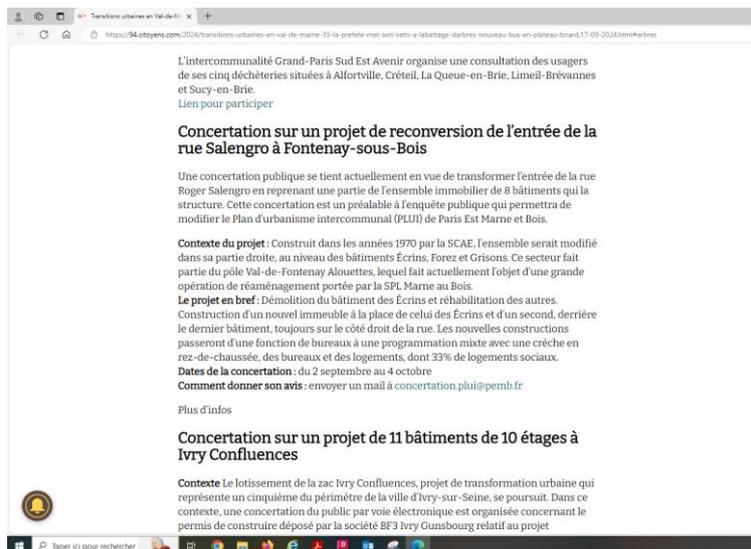
La collecte des déchets ménagers et la déchèterie sont gérées par le territoire Paris-Est-Marne et Bois. Nous vous rappelons que vos containers ne doivent pas rester sur les trottoirs au delà des jours de collecte, il est obligatoire de les rentrer après le passage du camion. Si vos sacs sont abîmés vous pouvez demander (par téléphone ou mail) au service Déchets et Environnement à les changer.

La déchèterie, située au 320, av. V. Hugo, est ouverte le du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et

de 13h20 à 17h. Le samedi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h. Le dimanche de 9h à 13h. Fermée les jours fériés. Service réservé aux particuliers fontenayais, sur présentation d'un justificatif de domicile de moins de 6 mois et d'une pièce d'identité. Chaque foyer est limité à un mètre cube par semaine avec un poids maximum de 70 kg.

Renseignements : [environnement@pemb.fr](mailto:environnement@pemb.fr) ou 0 800 011 544. Site internet : [www.parisestmarnebois.fr/fr/collecte-des-dechets](http://www.parisestmarnebois.fr/fr/collecte-des-dechets)

- Un article est paru dans 94.citoyens le 17 septembre 2024 :

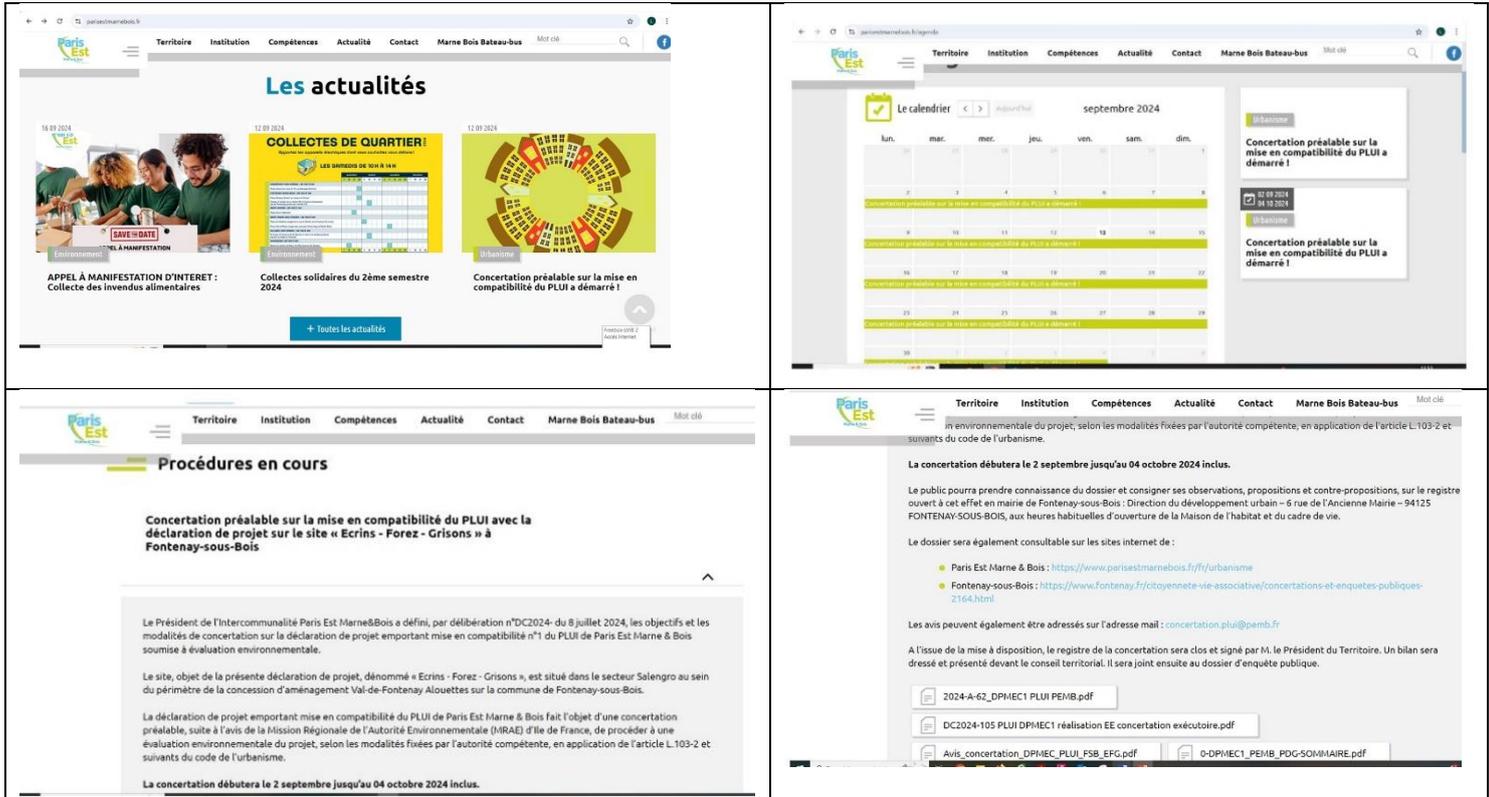


Le dossier était consultable :

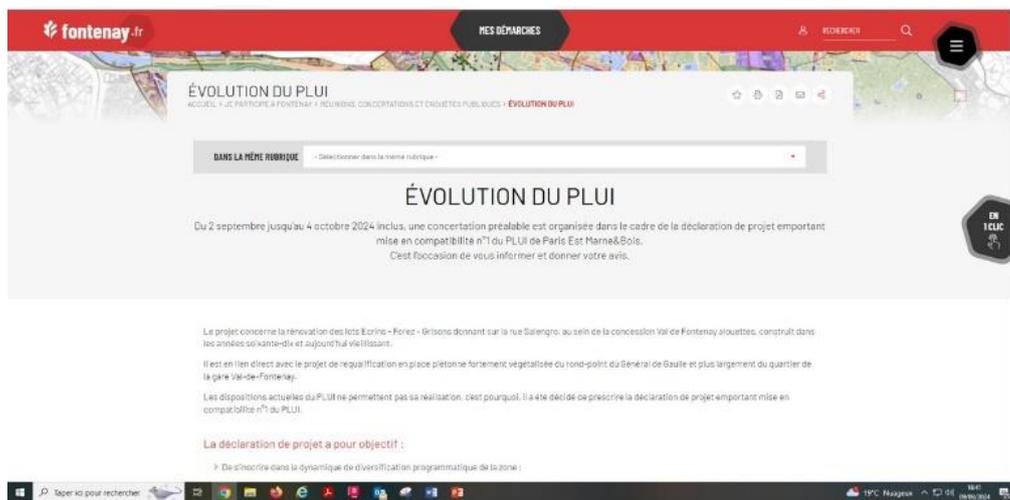
- Sur le site internet de Paris Est Marne & Bois (<https://www.parisestmarnebois.fr/fr/urbanisme>) dans la rubrique actualités,

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024

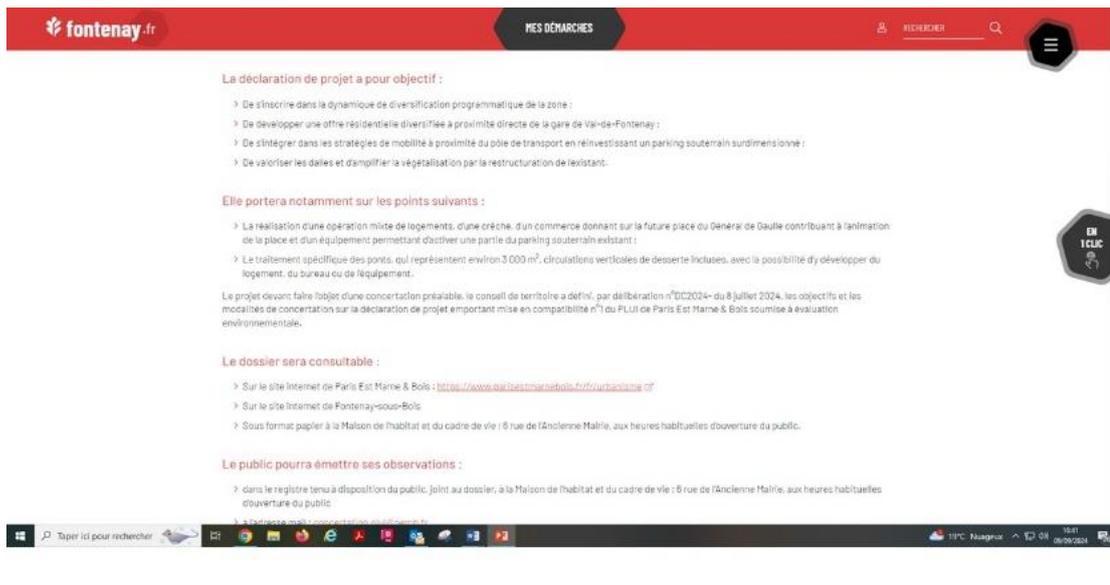
l'agenda et la rubrique urbanisme où étaient consultable le dossier de concertation :



➤ Sur le site internet de la commune de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-assocative/concertations-et-enquetes-publiques-2164.html>



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024



- 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.

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

1. Les actes administratifs,
2. Une notice de présentation,
3. l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), délibéré le 18 juin 2024
4. l'autoévaluation environnementale.

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, aux jours et heures habituels d'ouverture du public
- à l'adresse mail : [concertation.plui@pemb.fr](mailto:concertation.plui@pemb.fr)

## 4. Bilan de la concertation

### Synthèse des observations :

- adresse mail : une observation
- registre de concertation : aucune observation

### Observation n°1 sur boîte mail, en date du 17/09/2024 :

Bonjour,

*Qu'il faille rénover ce quartier me paraît nécessaire.*

*Mais je trouve étonnant que, encore une fois, un projet très circonscrit ne fasse pas l'objet d'un plan d'urbanisme intégrant les futurs aménagements autour du centre commercial AUCHAN, la future gare Val de Fontenay et l'arrivée du Tram.*

*Il faut absolument en finir avec des opérations s montées hors de toute intégration urbanistique comme on le voit avec les immeubles de bureaux transformés en logements (aujourd'hui en panne...) et équipements (mais lesquels?) ou pire avec l'extension de l'hôtel Ibis hideux polluant visuellement la place Charles de Gaulle. De nombreuses études ont déjà été menées par exemple par le cabinet Michelin, l'aménagement du HUB Val des Fontenay, la place Charles de Gaulle sans aucune suites aujourd'hui.*

*Le seul constat que je constate est une augmentation des hauteurs systématiques sans doute dans un souci financier mais sans aucune ambition urbanistique.*

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024

*Il faut en finir avec les opérations en patchwork éliminant toutes améliorations de vie citadine empêchant une transformation humaine de l'ensemble de la zone AUCHAN, Val de Fontenay, Alouettes et Salengro et boulevard de Lattre de Tassigny.*

*Le coup à coup est néfaste. C'est d'une vrai plan d'ensemble dont nous avons besoin. Tout nouveau projet non intégré empêchera la transformation raisonnée de ces quartiers Est de Fontenay, tout projet sérieux et humain sera de ce fait impossible comme le sera alors la vie de ses habitants ...!*

*Il est encore temps de changer de méthode. Rien ne doit se faire sur un projet sans qu'il ne soit pensé et intégré dans un projet plus englobant.*

*Il faut en finir avec les projets au coup par coup, comme l'ont sans cesse dit et redit les études urbanistiques antérieures. Le projet Salengro ne s'inscrit absolument pas dans cette nécessité pourtant si évidente aux dires mêmes des professionnels de l'urbanisme. Pourtant...*

*Extrait de la notice de présentation du projet :*

*La mise en œuvre spatiale de cette programmation sur le site Ecrins-Forez-Grisons a donc vocation à constituer un trait d'union et une véritable transition entre le quartier résidentiel du Bois Cadet, le pôle Auchan-Gare et le quartier Alouettes. Il s'agit bien ici de retisser les liens entre les quartiers et de favoriser la rencontre des différents habitants, usagers et de l'ensemble des publics qui s'y côtoieront demain.*

*Rien dans le projet ne permet de trouver la concrétisation de cet objectif tout simplement parce qu'il ne se conçoit pas sur un ensemble plus large.*

*Autre extrait :*

**Repenser l'insertion du site dans son environnement et dans son contexte**

*Le contexte urbain du site de projet se caractérise par la proximité de la Place du Général de Gaulle et de la gare RER de Val de Fontenay. La desserte de cette gare va être considérablement renforcée dans les années qui viennent, par la construction de la ligne M15 Est, le prolongement du Ville Ouverte | 33 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi | SPL Marne-au-Bois | Secteur Ecrins - Forez - Grisons Tramway 1 (Noisy-le-Sec à Val de Fontenay), ainsi que le déploiement du Bus Bords de Marne. C'est dans ce cadre que se réfléchissent la programmation de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, de même que les espaces publics et les mobilités douces à l'échelle du quartier. A cet égard, le site Ecrins-Forez-Grisons tourne aujourd'hui le dos à la Place du Général de Gaulle et ne présente par ailleurs pas de locaux contribuant à l'animation du « rez-de-ville ». Le projet doit ainsi permettre de contribuer à l'animation des rez-de-chaussée et à la réouverture de cet ensemble vers les espaces publics. Il s'agit notamment de réduire la sensation de frontière et les ambiances closes que l'on peut percevoir en longeant les constructions sur la rue Roger Salengro et sur cette partie du rond-point de la Place du Général de Gaulle. Pour cela, le projet s'appuiera sur la reconversion des espaces situés en rez-de-chaussée et sur la démolition du bâtiment Ecrins qui ne présente pas les mêmes qualités patrimoniales que les autres bâtiments et qui tourne le dos aux espaces publics. Ce bâtiment pourra être remplacé par un bâtiment avec une emprise au sol moindre, qui aura vocation à constituer un repère sur la place et un élément attractif pour les usagers et habitants du quartier. Ainsi, le projet dans son ensemble se caractérise par une ambition de valoriser le patrimoine, d'en permettre la mutation au service des besoins présents et des usages futurs tout en renforçant la qualité urbaine du secteur et en contribuant à l'animation des espaces publics environnant.*

*Je suis en parfaite adéquation avec ce souci d'insertion. Mais encore une fois, il est trop étriqué et ne prend pas en compte l'idée d'insertion du site dans un vrai quartier ouvert et vivable. Quel culot de justifier un bâtiment sur la place CdG comme "constituant un repère sur la place et un élément attractif pour les usagers et habitants du quartier ». Nous avons malheureusement un exemple désastreux avec l'hôtel Ibis juste en face du projet. Je voudrais rire de ces formules mais le sujet est trop grave pour en rester là. Le souci d'insertion est intéressant mais la méthode est à revoir complètement en termes de cohérences.*

*Document complet concernant le projet:*

*Merci pour votre attention.*

L'observation déposée porte sur le manque de cohérence entre les différentes opérations menées sur Val de Fontenay et l'absence d'un plan d'urbanisme intégré pour les aménagements autour du centre commercial Auchan, de la future gare Val de Fontenay (RER A et E existants, et lignes M15 Est du Grand Paris Express, extension du tramway T1 et Bus Bords de Marne).

Ci-dessous des éléments d'information montrant que le projet s'inscrit dans une démarche globale :

Le projet "Ecrins - Forez - Grisons" ne se développe pas isolément. Celui-ci s'inscrit dans une stratégie urbaine globale, pilotée par la SPL Marne-au-Bois au sein de la concession d'aménagement "Val de Fontenay Alouettes" créée en 2017, pour le compte de l'EPT Paris Est Marne & Bois et de la commune de Fontenay-sous-Bois, et dont l'ilot fait partie.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024

Cette concession d'aménagement, dont le périmètre s'étend sur 85 hectares autour de la gare Val de Fontenay, a notamment fait l'objet d'une concertation publique du 9 mai au 9 juin 2023, dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'intérêt général du projet a été confirmé par sa déclaration d'utilité publique le 6 décembre 2023, au regard des orientations urbaines et des objectifs du programme de la concession.

Le projet développé dans le cadre de la concession "Val de Fontenay Alouettes", a pour but d'accompagner la mutation des quartiers du Val de Fontenay et des Alouettes pour en faire des quartiers mixtes, agréables à vivre et en cohérence avec la montée en puissance du pôle de transport.

Le projet "Ecrins - Forez - Grisons" s'inscrit pleinement dans les réflexions menées autour des secteurs Salengro et Auchan-Gare, dont le rond-point Charles de Gaulle constitue une pièce maîtresse de connexion des quartiers et d'impulsion de nouveaux usages. Ce futur espace public majeur jouera un rôle central dans l'animation et l'amélioration de la qualité de vie des habitants existants et futurs, en lien avec les nouvelles opérations de logements, telle que le projet EFG, que la SPL Marne-au-Bois pilote également.

La place du Général de Gaulle fait partie intégrante de la Zac Auchan-Gare, pièce maîtresse de la concession "Val de Fontenay Alouettes".

L'animation des rez-de-chaussée et la création de locaux pour des commerces et services prévus dans le projet "Ecrins - Forez - Grisons" répondent également à ces objectifs en visant à renforcer le lien social et l'attractivité de ces espaces, tout en répondant aux besoins des habitants et usagers.

Concernant les hauteurs des bâtiments, le projet a été pensé en prenant en compte les caractéristiques existantes du quartier et les besoins futurs. L'approche sur les hauteurs s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée, indispensable pour répondre à la demande croissante de logements tout en préservant la qualité de vie urbaine, en apportant notamment des espaces libres en pleine terre ou végétalisés. Sur ces sujets, comme sur l'intégration architecturale du projet, la SPL, la Ville et l'EPT Paris Est Marne&Bois sont accompagnées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, garante de la stratégie et de la cohérence urbaine globale à l'échelle de la concession.

Sur la transformation de bureaux en logements et les difficultés associées, il convient de préciser que de telles opérations sont effectivement plus complexes que les opérations plus « classiques » d'aménagement car elles requièrent des temps et coûts d'études techniques, urbaines et architecturales plus importantes. Pour assurer le développement maîtrisé du projet "Ecrins - Forez - Grisons", le projet est piloté directement par la SPL Marne-au-Bois en proche collaboration avec la ville de Fontenay-sous-Bois et le Territoire.

Par ailleurs, la transformation des bureaux vacants en logements dans ces secteurs représente une intervention clé pour introduire une mixité d'usages dans un quartier jusqu'à présent largement tertiaire, et dont la vacance ne cesse de croître depuis quatre ans. Le choix de la mutation d'usage des bâtiments existants plutôt que la démolition et construction de nouveaux édifices s'inscrit également dans une démarche de minimisation des émissions de carbone, qui est également un parti pris fort de la concession d'aménagement.

Si certaines opérations de nature privées, lancées préalablement à la mise en place de la concession d'aménagement sont désormais visibles sur ce site, ce n'est pas le cas du projet "Ecrins - Forez - Grisons" (EFG) qui fait partie intégrante de l'opération Val de Fontenay Alouettes sous pilotage de la SPL MAB. Le projet n'est pas un aménagement au coup par coup, mais bien une intervention intégrée dans une vision à long terme pour le développement du secteur. Les études, telles que celles mentionnées dans l'observation, ont été menées pour assurer la cohérence de l'ensemble, notamment pour le réaménagement de la Place Charles de Gaulle, qui sera un point central de l'animation du quartier.

### En conclusion :

La concertation préalable menée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité fait apparaître que l'observation formulée n'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales du projet.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024

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 modifiés pour permettre la réalisation du 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.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20241018-DC2024-174-DE  
Date de télétransmission : 18/10/2024  
Date de réception préfecture : 18/10/2024