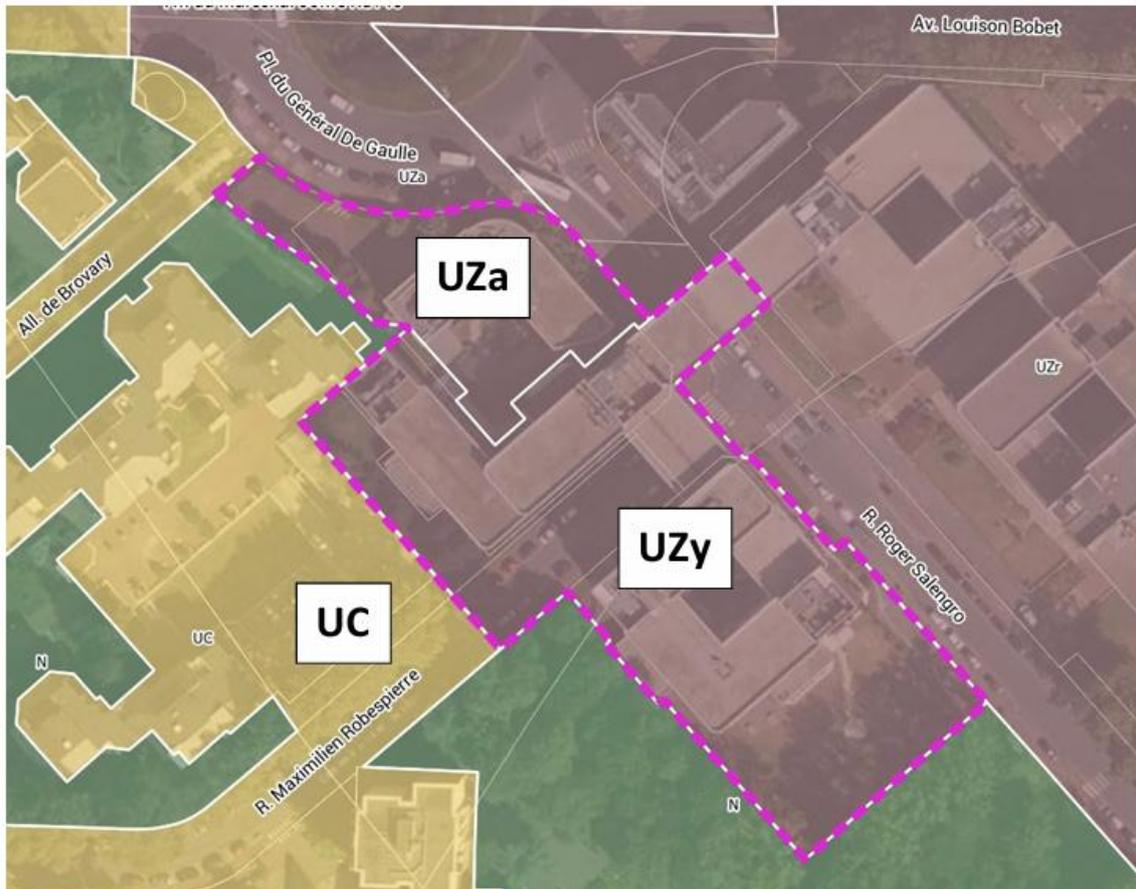


# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIF A LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLUI DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE & BOIS



Plan de zonage du PLUi Paris Est Marne & Bois après modification : zoom sur le secteur de projet

Enquête publique du lundi 7 avril au mercredi 14 mai 2025

AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

## SOMMAIRE

1. AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	3
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.2. PROJET MIS A L'ENQUÊTE	3
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	6
1.3.1 Désignation de la Commissaire Enquêtrice	6
1.3.2. Modalités de l'enquête	6
1.3.3. Examen du dossier d'enquête	8
1.3.4. Avis des personnes publiques associées (PPA)	9
1.3.5. Déroulement de l'enquête publique	9
1.3.6. Réalisation du projet de modification	11
1.3.7. La déclaration de projet emportant modification du PLUi	16
1.4. CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	17

## 1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le PLUi de Paris Est Marne & Bois a été approuvé le 12 décembre 2023 et a fait l'objet d'une mise à jour les 27 février 2024 (PPRI adapté) et 8 octobre 2024.

Le site objet de la présente déclaration de projet, dénommé « Ecrins-Forez-Grisons » est situé dans le secteur Salengro au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes dans la commune de Fontenay-sous-Bois.

L'aménagement de ce secteur consiste à réhabiliter deux bâtiments à l'ouest de l'ensemble Salengro (Forez et Grisons), démolir un bâtiment (Les Ecrins), reconstruire un immeuble signal à sa place et construire un immeuble au sud de cet ensemble sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante.

La présente déclaration de projet est de permettre l'évolution du PLUi.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a signé l'arrêté n°2024-A-62, le 9 avril 2024, prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A la suite de l'examen du dossier, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) a conclu la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n°2024-044 en date du 18 juin 2024).

Après avoir réalisé cette évaluation, un arrêté du Président de l'EPT, n°2024-900 du 9 janvier 2024, a acté de nouvelles modalités de concertation. Le bilan de cette concertation a été approuvé le 15 octobre 2024.

Le 15 mars 2025, Monsieur le président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois a signé un arrêté N° 25-A-55 engageant l'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois.

### 1.2. PROJET MIS A L'ENQUÊTE

Le quartier dans lequel se situe le projet constitue aujourd'hui une partie du patrimoine moderniste fontenaysien. C'est un quartier d'affaires qui accueille plusieurs entreprises, parmi les plus gros employeurs du secteur tertiaire : BNP Paribas, AXA, Banque Palatine ou encore Malakoff-Humanis (ancien propriétaire de l'ensemble Ecrin-Forez-Grison).

Cependant, le changement des usages liés au travail fait que ce quartier, à dominante monofonctionnelle, ne répond plus aux besoins et attentes de ses usagers comme des habitants de la ville.

L'ensemble de bâtiments est actuellement vacant, du fait de l'obsolescence de ces bureaux construits dans les années 1970, de l'évolution de la réglementation

environnementale ou encore de l'évolution des critères des preneurs de ce type d'ensemble. La crise immobilière en cours ne fait qu'accentuer ce phénomène.

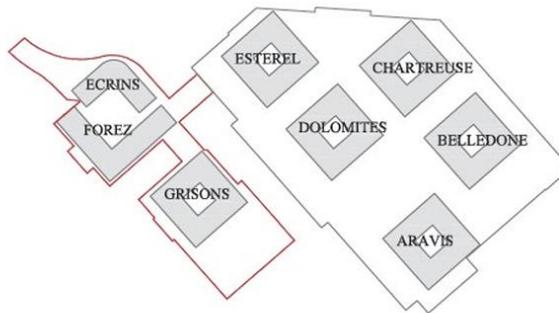
La perspective du renforcement de la desserte du pôle d'intermodalité Val de Fontenay constitue une opportunité pour réaménager un quartier plus mixte et l'ancrer dans une démarche de développement durable.

Un traité de concession d'aménagement a été signé entre la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois en octobre 2017. Par ce traité, la SPL est désignée aménageur de l'opération Val de Fontenay Alouettes, territoire de projet d'environ 85 hectares, dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs dont celui des « Ecrin-Forez-Grison ».



 Secteur « Ecrin-Forez-Grison ».

Le secteur « Ecrins - Forez - Grisons » se compose de trois bâtiments dont deux livrés en 1977, le troisième, celui des Écrins, ayant été ajouté en 1991. L'ensemble possède un parking de deux niveaux, localisé en partie sous le bâtiment Grisons.



Les principaux bâtiments au sein de l'ensemble Salengro représentés sans les jonctions qui les relient. En rouge, le périmètre de la déclaration de projet et du site Ecrins - Forez - Grisons. Source : TVK.

La superficie totale du site est de 7 380 m<sup>2</sup> dont 44,4% d'espaces libres (3 280 m<sup>2</sup>) et 55,5 % d'emprise bâtie (4 100m<sup>2</sup>). Le site est localisé au sein de la zone UZ du règlement du PLUi mais s'étend sur deux sous-secteurs, UZa et UZr.

PLEINE TERRE



Le projet Ecrins - Forez - Grisons consiste en la réhabilitation d'une partie de l'ensemble Salengro. Il comportera la démolition du bâtiment situé au nord du secteur de projet et la construction de deux nouveaux bâtiments, l'un à la place du bâtiment Ecrins et le second au sud du site de projet, sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante.

L'objectif de cet aménagement est de :

- ✓ 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 amplifier la végétalisation par la restructuration de l'existant.

En termes de programme, il est espéré la réalisation d'une opération mixte de logements, d'une crèche, d'un commerce donnant sur la future place du Général de Gaulle, contribuant ainsi à l'animation de la place et d'un équipement permettant d'activer une partie du parking souterrain existant.

Le traitement spécifique des ponts représente 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.

Il est prévu que la déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois.

La modification du PLUi consiste à :

- ✓ créer un nouveau sous-secteur UZy pour y reclasser le secteur de l'opération, actuellement classé en sous-secteur UZr du PLUi en vigueur ;
- ✓ modifier le périmètre de la zone UC pour y intégrer un tronçon de la rue Maximilien Robespierre, actuellement classé en sous-secteur UZr dans le PLUi en vigueur ;
- ✓ modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Est-Fontenaysien dans son volet textuel et dans son schéma.

### 1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 1.3.1 Désignation de La Commissaire Enquêtrice

Par décision n°E25000013/77, en date du 21 février 2025, le 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun Monsieur Olivier Di Candia, ayant eu délégation de Madame la Présidente du Tribunal, a désigné Madame Anne-Marie Duquenne en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Nicole Soilly en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois ».

#### 1.3.2 Modalité de l'enquête

Durant toute l'enquête publique, le dossier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, ont été consultables aux services techniques et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois) et disponibles, les lundi, mercredi, vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (fermeture au public les mardi et jeudi, uniquement sur rendez-vous). Il a été également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique laissé à la disposition du public.

Des observations et propositions du public ont été transmis :

- ✓ soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, et laissé à la disposition du public au service technique et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois) comme indiqué à l'article 5 ci-dessus,
- ✓ soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plui-pemb-dpme1@registredemat.fr.

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois dans les journaux suivants :

1<sup>ère</sup> insertion :

- ✓ Le *Parisien* du 20 mars 2025.
- ✓ Le *journal 94citoyens.com* du 20 mars 2025.

Ces insertions étant parues 17 jours avant le début de l'enquête.

2<sup>ème</sup> insertion :

- ✓ Le *Parisien* du 10 avril 2025.
- ✓ Le *journal 94citoyens.com* du 10 avril 2025.

Ces insertions étant parues 3 jours après le début de l'enquête.

Un avis a par ailleurs été publié dans le journal municipal de Fontenay-sous-Bois n°26 d'avril 2025.

Juste avant le début de l'enquête, les affiches ayant déjà été apposées dans tous les panneaux administratifs de la ville, la Commissaire enquêtrice a demandé à reporter la 2e permanence, prévue le mercredi 23 avril de 13h30 à 17h au vendredi 25 avril de 13h30 à 17h.

Il a été convenu avec les services que cette modification apparaîtrait dans les journaux Le Parisien 94 et 94 citoyens, le jeudi 10 avril 2025, sur les sites internet de PEMB et du registre dématérialisé et qu'une affichette serait apposée sur la porte de la mairie annexe, le mercredi 23 avril, pour prévenir de ce changement de date. La gardienne a été chargée de prendre les coordonnées téléphoniques des personnes pouvant se présenter ce jour-là et souhaitant être recontactées. Elle n'a pas eu à le faire.

Les 3 permanences, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Fontenay-sous-Bois, conformément aux dates et heures mentionnées ci-dessus :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Vendredi 11 avril 2024	13h30 à 17h	0
Vendredi 23 avril 2024	13h30 à 17h	0
Lundi 14 mai 2025	13h30 à 17h	4

Quatre personnes se sont déplacées aux permanences dont 3 souhaitant des informations sur d'autres secteurs que celui de l'enquête publique.

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 mai 2025 avec une faible présence du public aux permanences.

Une observation a été déposée sur le registre tenu en mairie et douze ont été envoyées par mail dont deux fois la même remarque, quatre n'ayant rien à voir avec l'enquête et un étant hors sujet.

Sur 14 dossiers téléchargeables, il y a eu 169 téléchargements (de 3 à 30 téléchargements par dossier), 293 visionnages des dossiers dont 107 de la notice de présentation.

La Commissaire Enquêtrice a eu un rendez-vous avec Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois et ses services le 21 mai 2025, pendant lequel ils ont pu prendre connaissance de la synthèse de la procédure d'enquête et se faire préciser les questions contenues dans le dossier.

Le 3 juin 2025, soit 13 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, les services de la Ville ont envoyé à la Commissaire enquêtrice les éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues dans l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois :

- ✓ L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune a bien été effectué.
- ✓ Le dossier dans sa version numérique était consultable sur les sites de la mairie et de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois.
- ✓ Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique, ce qu'il a fait.
- ✓ Les deux insertions dans les 2 journaux prévus dans les 15 jours précédant l'enquête et en début d'enquête ont bien été réalisées.

### 1.3.3 Examen du dossier d'enquête

- ✓ Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :
- ✓ L'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°2024-A-62, le 9 avril 2024 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. **2p.**
- ✓ L'avis dans *le Parisien* du 16 avril 2024. **2p.**
- ✓ La délibération du Conseil de territoire n° DC 2024-105, en date du 8 juillet 2024, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable. **4p.**
- ✓ Le bilan de la concertation préalable, approuvé par le Conseil de territoire n° DC 2024-174 en date du 15 octobre 2024 et dossier du bilan. **4p +11p.**
- ✓ L'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°2025-A-55, du 14 mars 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi). **4p.**
- ✓ L'avis dans *le Parisien* du 20 mars 2025. **2p.**

- ✓ L'avis dans le *journal 94citoyens.com* du 20 mars 2025 **3p.**
- ✓ L'avis d'enquête publique. **1p.**
- ✓ La notice de présentation. **74p.**
- ✓ Le dossier sur les OAP sectorielles de Fontenay-sous-Bois. **17p.**
- ✓ Le plan de zonage réglementaire et prescriptions, version d'approbation du Conseil de territoire du 12 décembre 2023, prenant en compte la déclaration de projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons. **1p.**
- ✓ Le plan de zonage réglementaire, version d'approbation du Conseil de territoire du 12 décembre 2023 prenant en compte la déclaration de projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons. **1p.**
- ✓ La proposition de règlement à la suite de la modification de la déclaration de projet. **109p.**
- ✓ L'évaluation environnementale du 2 novembre 2024 concernant la déclaration de projet du site Ecrins-Forez-Grisons emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois (94). **122p.**
- ✓ L'étude d'impacts et d'incidences sur le réseau N2000 de la concession d'aménagement Val-de Fontenay/Alouettes du 13 mars 2024. **182p.**
- ✓ L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) concluant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n°2024-044 en date du 18 juin 2024). **4p.**
- ✓ Le mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 18 juin 2024. **22p.**
- ✓ Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du lundi 10 mars 2025. **77p.**
- ✓ La décision n°E25000013/77, en date du 21 février 2025, du 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun ayant désigné Madame Anne-Marie Duquenne en qualité de Commissaire Enquêtrice et Madame Nicole Soilly en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois ». **1p.**
- ✓ L'avis dans *le Parisien* du 10 avril 2025. **2p.**
- ✓ L'avis dans le *journal 94citoyens.com* du 10 avril 2025. **3p.**
- ✓ Un avis dans le journal municipal de Fontenay-sous-Bois n°26 d'avril 2025. **2p.**
- ✓ Le compte rendu de la réunion avec les services de l'EPT Paris est Marne & Bois et de la SPL Marne et bois aménagement du 25 avril 2025. **1p.**

#### 1.3.4 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ont fait l'objet d'une analyse de prise en compte et inclus dans le dossier consultable par le public.

#### 1.3.5 Déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête publique, ayant duré 38 jours consécutifs, il apparaît :

- ✓ Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.

- ✓ Que les publications légales dans les journaux ont été faites 17 jours avant l'enquête dans 2 journaux paraissant dans le département de Val-de-Marne, département de la modification du PLUi et renouvelées dans deux journaux du même département 3 jours après le début de l'enquête.
- ✓ Que le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les services technique et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois).
- ✓ Que ce même dossier était consultable en ligne sur les sites internet de la ville de Fontenay-sous-Bois, de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb-dpme1>.
- ✓ Que les observations ont pu être transmises par voie postale à l'adresse suivante :
  - soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, et laissé à la disposition du public au service technique et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois) comme indiqué à l'article 5 ci-dessus,
  - soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice à l'adresse suivante :  
Madame la commissaire-enquêtrice  
Enquête publique sur la DPMEC1 du PLUI PEMB,  
Mairie de Fontenay-sous-Bois  
Direction du développement urbain  
6 rue de l'ancienne mairie 94120 Fontenay-sous-Bois
- ✓ Que les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public, ont été tenues par la Commissaire Enquêtrice.
- ✓ Que tous les termes de l'arrêté N° 24-A-62 du Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois, signé le 9 avril 2024, prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois ont donc bien été respectés.
- ✓ Que la Commissaire Enquêtrice n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- ✓ Que quatre observations ont été déposées sur le registre papier dont 3 souhaitant des informations sur d'autres secteurs que celui de l'enquête publique.
- ✓ Qu'une observation a été déposée sur le registre tenu en mairie et que douze ont été envoyées par mail dont deux fois la même remarque, quatre n'ayant rien à voir avec l'enquête et un étant hors sujet.
- ✓ Que sur 14 dossiers téléchargeables, il y a eu 169 téléchargements (de 3 à 30 téléchargements par dossier), 293 visionnages des dossiers dont 107 de la notice de présentation.

**L'enquête semble donc s'être parfaitement déroulée.**

### 1.3.6. Réalisation du projet de modification lui-même

Les principaux thèmes abordés dans les remarques des habitants, des personnes publiques associées et de la Commissaire Enquêtrice ont porté sur :

- ✓ Le manque de plan d'ensemble cohérent
- ✓ Le manque de précision du programme
- ✓ L'implantation d'activités économiques
- ✓ La réversibilité des logements en bureaux
- ✓ La définition de la mixité
- ✓ La surdensité
- ✓ La hauteur des bâtiments
- ✓ La hauteur de la tour
- ✓ Le manque des préconisations pour les constructions
- ✓ L'intérêt de conserver les bâtiments
- ✓ Le sentiment d'insécurité dans le quartier
- ✓ Les espaces de convivialité et de détente
- ✓ Le pourcentage d'espaces végétalisés
- ✓ La végétalisation du secteur
- ✓ Les surfaces végétalisées et gestion des eaux pluviales
- ✓ L'aménagement de la place du Général De Gaulle
- ✓ L'aménagement des parcours piétons
- ✓ Le manque d'argumentation sur l'intérêt général de l'opération
- ✓ Les vues en limite séparative
- ✓ Le manque d'un plan sur les mobilités
- ✓ La ville du quart d'heure
- ✓ Le prolongement de la ligne 1 de métro
- ✓ Le manque de visibilité sur l'échéancier de l'ensemble des opérations
- ✓ La mise en concurrence des maîtres d'ouvrage

Les quatre derniers thèmes n'ont pas de rapport avec la présente enquête publique.

#### **S'agissant du manque de plan d'ensemble cohérent**

Il a été souligné, à plusieurs reprises, le manque d'un plan d'insertion général du Projet dans son environnement en pleine mutation.

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Le plan d'intention présenté durant l'enquête par l'EPT dans son document « plan guide », donne une idée beaucoup plus compréhensible de ce qui va être réalisé et permet de mieux comprendre l'insertion du Projet aux abords de la place Charles de Gaulle et sa proximité avec les copropriétés de la rue Brovary.

Il m'apparaît intéressant, pour la compréhension du public, de réintégrer ce plan dans le dossier de présentation.

#### **S'agissant du manque de précision du programme**

A plusieurs reprises il a été mentionné que le Projet n'est pas décrit avec une précision suffisante. Il n'est pas fait état du nombre et des caractéristiques précis des logements envisagés, ni des caractéristiques de ceux-ci ainsi que des commerces.

La réponse apportée par l'EPT, donne une indication sur la programmation possible soit : environ 10 à 20 % de surfaces d'équipement, de commerce, de bureau ; 55 à

65 % de surfaces de logement familial, dont au moins 33% de logements sociaux ; et environ 25 à 35 % de résidences spécifiques.

Une partie de ce programme se fera dans le cadre d'une réhabilitation des constructions existantes, l'autre partie dans le cadre de constructions neuves.

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Ces réponses de l'EPT permettent d'assurer que ce projet s'inscrit bien dans un programme de réhabilitation du bâti et de mixité des fonctions, afin de réaliser une jonction entre deux secteurs monofonctionnelles (habitat/bureau).

Ces éléments, fournis par l'EPT sont d'autant plus importants que la reconversion de bureaux en logements n'est pas évidente. Pour ce faire, l'EPT a modifié les règles du PLUi sur la zone en allégeant certaines contraintes de hauteur, de prospect et de vues, qui, s'il n'y avait que des constructions neuves de bureaux, pourraient provoquer une réelle sur-densification. Le fait de donner des indications de programme et d'assurer le principe de l'opération de réhabilitation m'est apparu important et devrait être intégré au dossier de présentation.

#### **S'agissant de l'implantation d'activités économiques**

Plusieurs questions ont porté sur l'intérêt de prévoir des programmes de bureau sur ce site au regard de l'importante vacance sur le périmètre de Val-de-Fontenay/Alouettes.

L'EPT ne prévoit de l'activité que dans les volumes, tels que les bâtiments-ponts où il va être impossible de reconvertir les bureaux en logements.

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Cet argument de l'EPT me paraît tout à fait justifier compte tenu des contraintes du site et de la complexité de transformer du bureau en logement. Si le projet n'avait envisagé que des constructions neuves, il aurait été effectivement pertinent de se poser la question de la programmation de bureaux.

#### **S'agissant de la réversibilité de logements en bureaux**

Compte tenue de la complexité de l'opération de reconversion de bureaux en logements, il est peu probable que des bâtiments de bureaux transformés en logements soient un jour à nouveau transformés en bureaux du fait des coûts financiers trop important.

#### **Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :**

Je suis d'accord avec cet argument, sachant qu'en plus, une telle opération de « tout bureau » viendrait à l'encontre des principes de l'OAP.

#### **S'agissant de la définition de la mixité**

Plusieurs questions sur la mixité des fonctions ont été posées, de même que sur les types de logements construits afin d'éviter une ghettoïsation.

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

En précisant sa programmation, même si ce n'est qu'une estimation, l'EPT ne mentionne pas de logements en accession à la propriété. Compte tenu des programmes de logements existants, autour du projet, il ne me paraît pas essentiel qu'il y ait de l'accession à la propriété. Ce qui paraît beaucoup plus important est l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée pour redonner de la vie le long des voiries de ce quartier.

**S'agissant de la surdensité**

Plusieurs remarques ont porté sur la sur-densification du secteur de Val de Fontenay.

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Il y aura en effet densification mais il n'apparaît pas qu'il y ait sur-densification puisqu'un des bâtiments va être démolé pour en construire un autre, en lieu et place. Un seul bâtiment sera construit sans que ne soit démolé un bâtiment sur son emprise. A l'époque de leurs constructions, ces bâtiments semblent avoir été conçus pour préserver un maximum d'espaces verts autour d'eux. Ces espaces verts bénéficient actuellement aux programmes de logements existants. Ce principe n'est pas remis en cause. J'estime donc qu'il n'y a pas surdensité.

**S'agissant de la hauteur des bâtiments**

Il a été noté une contradiction, au sein du nouveau sous-secteur UZy, entre une hauteur des constructions neuves limitée à 30 m maximum alors que dans l'OAP, le futur bâtiment au sud du site ne peut comprendre qu'un rez-de-chaussée et 5 étages. Une hauteur moindre pourrait être envisagée dans le règlement puisqu'il n'y a qu'une seule construction neuve au sud de l'îlot.

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Même si le rez-de-chaussée de ce bâtiment neuf est envisagé avec une hauteur sous plafond de 5 mètres, le bâtiment dans son entier ne dépassera pas 20 mètres. L'EPT a donc baissé, à la suite de la réunion des personnes publiques associées, la hauteur autorisée de la zone à 25 mètres. Cela ne me paraît pas suffisant comme réduction, mais il ne faudrait pas que pour quelques mètres, le projet ne puisse pas se réaliser d'autant qu'il n'y a pas de résidences à proximité. Aussi, je ne suis pas hostile à cette rédaction dans le règlement.

**S'agissant de la hauteur de la tour**

Ce bâtiment signal, remplaçant celui anciennement nommé "Ecrins", présente une hauteur qui va dépasser celle des résidences Robespierre, Joffre et Rabelais qui lui seront adjacentes.

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Plusieurs bâtiments de cette même hauteur existent déjà autour de la Place du Général de Gaulle. Il y a donc là une cohérence d'un point de vue de l'urbanisme. Comme l'EPT l'a indiqué, concernant le risque de perte d'ensoleillement, la course du soleil déplacerait l'ombre d'une nouvelle construction à cet endroit de l'ouest vers l'est de la place, sans impacter les constructions implantées de part et d'autre de l'Allée Brovary. Il n'y aura donc pas de gênes pour le voisinage. La construction de cette tour « signal » semble donc intéressante.

**S'agissant des préconisations pour les constructions****Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Elles ont été traitées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle comme dans le règlement écrit, en faisant évoluer le PLUi actuel pour encadrer la végétalisation des abords des constructions et valoriser le patrimoine architectural et urbain du secteur. Compte tenu du Projet et de l'intérêt de réaliser une opération de reconversion de bureaux en logements, il me semble qu'il faut laisser une certaine souplesse aux architectes. Déjà, il est intéressant de végétaliser les futures

dalles et éventuellement les toitures.

### **S'agissant de l'intérêt de conserver les bâtiments**

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Comme l'a fait remarquer un habitant, la conservation de la structure des bâtiments est effectivement un des grands intérêts de ce projet.

### **S'agissant du sentiment d'insécurité dans le quartier**

Il a été noté que « le secteur Val de Fontenay est lugubre et mort le soir venu et qu'ajouter des immeubles à un ensemble déjà très dense va accentuer le phénomène d'insécurité.

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Au contraire, le fait qu'il y ait du logement et des commerces permettra de redonner vie le soir à ce secteur qui est actuellement mono fonctionnel à usage exclusif de bureaux. La programmation de ce Projet est pour cela très importante, tout comme la réalisation de logements.

### **S'agissant des espaces de convivialité et de détente**

Il a été demandé de déplacer ailleurs sur l'OAP, « l'espace de convivialité ». L'EPT a indiqué que cet espace sera repositionné dans les espaces libres au sud du secteur de projet.

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Cette proposition faite par l'EPT est intéressante à condition que cet espace libre soit accessible depuis la rue.

### **S'agissant du pourcentage d'espaces végétalisés, de la végétalisation du secteur et des circulations douces**

Les règles, introduites dans le nouveau secteur UZy, qui indiquent que « la surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10 % par rapport à la surface existante », sont bien moins ambitieuses que dans l'ancien secteur UZr, qui n'intégrait une exception pour réduire les espaces végétalisés « qu'en cas d'impossibilité technique »

#### **Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Compte tenu des superficies actuelles d'espaces végétalisés sur cet îlot qui a été construit à l'origine de telle manière qu'il réserve d'importants espaces verts aux abords, le risque de diminution d'espaces végétalisés est minime. Par ailleurs le nouveau règlement de la zone impose le traitement de tous les espaces libres en les végétalisant de manière pérenne ce qui me paraît intéressant.

### **S'agissant de la gestion des eaux pluviales**

Etant donné les caractéristiques du sol qui ne permettent pas la gestion jusqu'à la pluie décennale, l'EPT s'est engagé à réaliser un rejet à débit régulé de 5l/s/ha au réseau et, pour les bâtiments réhabilités, à effectuer des études de faisabilité de déconnexion des descentes d'eau pluviale. Par ailleurs, la gestion des pluies courantes sur les bâtiments réhabilités comme sur les bâtiments neufs pourra se faire par des toitures végétalisées et des espaces végétalisés sur dalle.

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Ces engagements de l'EPT me paraissent répondre aux demandes, en particulier celles du Conseil Départemental, et respecter l'environnement du Projet.

**S'agissant de l'aménagement de la place du Général De gaulle**

Des questions ont été posées sur la nécessité de laisser suffisamment d'espace disponible sur le trottoir lors de l'implantation du nouveau bâtiment Ecrins le long de la Place du Général de Gaulle, notamment pour permettre des rabattements piétons confortables vers le pôle de transport, existant et en devenir.

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

L'EPT s'engage à intégrer au dossier de présentation du projet, emportant mise en compatibilité du PLUi, des illustrations issues du plan-guide de la concession. Ces illustrations montrent les aménagements envisagés des espaces publics à proximité du périmètre de projet. Même si ce plan-guide n'est pas contractuel, il répond aux questions posées et montre bien la mise en cohérence des projets de cette concession d'aménagement. La futur tour signal y est bien implantée.

**S'agissant de l'aménagement des parcours piétons****Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Etant donné que les parcours piétons s'envisagent à une échelle plus grande, cette thématique ne peut pas être abordée dans cette enquête. En revanche, il serait intéressant que régulièrement, le plan guide soit remis à jour et présenté à la population pour inscrire les projets au fur et à mesure de leurs prévisions et de leurs réalisations.

**S'agissant de manque d'argumentation sur l'intérêt général de l'opération****Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Etant donné que le projet s'inscrit dans une opération d'aménagement qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui vise à permettre la transformation du quartier du Val de Fontenay, l'intérêt général de l'opération paraît avoir été démontré.

**S'agissant des constructions en limites séparatives**

Le nouveau règlement de la zone UZy indique : « qu'à l'exception du sous-secteur UZy, en cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée. Tel qu'il est rédigé, le règlement laisserait à penser qu'il est possible de créer des ouvertures de bâtiment neufs sur des propriétés privés.

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Le règlement ne pourra autoriser à créer des baies qu'aux endroits où elles existent déjà dans le cadre d'une réhabilitation des bâtiments. Comme s'y engage l'EPT, dans le cas où des baies sont créées en limites séparatives, il est nécessaire de prévoir des servitudes de vue avec le propriétaire du terrain limitrophe.

**S'agissant du manque de plan sur les mobilités, de favoriser la ville du quart d'heure, du prolongement de la Ligne 1 du métro, tout comme du manque de visibilité sur l'échéancier de l'ensemble des opérations et de la mise en concurrence des maîtres d'ouvrage**

**Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Ces thèmes ne peuvent être traités dans cette enquête publique. A noter que le fait d'évoquer le prolongement de la Ligne 1 dont la Commission d'enquête publique a émis un avis négatif, ne remet pas en cause la présente enquête publique.

## 1.3.7. La déclaration de projet emportant modification du PLUi

**S'agissant de la déclaration de projet****Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Compte tenu que le projet envisagé va s'effectuer dans le cadre d'une stratégie visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre, (en réhabilitant une partie du bâti, en mobilisant le réseau de chaleur urbain local, en favorisant les mobilités et l'usage des liaisons piétonnes et en transports en commun), et compte tenu qu'il va permettre une reconversion de bureaux en logements, la déclaration de projet me paraît la procédure la plus adaptée. L'EPT ayant pris l'engagement de compléter le dossier par un programme indicatif de logements et d'équipements, la présentation du projet me paraît complète et le projet lui-même répond aux objectifs affichés, en particulier en :

- retissant des liens entre le quartier du Val de Fontenay et le reste de la ZUP à travers un programme mixte ;
- qualifiant les espaces délaissés dans l'îlot et valorisant le patrimoine moderniste.

**S'agissant de la modification du PLUi****Avis de la Commissaire Enquêtrice :**

Vu la complexité du projet envisagé, la création d'un nouveau zonage dans le PLUi et la modification de certaines règles de prospect se justifient compte tenu de la limitation des constructions neuves qui ne s'effectueront qu'au sud de l'îlot et près de la place du Général De Gaulle. L'impact sur l'environnement du projet sera limité dans la mesure où le plan d'ensemble du quartier lors de son aménagement d'origine, avait concentré les constructions le long de la voirie, laissant de vastes espaces verts autour. Cette configuration n'est pas remise en cause. Par ailleurs, même si les espaces en pleine terre risquent de diminuer un peu, les dalles existantes vont être végétalisées ce qui améliorera l'environnement du quartier. La modification du PLUi pour ce projet spécifique me paraît justifiée.

#### 1.4. CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

En ce qui concerne la procédure, l'enquête s'est déroulée sans incident notable, dans les conditions fixées par l'arrêté d'organisation du président de l'EPT Paris Est Marne & Bois. Les parutions dans les journaux ainsi que les affichages ont été faits conformément aux conditions et délais fixés par le code de l'environnement. Le public a pu se manifester soit en rencontrant la Commissaire Enquêtrice dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la ville de Fontenay-sous-Bois, soit par voie électronique et sur le registre d'enquête mis à sa disposition en mairie. L'EPT Paris Est Marne & Bois a répondu de façon détaillée à quasiment l'ensemble des observations ou questions complémentaires de la Commissaire Enquêtrice, dans les 13 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse.

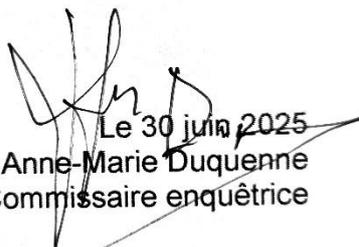
Après avoir :

- ✓ Visité le site dénommé « Ecrins-Forez-Grisons », situé dans le secteur Salengro au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes dans la commune de Fontenay-sous-Bois.
- ✓ Étudié le dossier de façon approfondie.
- ✓ Conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public.
- ✓ Obtenu de la part du porteur de projet les réponses aux questions que je me suis posées au fur et à mesure de l'avancement de ma connaissance et de ma compréhension du dossier.
- ✓ Réfléchi à la compatibilité du projet avec son impact sur l'Environnement.

**La Commissaire Enquêtrice recommande** pour cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de l'établissement public intercommunal Paris Est Marne & Bois de :

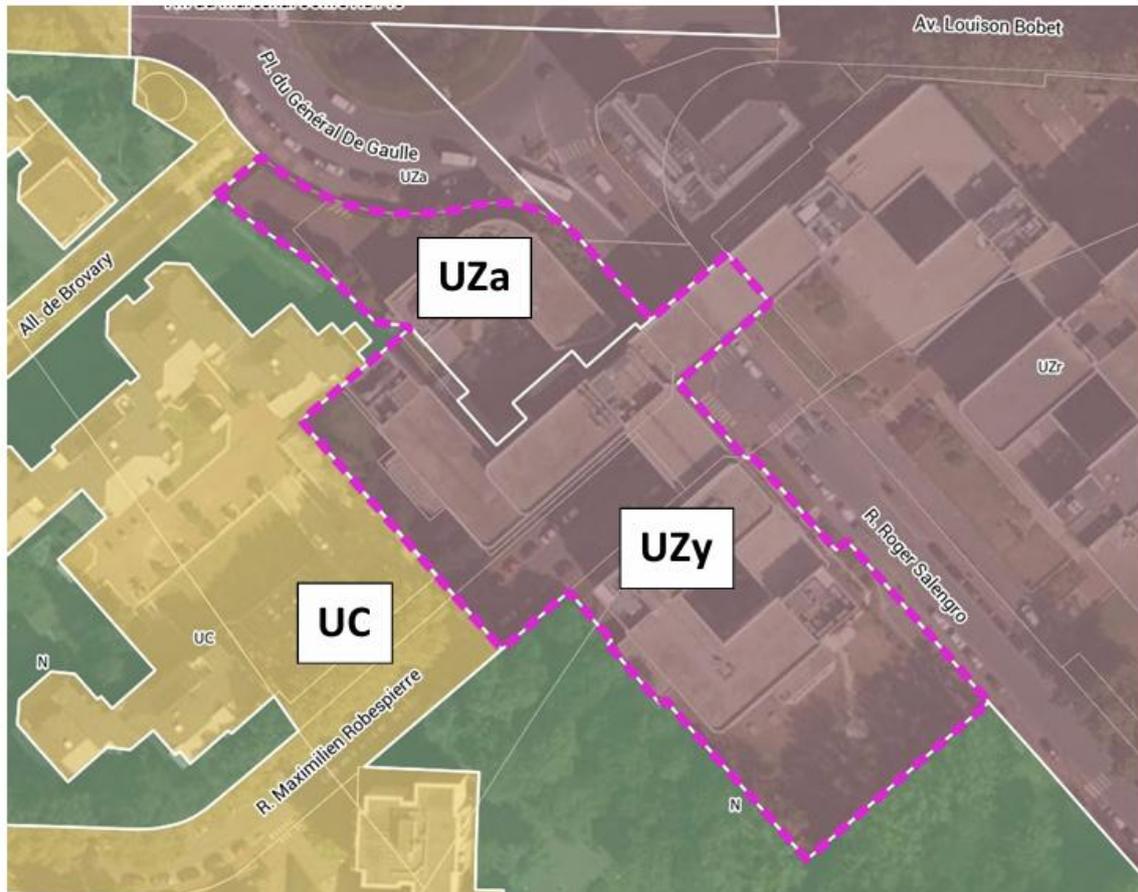
- ✓ Refaire une information sur le plan guide.
- ✓ Réintégrer le plan masse indicatif de l'opération qui donne une idée de ce qui va être réalisé et permet de mieux comprendre son insertion aux abords de la place Charles de Gaulle.
- ✓ De compléter le dossier de présentation, comme l'EPT s'y est engagé, par le programme indicatif
- ✓ Rectifier l'article du règlement de la zone UZy sur les baies donnant sur les propriétés voisines pour le rendre plus compréhensible

**La Commissaire Enquêtrice donne un avis favorable** à cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de l'établissement public intercommunal Paris Est Marne & Bois du secteur dénommé « Ecrins-Forez-Grisons », situé dans le secteur Salengro, au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, dans la commune de Fontenay-sous-Bois.



Le 30 juin 2025  
Anne-Marie Duquenne  
Commissaire enquêtrice

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIF  
A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi DE L'ETABLISSEMENT  
PUBLIC INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE & BOIS**



*Plan de zonage du PLUi Paris Est Marne & Bois après modification : zoom sur le secteur de projet*

Enquête publique du lundi 7 avril au mercredi 14 mai 2025

**RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION L'ENQUÊTE.....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE .....	5
1.2. PROJET DE MODIFICATION DU PLU MIS A L'ENQUÊTE.....	5
1.3. DÉSIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE .....	9
1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	10
<b>2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>11</b>
2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	11
2.2. ENTRETIENS AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER	13
<b>2.3. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>13</b>
2.3.1. Publicité légale .....	13
2.3.1.1. Avis dans les journaux .....	14
2.3.1.2. Mise en place de l'affichage légal en mairie .....	14
2.3.2. Autres formes de publicité .....	14
<b>2.4. CONCERTATION PRÉALABLE.....</b>	<b>14</b>
<b>2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES.....</b>	<b>15</b>
<b>2.6. FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE .....</b>	<b>16</b>
2.6.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête.....	16
2.6.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête.....	17
2.6.3. Mémoire en réponse.....	17
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>17</b>
<b>4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....</b>	<b>29</b>
<b>5. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE</b>	<b>39</b>

## LISTE DES PIÈCES ANNEXES

**Annexe 1 :** Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°2024-A-62, le 9 avril 2024 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**Annexe 2 :** Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF), concluant à la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas.

**Annexe 3 :** Délibération du Conseil de territoire n° DC 2024-105, en date du 8 juillet 2024, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable.

**Annexe 4 :** Bilan de la concertation préalable a été approuvé par le Conseil de territoire n° DC 2024-174 en date du 15 octobre 2024.

**Annexe 5 :** Décision n°E25000013/77, en date du 21 février 2025, du 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun ayant désigné Madame Anne-Marie Duquenne en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Nicole Soilly en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois ».

**Annexe 6 :** Avis dans le *Parisien* du 16 avril 2024.

**Annexe 7 :** Bilan de la concertation préalable.

**Annexe 8 :** Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°2025-A-55, du 14 mars 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

**Annexe 9 :** Avis dans *le Parisien* du 20 mars 2025.

**Annexe 10 :** Avis dans le journal *94citoyens.com* du 20 mars 2025.

**Annexe 11 :** Avis d'enquête publique.

**Annexe 12 :** Notice de présentation.

**Annexe 13 :** Dossier sur les OAP sectorielles de Fontenay-sous-Bois.

**Annexe 14 :** Plan de zonage réglementaire et prescriptions, version d'approbation du Conseil de territoire du 12 décembre 2023 prenant en compte la déclaration de projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons.

**Annexe 15 :** Plan de zonage réglementaire, version d'approbation du Conseil de territoire du 12 décembre 2023 prenant en compte la déclaration de projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons.

**Annexe 16 :** Proposition de règlement à la suite de la modification de la déclaration de projet.

**Annexe 17 :** Evaluation environnementale du 2 novembre 2024 concernant la déclaration de projet du site Ecrins-Forez-Grisons emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois (94).

**Annexe18 :** Etude d'impacts et d'incidences sur le réseau N2000 de la concession d'aménagement Val-de Fontenay/Alouettes du 13 mars 2024.

**Annexe 19 :** Mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 18 juin 2024.

**Annexe 20 :** Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du lundi 10 mars 2025.

**Annexe 21 :** Avis dans *le Parisien* du 10 avril 2025.

**Annexe 22 :** Avis dans le journal *94citoyens.com* du 10 avril 2025.

**Annexe 23 :** Avis dans le journal municipal de Fontenay-sous-Bois n°26 d'avril 2025

**Annexe 24 :** Compte rendu de la réunion avec les services de l'EPT Paris est Marne & Bois et de la SPL Marne et bois aménagement du 25 avril 2025.

**Annexe 25 :** Le certificat d'affichage signé par le Directeur général de l'EPT pour son Président.

**Annexe 26 :** Liens sur les sites Internet de la ville de Fontenay-sous-Bois et de de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois permettant d'accéder au dossier d'enquête, (Copie d'écran).

**Annexe 27 :** Localisation des panneaux administratifs de la ville.

**Annexe 28 :** Synthèse de la concertation, envoyée par la commissaire enquêtrice le 21 mai 2025 et signé par Monsieur le Maire le 21 mai 2025.

## 1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Le PLUi de Paris Est Marne & Bois a été approuvé le 12 décembre 2023. Il a fait l'objet d'une mise à jour le 27 février 2024 (PPRI adapté) et de l'engagement d'une modification simplifiée par arrêté du Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois le 8 octobre 2024.

Le site, objet de la présente déclaration de projet, dénommé « Ecrins-Forez-Grisons » est situé dans le secteur Salengro au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes dans la commune de Fontenay-sous-Bois. Il s'étend sur une unité foncière d'une superficie d'environ 7 743 m<sup>2</sup>.

L'aménagement de ce secteur consiste à réhabiliter deux bâtiments à l'ouest de l'ensemble Salengro (Forez et Grisons), à démolir un bâtiment (Les Ecrins), à reconstruire un immeuble signal à sa place et construire un immeuble au sud de cet ensemble sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante. L'aménagement du site a été délégué par la ville à la SPL Marne au Bois par le biais d'un traité de concession établi en 2017.

La réalisation du projet « Ecrins-Forez-Grisons » nécessite des évolutions du PLUi de Paris Est Marne & Bois. Aussi relève-t-elle d'un examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale.

Par ailleurs, dans la mesure où le site s'inscrit dans le périmètre de la Concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, il fait à ce titre partie des secteurs soumis à Étude d'impact valant évaluation environnementale.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a signé l'arrêté n°2024-A-62, le 9 avril 2024 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. ([Annexe 1](#))

A la suite de l'examen du dossier, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) a conclu la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n°2024-044 en date du 18 juin 2024). ([Annexe 2](#))

Le Conseil de territoire n° DC 2024-105, en date du 8 juillet 2024, a décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable. ([Annexe 3](#))

Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par le Conseil de territoire n° DC 2024-174 en date du 15 octobre 2024. ([Annexe 4](#))

### 1.2. PROJET DE MODIFICATION DU PLU MIS A L'ENQUÊTE

Fontenay-sous-Bois est située au nord du territoire de Paris Est Marne & Bois. En 2019, la ville compte 52 009 habitants (source : INSEE) pour un territoire d'une superficie de 5,58 km<sup>2</sup>.

La ville bénéficie d'une bonne desserte qui se caractérise par deux gares de RER (Fontenay-sous-Bois sur le RER A et Val de Fontenay sur le RER A et E) toutes deux situées dans le périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes et d'un environnement végétal important avec la proximité du Bois de Vincennes, du parc des Beaumonts à Montreuil, des Coteaux d'Avron à Neuilly Plaisance ou encore des parcs municipaux (le parc des Carrières, des Epivans et de l'Hôtel de Ville).

La ville a connu une urbanisation rapide à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, marquée par le développement des pratiques de villégiature puis par l'industrialisation et le développement des grands ensembles de logement. A partir des années 1970, la ville se développe à proximité de Val de Fontenay et du quartier des Alouettes près de la nouvelle infrastructure de l'A86.

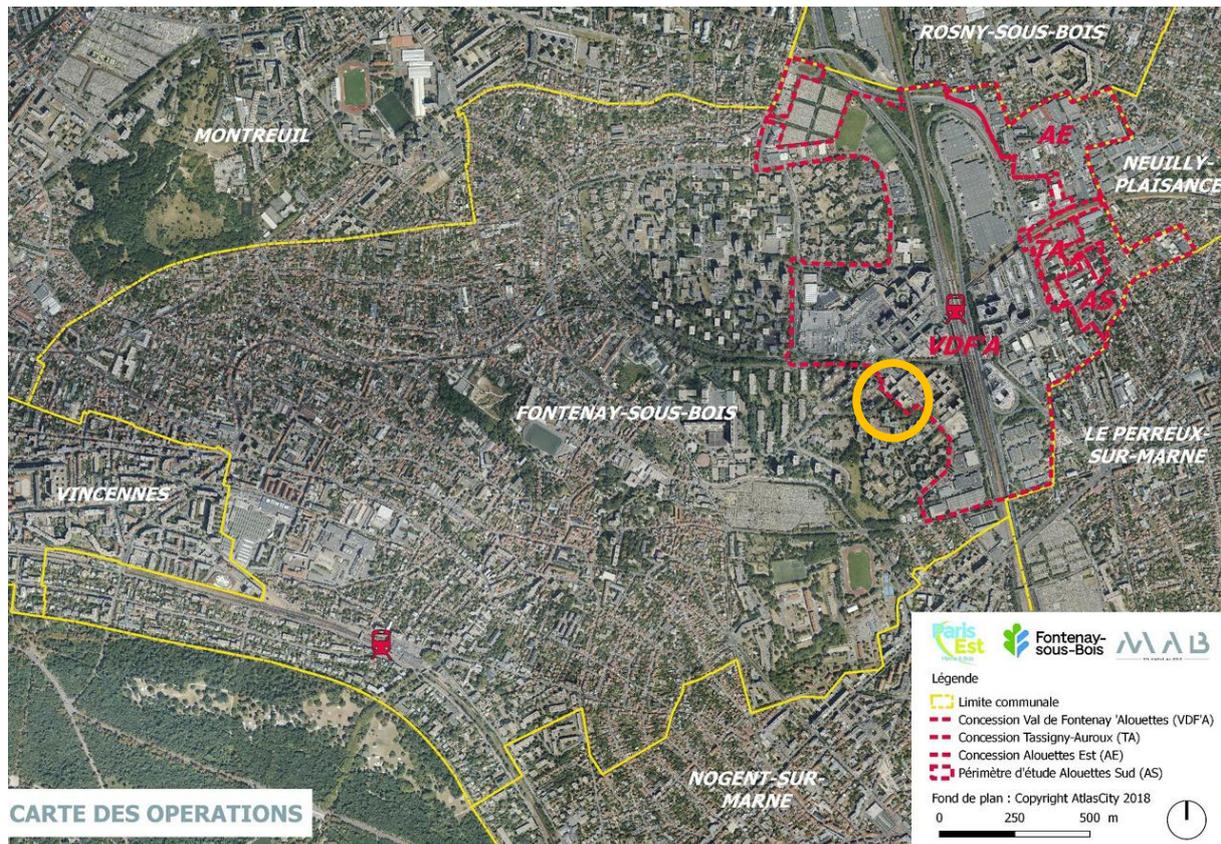
Le quartier Val de Fontenay a été pensé comme le pendant dans l'est parisien du quartier de la Défense. Ce quartier constitue aujourd'hui une partie du patrimoine moderniste fontenaysien. C'est un quartier d'affaires qui accueille plusieurs entreprises, parmi les plus gros employeurs du secteur tertiaire : BNP Paribas, AXA, Banque Palatine ou encore Malakoff-Humanis (ancien propriétaire de l'ensemble Ecrin-Forez-Grison).

Néanmoins, le changement des usages liés au travail fait que ce quartier à dominante monofonctionnelle ne répond plus aux besoins et attentes de ses usagers comme des habitants de la ville.

Par ailleurs, cet ensemble de bâtiments qui fait l'objet du projet est actuellement vacant, du fait de l'obsolescence de ces bureaux construits dans les années 1970, de l'évolution de la réglementation environnementale ou encore de l'évolution des critères des preneurs de ce type d'ensemble. La crise immobilière en cours ne fait qu'accentuer ce phénomène.

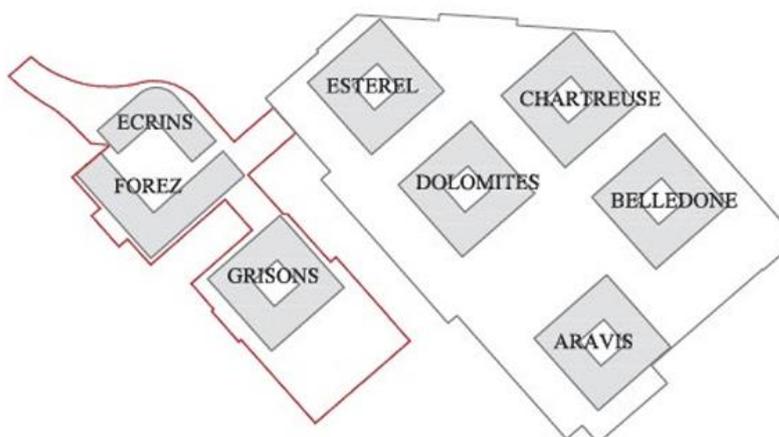
La perspective du renforcement de la desserte du pôle d'intermodalité Val de Fontenay constitue une opportunité pour réaménager un quartier plus mixte et l'ancrer dans une démarche de développement durable.

Un traité de concession d'aménagement a été signé entre la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois en octobre 2017. Par ce traité, la SPL est désignée aménageur de l'opération Val de Fontenay Alouettes, territoire de projet d'environ 85 hectares, dont la mise en œuvre opérationnelle se traduit par différents secteurs dont celui de « Ecrin-Forez-Grison ».



 Secteur « Ecrin-Forez-Grison ».

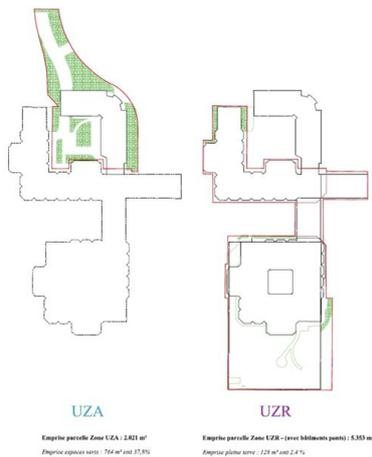
Le secteur « Ecrins-Forez-Grisons » se compose de trois bâtiments dont deux livrés en 1977, le troisième, celui des Écrins, ayant été ajouté en 1991. L'ensemble possède un parking de deux niveaux, localisé en partie sous le bâtiment Grisons.



*Les principaux bâtiments au sein de l'ensemble Salengro représentés sans les jonctions qui les relient. En rouge, le périmètre de la déclaration de projet et du site Ecrins - Forez - Grisons. Source : TVK.*

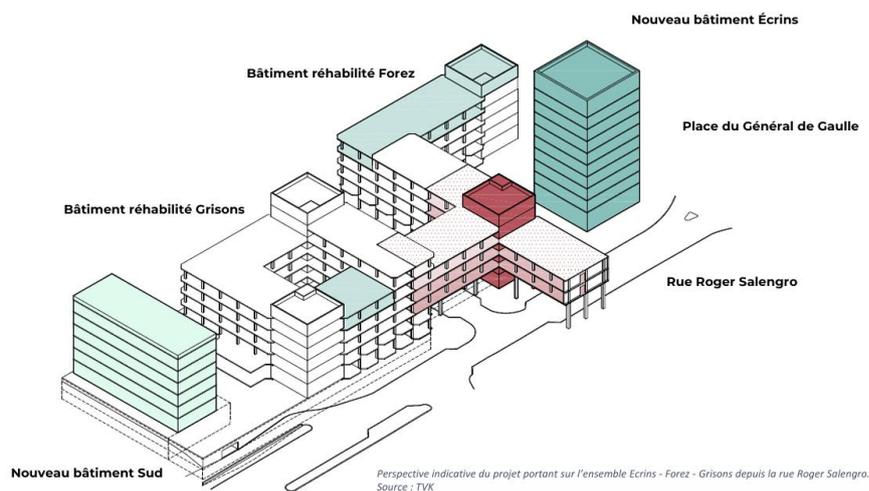
La superficie totale du site est de 7 380 m<sup>2</sup> dont 44,4% d'espaces libres (3 280 m<sup>2</sup>) et 55,5 % d'emprise bâtie (4 100m<sup>2</sup>). Le site est localisé au sein de la zone UZ du règlement du PLUi mais s'étend sur deux sous-secteurs, UZa et UZr.

PLEINE TERRE



À l'échelle du site de projet, les espaces végétalisés (y compris espaces verts sur dalle et espaces de pleine terre) représentent environ 2 250 m<sup>2</sup> soit environ 30,5% du site. Les espaces de pleine terre (892 m<sup>2</sup> environ à l'échelle du site) sont majoritairement situés en zone UZa (764 m<sup>2</sup>). La pleine terre représente environ 0,12% de l'occupation des sols du site. La faible superficie de pleine terre au sein du secteur de projet s'explique par l'existence d'une dalle surplombant un parking dans toute la partie sud du site.

Le projet Ecrins-Forez-Grisons consiste en la réhabilitation d'une partie de l'ensemble Salengro. Il comportera la démolition du bâtiment situé au nord du secteur de projet et la construction de deux nouveaux bâtiments, l'un à la place du bâtiment Ecrins et le second au sud du site de projet, sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante.



Sur l'image ci-contre, non contractuelle, l'intégrité architecturale et urbaine de l'ensemble Salengro est maintenue par l'addition des deux nouvelles constructions qui viendront encadrer le projet au nord et au sud. Le bâtiment implanté sur la place du Général Charles de Gaulle (à la place du bâtiment Ecrins) aura vocation à constituer une émergence dans le paysage urbain environnant. Au sud du secteur de projet, la construction implantée sur la dalle respectera quant à elle les hauteurs des bâtiments réhabilités.

L'objectif de cet aménagement est de :

- ✓ 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 amplifier la végétalisation par la restructuration de l'existant.

En termes de programme, il est espéré 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 représente 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.

Il est prévu que la déclaration de projet emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois.

La modification du PLUi consiste à :

- ✓ créer un nouveau sous-secteur UZy pour y reclasser le secteur de l'opération, actuellement classé en sous-secteur UZr du PLUi en vigueur ;
- ✓ modifier le périmètre de la zone UC pour y intégrer un tronçon de la rue Maximilien Robespierre, actuellement classé en sous-secteur UZr dans le PLUi en vigueur ;
- ✓ modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Est-Fontenaysien dans son volet textuel et dans son schéma.

### 1.3. DÉSIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par décision n°E25000013/77, en date du 21 février 2025, le 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun Monsieur Olivier Di Candia, ayant eu délégation de Madame la Présidente du Tribunal, a désigné Madame Anne-Marie Duquenne en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Nicole Soilly en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois ». (Annexe 5)

#### 1.4. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Monsieur le président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois a signé, le 9 avril 2024, un arrêté N° 24-A-62 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois.

Le 8 juillet 2024, le Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois a décidé d'engager une concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois.

Le 15 mars 2025, Monsieur le président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois a signé un arrêté N° 25-A-55 engageant l'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois.

Le dossier sera consultable, dès l'ouverture de l'enquête publique, par voie dématérialisée sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb-dpme1>.

Durant l'enquête publique, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, seront également déposés aux services techniques et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois) et disponibles, les lundi, mercredi, vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (fermeture au public les mardi et jeudi, uniquement sur rendez-vous). Il sera également possible de consulter le dossier depuis un poste informatique laissé à la disposition du public.

Dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- ✓ soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice, et laissé à la disposition du public au service technique et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois) comme indiqué à l'article 5 ci-dessus,
- ✓ soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice à l'adresse suivante :

Madame la commissaire-enquêtrice  
Enquête publique sur la DPMEC1 du PLUI PEMB,  
Mairie de Fontenay-sous-Bois  
Direction du développement urbain  
6 rue de l'ancienne mairie 94120 Fontenay-sous-Bois

- ✓ soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [plui-pemb-dpme1@registredemat.fr](mailto:plui-pemb-dpme1@registredemat.fr),
- ✓ soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pemb-dpme1>.

Les contributions (par courrier ou voie électronique) devront parvenir au plus tard le 14 mai 2025 à 17 heures. Celles-ci seront insérées au registre d'enquête, au fur et à

mesure de leur réception, où elles pourront être consultées.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, aux services techniques et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois) pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales les :

- ✓ Vendredi 11 avril 2025 de 13h30 à 17h00
- ✓ Vendredi 25 avril 2025 de 13h30 à 17h00
- ✓ Mercredi 14 mai 2025 de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Les observations et propositions formulées par le public seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête aux endroits suivants :

- ✓ au siège de l'enquête en ce qui concerne les documents écrits,
- ✓ sur le site internet du registre dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse suivante : [www.registredemat.fr/plui-pemb-dpmec1](http://www.registredemat.fr/plui-pemb-dpmec1) pour les observations transmises par voie informatique.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le commissaire-enquêteur.

Ce dernier dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées de le commissaire-enquêteur seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun. Conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la direction urbanisme de l'Etablissement public territorial (1 place Uranie ; 94340 Joinville-le-Pont) et aux services techniques et de l'urbanisme (6 rue de l'ancienne mairie ; 94120 Fontenay-sous-Bois) pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la direction urbanisme de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, au 1 place Uranie – 94340 Joinville-le-Pont. Ils seront également publiés, pendant la même durée, sur le site internet de Paris Est Marne & Bois et à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/plui-pem-dpmec1>.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces écrites suivantes :

L'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°2024-A-62, le 9 avril 2024 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. **(Annexe 1). 2p.**

L'avis dans *le Parisien* du 16 avril 2024 **(Annexe 6). 2p.**

La délibération du Conseil de territoire n° DC 2024-105, en date du 8 juillet 2024, décidant la réalisation d'une évaluation environnementale et la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable. **(Annexe 3). 4p.**

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) n°2024-044 en date du 18 juin 2024 concluant à la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale, après examen au cas par cas. **(Annexe 2). 4p.**

Le bilan de la concertation préalable, approuvé par le Conseil de territoire n° DC 2024-174 en date du 15 octobre 2024. **(Annexe 4)** et dossier du bilan **(Annexe 7). 4p +11p.**

L'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois n°2025-A-55, du 14 mars 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi). **(Annexe 8). 4p.**

L'avis dans *le Parisien* du 20 mars 2025 **(Annexe 9). 2p.**

L'avis dans le journal *94citoyens.com* du 20 mars 2025 **(Annexe10). 3p.**

L'avis d'enquête publique **(Annexe11). 1p.**

La notice de présentation **(Annexe12). 74p.**

Le dossier sur les OAP sectorielles de Fontenay-sous-Bois **(Annexe 13). 17p.**

Le plan de zonage réglementaire et prescriptions, version d'approbation du Conseil de territoire du 12 décembre 2023 prenant en compte la déclaration de projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons. **(Annexe 14). 1p.**

Le plan de zonage réglementaire, version d'approbation du Conseil de territoire du 12 décembre 2023 prenant en compte la déclaration de projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons. **(Annexe 15). 1p.**

La proposition de règlement à la suite de la modification de la déclaration de projet **(Annexe16). 109p.**

L'évaluation environnementale du 2 novembre 2024 concernant la déclaration de projet du site Ecrins-Forez-Grisons emportant mise en compatibilité du PLUi de l'EPT Paris Est Marne & Bois (94) **(Annexe17). 122p.**

L'étude d'impacts et d'incidences sur le réseau N2000 de la concession d'aménagement Val-de Fontenay/Alouettes du 13 mars 2024 **(Annexe18). 182p.**

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) concluant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n°2024-044 en date du 18 juin 2024). **(Annexe 2). 4p.**

Le mémoire en réponse concernant l'avis de la MRAe du 18 juin 2024. **(Annexe 19). 22p.**

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du lundi 10 mars 2025 **(Annexe 20). 77p.**

La décision n°E25000013/77, en date du 21 février 2025, du 1<sup>er</sup> Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun ayant désigné Madame Anne-Marie Duquenne en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Nicole Soilly en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour : « procéder à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois ». **(Annexe 5). 1p.**

L'avis dans *le Parisien* du 10 avril 2025 **(Annexe21). 2p.**

L'avis dans le journal *94citoyens.com* du 10 avril 2025 **(Annexe22). 3p.**

Un avis dans le journal municipal de Fontenay-sous-Bois n°26 d'avril 2025. **(Annexe 23). 2p.**

Le compte rendu de la réunion avec les services de l'EPT Paris est Marne & Bois et de la SPL Marne et bois aménagement du 25 avril 2025. **(Annexe 24).1p.**

## 2.2. ENTRETIENS AVEC LES PERSONNES EN CHARGE DU DOSSIER

Après un premier contact téléphonique et en visio le 7 mars 2025, la réception du dossier de présentation par mail, et plusieurs contacts pour définir les jours de permanence, la commissaire enquêtrice a été conviée à la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du lundi 10 mars 2025. Elle a ainsi pu poser toutes les questions sur le dossier et bien comprendre dans quel cadre se réaliserait le projet.

La commissaire enquêtrice a demandé une deuxième réunion pour mieux comprendre le cadre réglementaire dans lequel s'inscrivait le projet et en particulier, l'avancée des zones d'aménagement concerté à proximité. A cette réunion lui a été montré le plan guide de la ZAC dont le dossier de réalisation devrait être approuvé prochainement. **(Annexe 24).**

## 2.3. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

### 2.3.1. La publicité légale

### 2.3.1.1. Avis dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois dans les journaux suivants :

1<sup>ère</sup> insertion :

- Le *Parisien* du 20 mars 2025. (Annexe 11).
  - Le journal *94citoyens.com* du 20 mars 2025 (Annexe 12).
- Ces insertions étant parues 17 jours avant le début de l'enquête

2<sup>ème</sup> insertion :

- Le *Parisien* du 10 avril 2025 (Annexe 21).
  - Le journal *94citoyens.com* du 10 avril 2025 (Annexe 22).
- Ces insertions étant parues 3 jours après le début de l'enquête.

Un avis a par ailleurs été publié dans le journal municipal de Fontenay-sous-Bois n°26 d'avril 2025. (Annexe 23).

### 2.3.1.2. Mise en place de l'affichage légal en mairie

Des affiches (annexe 11), reprenant les principales prescriptions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois ont été apposées à l'entrée de la mairie de Fontenay-sous-Bois, et sur tous les panneaux administratifs de la ville (Annexe 25) (certificat d'affichage du Président de l'EPT (annexe 27)).

### 2.3.2. Autres formes de publicité

Dans le cadre de cette enquête, il existait également des liens sur les sites Internet de la ville de Fontenay-sous-Bois et de de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois qui permettaient d'accéder au dossier complet de l'enquête, à l'arrêté d'organisation de l'enquête et aux avis des PPA. (Copie d'écran annexe 26).

## 2.4. CONCERTATION PRÉALABLE

Par arrêté n°2024-A-62 du 9 avril 2024, Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois a signé l'arrêté prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le secteur dénommé « Ecrins-Forez-Grisons », situé dans le secteur Salengro au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes dans la commune de Fontenay-sous-Bois. (Annexe 1). Une information de cet arrêté a été publiée dans *le Parisien* du 16 avril 2024 (Annexe 6).

L'aménagement de ce secteur consiste à réhabiliter deux bâtiments à l'ouest de l'ensemble Salengro (Forez et Grisons), à démolir un bâtiment (Les Ecrins), à reconstruire un immeuble signal à sa place et à construire un immeuble au sud de cet ensemble sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante.

Le Conseil de territoire par délibération n° DC 2024-105, en date du 8 juillet 2024, a décidé la réalisation d'une évaluation environnementale et la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable. (Annexe 3).

Ces modalités de concertation étaient les suivantes :

- Des avis d'information devaient être annoncés, préalablement 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 à 94120 Fontenay-sous-Bois.
- La concertation devait se dérouler 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 devait être 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'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et sur le site internet de la Commune de Fontenay-sous-Bois,
  - le public avait également la possibilité de laisser des contributions à l'adresse mail suivante : [concertation.plui@pemb.fr](mailto:concertation.plui@pemb.fr).

Les modalités de concertation préalable ont été respectées et le bilan a été approuvé par le Conseil de territoire n° DC 2024-174 en date du 15 octobre 2024. (Annexe 4) et dossier du bilan (Annexe 7).

## 2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Juste avant le début de l'enquête, les affiches ayant déjà été apposées dans les panneaux administratifs de la ville, la commissaire enquêtrice a demandé à reporter la 2e permanence, prévue le mercredi 23 avril de 13h30 à 17h au vendredi 25 avril de 13h30 à 17h.

Il a été convenu avec les services que cette modification apparaîtrait dans les journaux Le Parisien 94 et 94 citoyens, le jeudi 10 avril 2025, sur le site internet de PEMB et du registre dématérialisé et qu'une affichette serait apposée sur la porte de la Mairie annexe le mercredi 23 avril pour prévenir de ce changement de date. La gardienne a été chargée de prendre les coordonnées téléphoniques des personnes pouvant se présenter ce jour là et souhaitant être recontactées. Elle n'a pas eu à le faire.

Les 3 permanences, se sont tenues, à la direction de l'urbanisme de la mairie de Fontenay-sous-Bois, conformément aux dates et heures mentionnées ci-dessus :

Dates	Horaires	Nombre de visites par permanence
Vendredi 11 avril 2024	13h30 à 17h	0
Vendredi 23 avril 2024	13h30 à 17h	0
Lundi 14 mai 2025	13h30 à 17h	4

**Quatre personnes se sont déplacées aux permanences** dont 3 souhaitant des informations sur d'autres secteurs que celui de l'enquête publique.

## 2.6. FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE

### 2.6.1. Recueil des observations recueillies en fin d'enquête

L'enquête s'est terminée comme prévu le 14 mai 2025 avec une faible présence du public aux permanences.

Une observation a été déposée sur le registre tenu en mairie et douze ont été envoyées par mail dont deux fois la même remarque, quatre n'ayant rien à voir avec l'enquête et un étant hors sujet.

Sur 14 dossiers téléchargeables, il y a eu 169 téléchargements (de 3 à 30 téléchargements par dossier), 293 visionnages des dossiers dont 107 de la notice de présentation.

Les observations du public ont porté sur :

- Le manque de plan d'ensemble cohérent
- Le manque de visibilité sur l'échéancier de l'ensemble des opérations
- Le manque de précision du programme
- Le problème de surdensité
- La hauteur de la tour
- Le manque des préconisations pour les constructions
- L'intérêt de conserver les bâtiments
- Le manque d'argumentation sur l'intérêt général de l'opération
- La mise en concurrence des maîtres d'ouvrage
- Le sentiment d'insécurité dans le quartier
- La définition de la mixité
- La végétalisation du secteur
- Le manque d'un plan sur les mobilités

- La ville du quart d'heure
- Le prolongement de la ligne 1 de métro

### 2.6.2. Communication des observations recueillies en fin d'enquête

La commissaire enquêtrice a eu un rendez-vous avec Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois et ses services le 21 mai 2025, pendant lequel ils ont pu prendre connaissance et se faire préciser les questions contenues dans la synthèse (**annexe 28**).

La commissaire enquêtrice leur a demandé de bien vouloir répondre dans un délai de 15 jours soit avant le 5 juin 2025, conformément aux textes en vigueur. Monsieur le Maire a signé la première page du procès verbal.

### 2.6.3. Mémoire en réponse

Le 3 juin 2025, soit 13 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, les services de l'EPT Paris Est Marne & Bois ont envoyé à la commissaire enquêtrice les éléments de réponse à l'ensemble des avis, observations et questions complémentaires évoquées dans le procès-verbal de synthèse. (**Annexes 29**).

## 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### ✓ **Observations d'un anonyme du 9 avril 2025** (registre d'enquête)

« Le prolongement de la ligne 1 est attendu depuis trop longtemps... »

#### **Réponses de la commissaire enquêtrice :**

Ce sujet ne fait pas l'objet de l'enquête publique.

### ✓ **Observation anonyme du 19 avril 2025.** (Mail)

« Le secteur de Val de Fontenay est déjà sur-densifié. L'ajout de logements va accentuer ce phénomène et le secteur va ressembler à Sarcelles. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Le projet objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi porte en partie sur la réhabilitation et la restructuration d'un ensemble bâti existant aujourd'hui vacant. Si les règles envisagées permettent la construction d'un bâtiment supplémentaire ainsi que la démolition et la reconstruction, sur une emprise au sol moins importante, du bâtiment Ecrins, le projet se déploie sur deux ensembles bâtis déjà existants (les bâtiments Forez et Grisons), de telle sorte à réutiliser des bâtiments vides et à limiter la densification du secteur. Le seul véritable « ajout » consistera donc dans la possibilité d'une nouvelle construction au sud du secteur de projet. En outre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comme l'article 11 du règlement écrit de la zone UZ (non modifié dans le cadre de la présente procédure) comprennent des dispositions pour encadrer l'insertion des constructions réhabilitées comme des constructions neuves dans leur environnement. L'ensemble

du projet devra donc être conçu en cohérence avec les formes urbaines et architecturales proches. Enfin, la création de logements dans ce secteur s'inscrit dans le projet général de la concession Val de Fontenay Alouettes pour développer la mixité urbaine dans le quartier et ce faisant, de répondre aux besoins en logements sur le territoire.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Il y aura en effet densification mais il n'apparaît pas qu'il y ait sur-densification puisqu'un des bâtiments va être démolit pour en construire un autre. A l'époque de leurs constructions, ces bâtiments semblent avoir été conçus pour laisser un maximum d'espaces verts autour et ce principe n'est pas remis en cause.

#### **✓ Observations de Bernard Manneville du 19 avril 2025. (Mail)**

« Pour justifier l'opération, il est indiqué l'arrivée prochaine de la ligne 1 « C'est une contre vérité qui entache cette enquête publique, car l'enquête publique a conduit à rédiger un rapport éclairé défavorable. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

La présente enquête publique ne porte pas sur l'intérêt ou l'opportunité de réaliser le prolongement de la ligne 1 du métro. En outre, le renforcement du pôle métropolitain de Val de Fontenay ne serait pas uniquement réalisé par l'arrivée du prolongement de la ligne 1, qui sera le dernier mode de transport lourd à venir compléter le pôle gare de Val de Fontenay, si les nouvelles études et la nouvelle enquête publique, programmée pour début 2027, viennent à démontrer l'utilité publique du projet En effet, à terme, la gare de Val de Fontenay accueille déjà 2 lignes de RER, qui en fait le 1er pôle d'échange de l'Est Francilien avec 115 000 voyageurs/jour. Le pôle accueillera également la ligne n°15 du Grand Paris Express et le déploiement du projet Bus Bords de Marne (Val de Fontenay à Chelles Gournay) tandis que l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sera aménagée pour le passage du Tramway 1 (Bobigny à Val de Fontenay). En outre, les travaux d'aménagement nécessaires à la ligne 15 comme au déploiement des infrastructures de tramway ont déjà commencé dans le quartier (démolition de bâtiments en cours pour la ligne 15, bretelle de l'A86 fermée pour le T1). Ainsi, le renforcement de la desserte du secteur à venir, mentionné dans les documents de présentation et de justification de la procédure, se caractérise, y compris en l'absence d'un prolongement de la ligne 1 par des projets parmi lesquels certains ont déjà vu leurs travaux commencer.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

« Pour le projet en cours, objet de cette enquête, je constate la construction de 2 bâtiments dont une place du général de Gaulle et un autre à la place d'un espace vert sauf erreur. Le secteur est décrit comme mal organisé, avec des coups partis, des opérations au coup par coup et de nombreux dysfonctionnements. »

« Une urbanité réfléchie doit présider à la restructuration du secteur. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Le projet s'inscrit précisément dans une « urbanité réfléchie » : la restructuration du secteur participe d'une réflexion globale pour le réaménagement progressif du quartier Val de Fontenay Alouettes. Le choix d'y favoriser la réhabilitation et des interventions mesurées s'inscrit précisément dans le projet retenu par la collectivité afin de faire le lien avec l'existant et de préserver les qualités urbaines et architecturales. Plus précisément, le secteur de projet porte sur la réhabilitation et la restructuration de l'ensemble des bâtiments situés dans le périmètre de projet :

- Le bâtiment dénommé Ecrins situé au nord du secteur et adossé à la Place du Général de Gaulle, a été construit après les bâtiments Forez et Grisons. D'une moindre qualité architecturale, peu intégré dans son environnement et masquant la place pour le reste du secteur, il pourrait, selon les règles mises en place dans le cadre de la présente procédure, être démolit et reconstruit en respectant les règles de volumétrie et l'implantation définie dans le cadre du projet ;
- Les bâtiments Forez et Grisons devront être conservés et faire l'objet d'une réhabilitation, comme cela est prévu au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur ;
- Un nouveau bâtiment au sud du secteur pourra être construit, en surplomb de la dalle de parking existante sur laquelle est situé un espace aujourd'hui végétalisé. Suite à l'avis de la MRAe, l'OAP sera modifiée afin d'indiquer que les abords d'une nouvelle construction sur ce secteur doivent également faire l'objet d'un traitement végétalisé et de plantations pérennes.

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

L'argument de l'EPT paraît tout à fait justifier compte tenu des contraintes du site et de la complexité de transformer du bureau en logement. Par contre, le fait de ne pas avoir de plan masse de l'opération s'inscrivant dans l'ensemble du site confiée à la SPL fait perdre une bonne partie de la lisibilité de sa cohérence.

« Les projets sont formalisés mais tout semble stagner contrairement à d'autres secteurs de la région, (Novotel a été terminé plus de 10 ans après l'affichage du PC, le chantier bâtiment d'Axa à l'arrêt depuis plusieurs années, le projet de la gare et de ses abords semblent à l'arrêt). La situation du foncier est chaotique à défaut d'avoir été régularisé en temps utile. Presque tous les bureaux du côté ouest de l'A86 sont vides ou se vident sans trouver de candidats à la location. La transformation en logements semble compliquée. Nhood, entité de la famille Mulliez a élaboré un projet pour son site Auchan et la galerie commerciale, discrètement et sans communiquer. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Cette observation ne porte pas sur le secteur de projet ou sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Néanmoins, il est à noter que le phénomène de vacances des surfaces tertiaires est généralisé en Île-de-France. Des exemples de transformation de bureaux en logements se multiplient, à l'instar de la restructuration des bâtiments construits par l'architecte Oscar Niemeyer sur l'Avenue des Olympiades. Le projet du secteur Ecrins-Forez-Grisons est un autre exemple de cette réversibilité. En outre, la programmation mixte qui a été retenue vise

à développer la mixité urbaine au sein du quartier. Par ailleurs, le quartier fait l'objet d'un plan-guide dont le but est d'en encadrer le réaménagement et les projets privés.

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

« Préalablement à la formalisation de ce projet Grisons-Forez, il conviendra d'établir un plan de circulation, des espaces de mobilités sécurisés et adaptés... »

« Les immeubles construits récemment ont été édifiés au ras des limites foncières sur des terrains souvent vendus par la ville de Fontenay, sans anticiper les espaces suffisants pour les mobilités, piétons, cyclistes, personnes à mobilités réduites, bus, véhicules. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Cette observation ne porte pas sur le secteur de projet ou sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Il est toutefois rappelé que la concession Val de Fontenay Alouettes fait l'objet d'un plan guide général, traitant notamment de la question des mobilités. Ces éléments ont été explicités dans la réponse à l'avis de la MRAe et en particulier dans la réponse à l'observation n°4 : les 4 espaces publics du quartier vont faire l'objet d'un réaménagement, en lien avec le renforcement de la desserte du pôle de Val de Fontenay. L'objectif du réaménagement des espaces publics du secteur sera de favoriser les modes actifs et les rabattements vers les différentes infrastructures de transport. Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Fontenay Est zoom Salengro comporte déjà des dispositions pour le développement et le réaménagement des mobilités au sein du quartier.

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

« Préalablement à la formalisation de ce projet Grisons-Forez, il conviendra d'établir des préconisations pour des aménagements pour le bien-être, le vivre ensemble en harmonie, une architecture moderne et harmonieuse sans recouvrir le sol de béton et de bitume comme cela a été fait aux Alouettes. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi comporte justement plusieurs évolutions du PLUi visant à établir des préconisations sur :

Le bien-être des habitants et usagers : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle comme le règlement écrit comprennent des dispositions pour encadrer la végétalisation des abords des constructions et du bâti et la prise en compte des risques et des nuisances qui seront traduites dans le projet ;

Le vivre-ensemble : le projet devra comporter une programmation diversifiée comme cela est indiqué sur le schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

En outre, le règlement écrit comporte des règles pour imposer des normes de mixité

sociale. Le projet devra obligatoirement comporter un minimum de 33% de la part de logements familiaux en locatif social et des typologies diversifiées de logements ; Une architecture moderne et harmonieuse : l'OAP comporte des dispositions visant à la fois à valoriser le patrimoine architectural et urbain du secteur et à accompagner la transformation de l'ensemble bâti afin d'assurer une intégration harmonieuse dans son environnement.

L'article 11 du règlement écrit (non modifié dans le cadre de la présente procédure) comporte également des règles pour encadrer la réhabilitation des constructions existantes et l'architecture d'éventuelles nouvelles constructions ; La végétalisation du secteur : la végétalisation du secteur est à la fois traitée dans l'OAP et dans le règlement écrit. Suivant l'avis de la MRAe, des dispositions qualitatives et quantitatives ont été ajoutées afin de garantir la qualité du traitement végétal du secteur de projet, tout en prenant en compte les contraintes et caractéristiques du site.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

La réponse de l'EPT est satisfaisante.

« J'aime bien la conservation des bâtiments existants car je m'inquiétais de constater à Fontenay l'obsolescence des bâtiments construits il y a peine 40 ans. »

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

C'est effectivement un projet intéressant en ce qu'il conserve la structure de bâtiments existants.

#### **✓ Observations de Guillaume Chermette du 3 mai 2025. (Mail)**

L'observation porte sur un terrain de la zone UB, classé en zone UP dans le PLUi.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

L'enquête publique ne porte pas sur l'ensemble du PLUi et sur ce secteur en particulier.

#### **✓ Observations d'un anonyme du 6 mai 2025. (Mail)**

« Ce projet fait mention de l'arrivée de la ligne 1 du métro, alors qu'il a reçu un avis défavorable à l'unanimité des 5 membres de la commission d'enquête publique et un refus de DUP du ministre des Transports. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Une réponse sur ce sujet a déjà été apportée. On pourra se référer à la réponse à l'observation émise par M. Bernard Manneville, ci-avant.

« Par ailleurs, le secteur Val de Fontenay est lugubre et mort le soir venu. Le fait d'ajouter des immeubles à un ensemble déjà très dense va accentuer le phénomène

d'insécurité. »

### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

Le projet objet de la présente procédure d'évolution du PLUi vise à permettre la réhabilitation et la restructuration d'un ensemble aujourd'hui vacant. La programmation envisagée dans le projet est mixte et l'ensemble bâti pourra donc être occupé par des logements, des commerces, des activités ou encore un ou des équipements. Cette programmation, qui vise à répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier, contribuera à l'animation locale, de jour comme de nuit. Ainsi, le fait d'autoriser dans le PLUi de remobiliser un ensemble de bâtiments aujourd'hui vacants, de favoriser de nouveaux flux et usages devrait au contraire contribuer à limiter le phénomène et/ou le ressenti d'insécurité dans le quartier. En outre, sur la question de la densité, on pourra se référer à la réponse apportée ci-avant (observation 1).

### Appréciations de la commissaire enquêtrice :

Le fait qu'il y ait du logement et des commerces permettra de redonner vie le soir dans ce secteur mono fonctionnel de bureaux.

✓ **Observations de JACK PINAY du 14 mai 2025** pour le compte des SCI Val Fleuri, SCI Les Six, SCI Mousset, SCI La Pointe B, SCI Bertrand Fert, propriétaires dans la zone de la Pointe à Fontenay sous Bois.

« Il ressort de l'arrêté emportant déclaration de Projet ainsi que de la notice de présentation que la démarche d'intérêt général affichée repose sur les trois considérations suivantes :

- ✓ retisser des liens entre le quartier du Val de Fontenay et le reste de la ZUP a 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 d'une approche.

Or, l'intérêt général du Projet ici n'est pas démontrée »

« L'un des objectifs d'intérêt général affiche réside dans la priorisation d'une « approche environnementale » et d'une démarche « bas-carbone ». Cet objectif est manifestement erroné. »

« Surtout, un tel objectif d'intérêt général ne peut raisonnablement être affiché alors même que : le Projet aboutit à une sur-densification du secteur avec une baisse des espaces végétalisés, comme l'a relevé d'ailleurs l'autorité environnementale dans son avis ; le Projet conduira à une augmentation des nuisances, notamment sonores, lesquelles sont amplifiées de part l'existence de nuisances déjà importantes en raison de la proximité du secteur avec l'autoroute A86 et les lignes de RER, sources également de pollutions atmosphériques ; Le Projet aboutit à un assouplissement très

substantiel des règles du PLUi en la matière, lesquelles sont adaptées afin notamment de permettre la réalisation de constructions nouvelles ou encore la levée de certaines restrictions (emprise au sol, etc.). Il en résulte que l'intérêt général du Projet n'est pas suffisamment justifié et que les objectifs affichés apparaissent, en outre, erronés. »

### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

L'intérêt général du projet repose en effet sur les trois arguments énoncés dans l'observation ci-dessus. Ceux-ci contribuent à l'intérêt général du projet dans la mesure où la procédure a vocation à :

- Répondre aux besoins en matière de logements, de locaux d'activités ou encore d'équipements des habitants et usagers du secteur ;
- Contribuer aux liens urbains et sociaux à l'échelle de la ville de Fontenay-sous-Bois ; Valoriser le patrimoine architectural et urbain moderniste de la ville ;
- Limiter l'empreinte carbone des projets urbains et le poids environnemental des opérations de constructions.

Le projet envisagé dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLUi s'inscrit plus largement dans une opération d'aménagement qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui vise à permettre la transformation du quartier du Val de Fontenay. Afin de répondre aux besoins en logements sur le territoire, l'opération Val de Fontenay Alouettes est également participante du dispositif « Territoire engagé pour le logement », auquel le projet du secteur Ecrins-Foréz-Grisons contribuera.

Sur l'approche environnementale du projet, l'opération Val de Fontenay Alouettes et le secteur Ecrins Foréz Grisons sont également compris dans un autre dispositif conclu avec l'Etat, « démonstrateur de la ville durable ».

Concernant les remarques qui contreviendraient à l'intérêt général du projet :

- Sur la surdensification, on pourra se reporter à la réponse apportée ci-avant à l'observation a) ;
- Sur les nuisances, on pourra se reporter aux réponses apportées à l'avis de la MRAe. Le secteur est en effet concerné par des nuisances liées à la proximité des infrastructures de transport. Celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet et le PLUi comporte des dispositions permettant de garantir cette prise en compte. Il reviendra au projet de définir la localisation précise de la programmation au regard de ces nuisances afin de garantir la qualité de vie des futurs habitants et usagers. Néanmoins, il est à préciser que les études conduites (et dont les résultats ont été présentés dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe) concluent que la modélisation des nuisances sonores avec le projet fait état d'une amélioration par rapport à la situation existante et atteste d'une ambiance sonore modérée à calme pendant la nuit au niveau du point de mesure (le long de la rue Roger Salengro). Le projet conduira donc à une diminution des nuisances sonores.
- Sur la modification envisagée des règles du PLUi : les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure sont circonscrites au secteur de projet. Elles visent exclusivement à réaliser les objectifs listés ci-dessus en tenant compte des caractéristiques et des contraintes spécifiques du secteur de projet. L'évolution des règles inscrites dans le règlement écrit s'accompagne enfin de compléments

apportés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le secteur Salengro de telle sorte à accompagner, de façon qualitative, l'évolution du secteur de projet.

### **Appréciations de la Commissaire Enquêtrice :**

L'intérêt général de l'opération paraît tout à fait argumenté dans la réponse de l'EPT.

« Le Projet n'est pas décrit avec une précision suffisante : il n'est pas fait état du nombre et des caractéristiques précis des logements envisagés, ni des caractéristiques de ceux-ci ainsi que des commerces et équipements publics, ces deux derniers types de constructions sont pourtant présentes comme étant multiples (d'où l'emploi du pluriel). »

« Le Projet apparaît en réalité résider quasiment essentiellement dans la création de logements. En effet, l'arrêté approuvant la déclaration de Projet fait uniquement état de la création d'une crèche et « d'un commerce » (dont la destination n'est pas identifiée). Le projet est ainsi indument présenté comme une opération « mixte ». »

« Il est d'ailleurs regrettable pour le public de ne pas disposer de davantage d'éléments sur le programme du Projet et les travaux à venir, ainsi que sur les modalités de choix des différents intervenants chargés, in fine, de sa mise en œuvre. »

### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

La présente procédure porte sur la mise en compatibilité du PLUi avec le projet du secteur Ecrins-Forez-Grison. Or, ni le règlement écrit, ni l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n'ont vocation à faire état du nombre ou des caractéristiques précises des logements envisagés, ni des caractéristiques précises des commerces et équipements publics. 8 Néanmoins, comme indiqué dans le schéma d'aménagement de l'OAP, le secteur a vocation à accueillir une programmation mixte, ce qui exclut de fait une programmation composée exclusivement de logements. A ce stade, la programmation envisagée dans le projet est la suivante : - - - Environ 10 à 20 % de surfaces d'équipement / commerce / bureau ; Environ 55 à 65 % de surfaces de logement familial, dont au moins 33% de logements sociaux (comme indiqué dans le règlement écrit de la zone UZ) ; Environ 25 à 35 % de résidences spécifiques. Cette programmation reste indicative en raison des nombreuses contraintes techniques de la transformation et la mutation d'usage des rez-de-chaussée de bureau auxquels l'aménageur et la Ville sont par ailleurs confrontés sur d'autres projets de la concession d'aménagement. Ainsi, et contrairement à l'affirmation de cette observation, le projet envisagé est mixte, dans la mesure où il associe à une offre de logements diversifiée, une offre d'équipement, ainsi que des offres commerciales et/ou d'activités tertiaires. Il reviendra au projet d'affiner la programmation, en tenant compte notamment des contraintes techniques et bâtimentaires de la réhabilitation. Afin d'encadrer la réalisation d'un projet mixte, répondant aux objectifs de la collectivité, l'OAP sera complétée de dispositions relatives à la programmation : « Comme indiqué sur le schéma d'aménagement de l'OAP, la programmation de l'ensemble bâti devra être mixte avec une dominante résidentielle et des surfaces dédiées à de l'équipement, du commerce et/ou du bureau ». Enfin, aucun arrêté approuvant la déclaration de projet n'a été pris, il s'agissait sans doute de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. Également, les travaux à venir, de même que le choix des intervenants chargés de sa mise en œuvre seront désignés

selon les règles et feront, le cas échéant, l'objet de la publicité légale requise.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Ces compléments d'informations de l'EPT permettent de mieux comprendre ce qui va être réalisé.

« La réalisation d'un tel Projet doit ainsi permettre le respect des règles de publicité et de mise en concurrence dans le choix des opérateurs chargés des travaux, les documents de l'enquête publique n'apportant aucune garantie sur le respect de telles règles, pourtant nécessaires à la régularité juridique de l'opération dans son ensemble et à l'absence d'infraction pénale (notamment de favoritisme). »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Cette observation ne porte pas sur la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Pour rappel, la procédure engagée porte sur la mise en compatibilité du PLUi avec le projet. Ainsi, les documents présentés dans le cadre de la procédure, de l'enquête publique, de même que les pièces composant un PLUi n'ont pas vocation à garantir la régularité juridique de l'opération dans son ensemble ni à vérifier l'absence d'infraction pénale ni à garantir la mise en concurrence des maîtres d'ouvrage.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

« Comme indiqué, ce Projet aboutit à une sur-densification de la zone concertée ainsi qu'à une levée des restrictions d'urbanisme pesant sur la zone, bien loin des objectifs environnementaux affichés par les auteurs du PLUi.

En réalité, l'adoption de ce Projet s'inscrit dans la continuité de la politique de « sur densification » de certaines parcelles par le passé, et ce sans grande cohérence. Tel est notamment le cas par exemple des immeubles construits ces dernières années pour la RATP et la Société Générale.

A ce titre, la réalisation du bâtiment de la RATP avait conduit la commune à supprimer plus de 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts... » « Il apparaît particulièrement incohérent de favoriser un projet de sur-densification sur le secteur Salengro, en contradiction manifeste avec les objectifs affichés en termes d'environnement, et de refuser systématiquement les différents projets écologiques proposés dans le secteur des Alouettes.

A titre d'exemple, lorsque nous avons souhaité échanger avec la société publique locale Marne-au- Bois concernant l'aménagement de la zone la Pointe (avec notamment un projet de campus écologique), les ateliers participatifs envisagés ont été purement et simplement annulés sans aucune explication et ce moins d'une semaine avant leur tenue. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Sur les remarques portant sur la sur-densification et l'absence de cohérence globale du projet, on pourra se référer aux réponses précédentes traitant de ces deux thématiques. Le reste des observations formulées ne portent donc pas sur la présente

procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi ou sur le projet.

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Il y aura en effet densification mais il n'apparaît pas qu'il y ait sur-densification puisqu'un des bâtiments va être démoli pour en construire un autre. A l'époque de leurs constructions, ces bâtiments semblent avoir été conçus pour laisser un maximum d'espaces verts autour et ce principe n'est pas remis en cause.

« Ce prolongement est d'ailleurs présent comme structurant dans le cadre des orientations données à l'aménagement de la zone (voir par exemple p. 5 du procès-verbal d'examen conjoint et p. 15 de la notice de présentation). Il est indiqué à plusieurs reprises dans les documents afférents à l'enquête publique que le projet d'aménagement serait notamment considéré comme nécessaire au regard du prolongement à venir de la ligne 1 du métro. Une telle motivation apparaît manifestement erronée et le précédent Ministre en charge des transports, Monsieur Clément Beaune, a déclaré qu'il n'était pas possible de « déclarer le projet d'utilité publique en l'état car son impact sur l'environnement est préoccupant, notamment sur le Bois de Vincennes ». Aucun élément ne permet ainsi de démontrer, en l'état, la réalisation certaine d'un tel prolongement. La présente enquête publique se fonde ainsi sur un élément manifestement erroné et ne fait ainsi pas état du caractère plus qu'incertain d'un tel prolongement à l'heure actuelle, ce qui est de nature à l'entacher d'insincérité et partant d'illégalité. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Une réponse à cette observation a déjà été apportée précédemment. On pourra se référer à la réponse à l'observation b).

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

« Il est regrettable que cette modification ne rectifie pas l'erreur d'appréciation concernant l'emplacement réservé figurant sur la parcelle AM463 afférente au bien appartenant à la SCI Mousset. »

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

✓ **Observations de Jean-Luc COMMELERAN du 14 mai 2025.**

« Le bâtiment signal "Ecrins" présente une hauteur qui va dépasser celle des résidences Robespierre, Joffre et Rabelais adjacentes, une attention particulière devra être apportée à ne pas occasionner de perte d'ensoleillement ou autres nuisances (vis-à-vis, ...) pouvant affecter ces résidences adjacentes. »

« Cette tour fait craindre des restrictions de lumière pour les bâtiments existants et des effets de vis-à-vis. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Le secteur du bâtiment Ecrins est le secteur UZa du plan de zonage du PLUi. Les règles de hauteur applicables au sein de ce secteur n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Ainsi, si l'OAP indique que le bâtiment Ecrins pourrait être démolé et reconstruit afin d'implanter un bâtiment signal à cet emplacement, celui-ci devra respecter les règles de hauteur applicables dans le PLUi en vigueur. Selon ces règles, une éventuelle construction à cet endroit devra respecter une hauteur maximum de 35 mètres. Par ailleurs, concernant la perte d'ensoleillement, il est à préciser que la course du soleil déplacerait l'ombre d'une nouvelle construction à cet endroit de l'ouest vers l'est de la Place du Général de Gaulle, sans impacter les constructions implantées de part et d'autre de l'Allée Brovary.

Concernant les vis-à-vis, les bâtiments en zone UZa doivent respecter les règles suivantes :

- Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.
- En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créé ;
- En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, le retrait de la construction doit être égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8 mètres pour les constructions à destination d'habitat et 6 mètres pour les autres constructions.

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

La réponse de l'EPT est satisfaisante.

« La programmation de ce projet est tournée vers la mixité en termes d'usages et de type de logement, il convient de préserver les équilibres de ces usages pour favoriser une intégration harmonieuse et bénéfique pour tous les usagers. »

« Y aura-t-il de l'accession à la propriété ? Il faudrait en effet éviter les phénomènes de ghettoïsation. Les habitants qui sont dans l'habitat social ont droit eux aussi à une architecture identique à celle de l'accession à la propriété. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Concernant la thématique de la programmation envisagée dans le cadre du projet et des règles mises en place dans le document d'urbanisme, on pourra se référer à la réponse apportée ci dessus à l'observation e).

#### **Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

La Commissaire enquêtrice regrette que l'EPT n'ait pas répondu à la question sur la programmation de logements en accession à la propriété, mais estime que c'est sans doute lié à la complexité du montage de l'opération.

« L'introduction d'espaces végétalisés et de circulations douces est très importante pour sauvegarder l'équilibre hydrique de notre lieu de vie. »

« Il ne s'agit pas de se contenter de mettre quelques arbres mais il faudrait prendre en compte globalement le site en faisant appel à un paysagiste. Quand est-il des circulations douces. Il serait intéressant qu'il y ait un plan d'ensemble mais sans interdire les voitures. (Comme allée Brovary) »

### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

L'aménagement du secteur de projet devra respecter les règles fixées en matière de végétalisation, à la fois au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comme du règlement écrit.

Ces règles traitent de la gestion des eaux pluviales (non modifiées dans le cadre de la présente procédure) ainsi que de la végétalisation des terrains concernés (seules les règles du secteur UZy ont été modifiées dans le cadre de la présente procédure, celles du secteur UZa restant applicables), dans le respect des règles définies par le règlement écrit et le règlement d'assainissement de l'EPT Paris Est Marne & Bois.

En secteur UZa, les règles suivantes sont applicables en matière de végétalisation :

- Un CBS de minimum 0,2 ;
- 30% d'espaces verts de pleine terre ;
- 35% d'espaces végétalisés

En secteur UZy, les règles suivantes sont applicables en matière de végétalisation :

- Un CBS de minimum 0,2 ;
- Une diminution des espaces végétalisés qui ne pourra être supérieure à 10% de la surface existante.

A ces règles, s'ajoutent les dispositions qualitatives du paragraphe 2.3 du règlement écrit et de l'article 15 (non modifiées dans le cadre de la présente procédure) qui prévoient que « les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité ...(...) Les espaces libres de l'ensemble du terrain doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation ou l'enrichissement de la biodiversité (...) »

A ces règles s'ajoutent les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Salengro, qui prévoit des dispositions spécifiques pour le projet : « la construction de ces deux bâtiments s'accompagnera d'un traitement qualitatif et végétalisé des espaces libres (...) Ces espaces libres, (y compris les dalles et toitures des constructions existantes et projetées) devront permettre de contribuer au rafraîchissement d'un secteur fortement imperméabilisé et d'implanter une végétalisation pérenne, à même de favoriser la gestion des eaux pluviales sur le site et d'apporter de nouvelles fonctions écosystémiques aux sols présents dans le périmètre ».

Concernant les circulations douces, la présente procédure de déclaration de projet porte exclusivement sur le secteur Ecrins-Forez-Grisons. Néanmoins, le secteur de projet s'inscrit dans un plan guide général pour l'aménagement du Quartier Val de

Fontenay Alouettes qui traite notamment de la question des mobilités et de l'aménagement des espaces publics pour les modes doux.

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Ces règles permettent de contrôler dans le permis de construire le plan des espaces paysagés, ce qui est positif.

« L'organisation des espaces de vie afin de favoriser la ville du quart d'heure. »  
« Val de Fontenay est un peu à l'écart du centre-ville. Il y a une vraie différence entre ces deux parties de la ville.  
Il faudrait faire de Val de Fontenay un vrai quartier de vie. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Cette observation ne relève pas précisément de la procédure en cours ou du site de projet. Néanmoins, le secteur Ecrins-Forez-Grisons s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble du quartier du Val de Fontenay au sein de la concession Val de Fontenay Alouettes. Le projet urbain concernant la concession vise précisément à mieux relier l'est et l'ouest de la ville et à faire du Val de Fontenay un véritable quartier de vie. La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi s'inscrit dans cette volonté par la programmation envisagée et la volonté d'apporter de la mixité au sein du quartier.

**Appréciations de la commissaire enquêtrice :**

Le thème ne peut être traité dans cette enquête publique.

#### 4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Thèmes abordés par les personnes publiques associées lors de la réunion du 10 mars 2025

- La hauteur des bâtiments
- Le pourcentage d'espaces végétalisés
- L'implantation d'activités économiques
- Les espaces de convivialité et de détente
- Les surfaces végétalisées et gestion des eaux pluviales
- L'aménagement de la place du Général De Gaulle
- La réversibilité des logements en bureaux
- Le manque de plan d'ensemble
- L'aménagement des parcours piétons

✓ **Remarques de la MRAE**

« Au sein du nouveau sous-secteur UZy, la hauteur est limitée à 30 m maximum. Or, au regard de la perspective projetée (notice de présentation, p.25), le futur bâtiment au sud du site montera seulement à R+5 (soit environ 18 m). Cette règle plus favorable en matière de densité urbaine gagnerait à être davantage justifiée et expliquée. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

« Sur les règlements écrit et graphique, la règle de hauteur actuelle pour le secteur

UZy est différente de la norme affichée au sein de l'OAP pour ce même secteur. Afin de prendre en compte l'avis des services de l'Etat, **la hauteur dans le secteur UZy sera abaissée à un maximum de 25 mètres**. Cette hauteur maximale devra permettre d'autoriser des rez-de-chaussée actifs avec des hauteurs répondant aux attentes de certains types d'activités. **En outre, cette hauteur maximale permettra également d'autoriser une surélévation modérée des constructions existantes présentes dans le secteur**. Conformément à l'avis de la DRIEAT, la hauteur maximale autorisée dans le secteur UZy sera donc abaissée à 25 mètres maximum. »

#### Questions de la commissaire enquêtrice :

Telle qu'est proposée la rédaction de l'article de l'EPT Paris Est Marne & Bois sur la hauteur dans le secteur UZy qui sera abaissée à un maximum de 25 mètres, il faut comprendre que le PLUi autorise cette hauteur sur tout le secteur. Rappelons que les **OAP du PLU sont opposables**, au même titre que le règlement mais les autorisations doivent être conformes au règlement du PLU, tandis qu'elles sont liées aux OAP par un rapport de compatibilité. Est-il possible d'indiquer les hauteurs dans le règlement en les différenciant selon l'implantation des bâtiments sur le site, et selon qu'ils soient réhabilités ou neufs ?

#### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

Il n'est pas possible d'indiquer dans le règlement écrit les hauteurs maximales autorisées pour chaque bâtiment du site. Les règles applicables en matière de hauteur sont les suivantes :

- En secteur UZa, une hauteur maximale de 35 mètres (non modifiée dans le cadre de la présente procédure) ;
- En secteur UZy, une hauteur maximale de 25 mètres pour les constructions réhabilitées comme pour les constructions neuves.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation complète ces dispositions pour le bâtiment projeté en secteur UZy en précisant que cette construction ne pourra comprendre que 5 niveaux (et un rez-de-chaussée).

Suivant l'avis de la DRIEAT, la hauteur maximale autorisée dans le secteur UZy a été abaissée de 30 mètres à 25 mètres, soit 5 mètres de moins.

Il est indiqué par ailleurs dans la réponse de l'EPT que : « **en outre, cette hauteur maximale permettra également d'autoriser une surélévation modérée des constructions existantes présentes dans le secteur.** »

Cette surélévation possible va donc être augmentée. Quand est-il des prospects en limite de site et des vues par rapport aux bâtiments voisins existants et de l'insertion dans l'ensemble du quartier en particulier par rapport à ceux de l'autre côté de la rue Roger Salengro ?

#### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

Non, les possibilités de surélévations pour les constructions existantes sont diminuées. Auparavant, la hauteur maximale autorisée dans le secteur UZy était de 30 mètres maximums. Suite à l'avis de la DRIEAT et pour mettre en cohérence l'OAP et le règlement écrit, cette hauteur a été abaissée à 25 mètres maximum pour l'ensemble des constructions. Les possibilités de surélévation pour les constructions existantes sont donc réduites, de même que la hauteur maximale d'une éventuelle construction neuve au sud du secteur de projet.

Concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites d'emprise publique et des limites séparatives, les règles projetées sont :

- En secteur UZa et UZy, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques (dans le secteur UZa, un recul d'entre 4 et 6 mètres est à prévoir en cas de recul) ;
- En secteur UZa et UZy, les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives (dans le secteur UZa, un recul minimum de 8 ou 6 mètres sera à respecter si la construction s'implante en recul).
- En secteur UZa, il est interdit de créer des baies lorsque la construction est implantée en limites séparatives.
- En secteur UZy, pour tenir compte des constructions existantes qui ont déjà des baies en limites séparatives, il est nécessaire de les autoriser.

Dans tous les cas, la création d'ouvertures en limites séparatives est règlementée par le Code Civil qui prévoit que dans le cas où des baies sont créées en limites séparatives, il est nécessaire de prévoir des servitudes de vue avec le propriétaire du terrain limitrophe.

En outre, il est à noter que :

- A l'exception du bâtiment pont, les bâtiments situés de l'autre côté de la rue Roger Salengro sont distants d'environ 40 mètres par rapport au secteur de projet ;
- Les bâtiments situés le long de la rue Maximilien Robespierre, par rapport au bâtiment Grisons sont également distants d'environ 40 mètres à l'ouest et 60 mètres environ au sud ;
- A l'exception de la façade mitoyenne avec les constructions de l'Allée Brovary, le nord du secteur de projet est distant d'environ 45 mètres du bâtiment implanté au 20, rue Maximilien Robespierre ;
- Enfin, le bâtiment Ecrins est actuellement distant d'environ 27 mètres de l'ensemble bâti implanté sur la Place du Général de Gaulle.

Ainsi, quand bien même la réhabilitation des constructions existantes sur le site ne modifie par leur implantation par rapport aux voies publiques ou aux limites séparatives et que la procédure de mise en compatibilité propose des modifications à la marge des règles d'implantation des constructions, un phénomène de vis-à-vis n'est pas à craindre étant donné les distances évoquées ci-dessus. Par ailleurs, en secteur UZy, si des baies sont créées en limites séparatives, elles devront nécessiter la conclusion d'une servitude de vue avec le propriétaire du terrain concerné.

« Concernant le traitement des espaces non bâtis, une nouvelle règle est introduite pour le secteur UZy : « La surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10 % par rapport à la surface existante ». **Or, ces dispositions sont bien moins ambitieuses que l'ancien secteur UZr, qui n'intégrait une exception pour réduire les espaces végétalisés qu'« en cas d'impossibilité technique ».** Il est donc dommageable que cette règle ancienne, plus stricte, n'ait pas été adoptée dans le nouveau secteur UZy. La diminution de la surface végétalisée existante rentrerait ainsi dans le cas des exceptions et devrait être dûment justifiée par l'impossibilité technique.

Ce point est d'autant plus problématique que la nouvelle rédaction de l'OAP « Fontenay Est Val-de-Fontenay et quartier des Alouettes » précise que « La construction de ces deux bâtiments s'accompagnera d'un traitement qualitatif et végétalisé des espaces libres au sein du périmètre dénommé « Écrins – Forez – Grisons ».

Ces espaces devront permettre de contribuer au rafraîchissement d'un secteur fortement imperméabilisé et d'implanter une végétalisation pérenne ». Or, les nouvelles règles fixées au sein du règlement ne sont pas suffisamment ambitieuses pour atteindre cet objectif. Cette remarque a également été soulevée par l'Autorité Environnementale dans son dernier avis du mois de février. »

« Plus globalement, la performance environnementale des constructions, la dés-imperméabilisation, la réduction des nuisances sonores et le renforcement des espaces de pleine terre et végétalisés contribuent à limiter l'impact sur l'environnement de l'aménagement de la concession Val de Fontenay/Alouettes. **Il est regrettable cependant que la future surface des espaces verts de pleine terre ne soit pas précisée, car il s'agit d'un enjeu fort sur ce site minéralisé proposant actuellement 2 250 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés, sur dalle et en pleine terre.** »

#### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

« Concernant les futurs espaces végétalisés prévus sur la partie sud du projet, cette thématique est traitée dans la partie rédactionnelle de l'OAP. Il est ainsi prévu :

« La construction de ces deux bâtiments s'accompagnera d'un traitement qualitatif et végétalisé des espaces libres au sein du périmètre dénommé « Ecrins-Forez-Grisons ». Ces espaces (y compris les dalles et toitures des constructions existantes et projetées) devront permettre de contribuer au rafraîchissement d'un secteur fortement imperméabilisé et d'implanter une végétalisation pérenne, à même de favoriser la gestion des eaux pluviales sur le site et d'apporter de nouvelles fonctions écosystémiques aux sols présents dans le périmètre. ».

**Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'amender le schéma de l'OAP sectorielle. »**

« Par ailleurs, les règles envisagées dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLUi diminuent les attentes en matière de traitement des espaces non bâtis. Néanmoins, des règles alternatives sont tout de même intégrées dans le projet de PLUi mis en compatibilité. Celles-ci sont :

- **Le maintien d'une règle sur la superficie des espaces végétalisés (qui ne doivent pas être diminués de plus de 10%) ;**
- **Des dispositions existantes sur le traitement des espaces libres, qui ne sont pas modifiées, dans le règlement écrit ;**
- **Des dispositions nouvelles, intégrées dans la rédaction de l'OAP sectorielle afin d'encadrer le traitement des espaces libres et de garantir une végétalisation pérenne sur l'ensemble du secteur.**

En outre, afin de prendre en compte les remarques formulées par la MRAe dans son avis, ainsi que la remarque des services de l'Etat, **un CBS de 0,2 sera réintégré pour le secteur UZy.** Ce CBS aura vocation à garantir une végétalisation contraignante sur le site pour les porteurs de projets, de sorte à contribuer au rafraîchissement du secteur et à absorber une partie des eaux pluviales recueillies sur le site. »

« Deux remarques sont à signaler et devront être précisées :

**Les futurs espaces végétalisés prévus sur la partie sud du projet auraient pu être représentés graphiquement sur le schéma, en plus du symbole lié à « l'implantation d'une nouvelle construction » ; cela permettrait de mettre en valeur cet enjeu fort sur le quartier ;**

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Suite aux remarques formulées par la MRAe dans son avis, plusieurs évolutions du projet règlementaire ont été apportées. Celles-ci imposent le respect d'un Coefficient de Biotope par Surface de 0,2 dans le secteur UZy, ainsi que le maintien de la superficie des espaces végétalisés. Pour rappel, le sud du secteur de projet est implanté dans sa majorité sur une dalle de parking à conserver. Enfin, l'OAP sectorielle prévoit en outre des dispositions qualitatives pour l'aménagement végétalisés du sud du secteur. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'amender le schéma de l'OAP, comme initialement conclu.

#### **Questions de la commissaire enquêtrice :**

Si l'on considère que le bâtiment des Ecrins, lors de sa démolition, va laisser une superficie plus importante que l'emprise de la future tour et que les parkings de celle-ci doivent se trouver sous le bâtiment Grisons, la règle indiquant « La surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10 % par rapport à la surface existante » n'est pas compréhensible ! Pourrait-elle être expliquée et représentée graphiquement ?

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Le bâtiment Ecrins est situé dans le secteur UZa. Il répond donc à des règles différentes de celles applicables dans le secteur UZy. Ces règles n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente procédure. En secteur UZa, les règles applicables en matière de végétalisation sont les suivantes :

- Le respect d'un Coefficient de Biotope par Surface minimum de 0,2 (coefficient pondéré en fonction des types de surfaces : pleine terre, espaces végétalisés, etc) ;
- Un pourcentage minimum de 35% d'espaces végétalisés ;
- Un pourcentage minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

Ainsi, si une construction est implantée à la place du Bâtiment Ecrins, ses abords (dans la limite du secteur concerné) devront respecter les règles ci-dessus et non les règles du secteur UZy.

« Le projet s'implante sur un site constituant un pôle économique monofonctionnel à dominante de bureaux largement vacants, dans un paysage urbain enclavé comprenant d'importantes surfaces imperméabilisées, et exposé à des nuisances sonores importantes.

**Au regard de l'importante vacance précitée sur le périmètre de Val-de-Fontenay/Alouettes (30 %), l'intégration d'une surface de plancher dédiée aux bureaux n'apparaît pas justifiée. Un plan masse précis permettrait de mieux saisir l'aménagement futur du site. »**

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

« Dans le projet, les activités tertiaires ne constituent pas un invariant au contraire de l'offre de logement. Néanmoins, ce type de programme pourrait être envisagé afin de prendre en compte les contraintes techniques et architecturales de l'ensemble Ecrins-Forez-Grisons (et notamment les bâtiments-ponts dont les caractéristiques ne permettent pas d'envisager un changement de destination vers du logement). En outre, ce programme fait écho à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie qui demande précisément le maintien de possibilités de réversibilité du programme vers du bureau. Enfin, concernant la programmation de bureaux dans un secteur où la vacance de ce type de construction est relativement élevée (environ 30%) n'est pas nécessairement contradictoire. En effet, les déterminants de la vacance des bureaux sont liés : aux surfaces considérées et à l'obsolescence des bâtiments concernées. En synthèse, les bureaux vacants sont principalement des grandes surfaces qui n'ont pas été rénovées et qui de ce fait, ne répondent pas aux attentes de confort ou de travail des entreprises. »

« La zone UZ et l'OAP sectorielle modifiée pour le secteur Ecrins-Forez-Grisons autorisent une diversité de destinations à même de favoriser la mixité fonctionnelle. Au-delà du cadre réglementaire et des normes de production de logement (notamment de logement social), il est souhaité une programmation mixte de logements, de commerces, d'équipement et d'activités tertiaires. **Pour autant, la programmation envisagée dans le cadre du projet, dès lors qu'elle respecte les normes fixées dans le PLUi, pourra évoluer et notamment ne pas inclure d'activités tertiaires.** »

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

Y aurait-il une possibilité de proposer des pourcentages de création de logements et d'activités sur ce site dont on ne comprend quel va être le programme ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

On pourra se référer à la réponse déjà faite qui porte sur la même thématique.

**Il est dommageable que l'« espace de convivialité ou de détente à créer » n'ait pas été déplacé ailleurs sur l'OAP »**

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Concernant l'espace de convivialité et de détente à créer, représentée sur l'OAP en vigueur, conformément à l'avis de la DRIEAT, **celui-ci sera repositionné sur le schéma de l'OAP mise en compatibilité** afin de signifier l'objectif d'aménager en ce sens les espaces libres au sud du secteur de projet. Le schéma d'aménagement de l'OAP mise en compatibilité sera donc modifié afin d'intégrer l'avis de la DRIEAT.

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

Il serait important de savoir où il sera repositionné ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'espace de convivialité et de détente à créer sera repositionné au même endroit sur l'OAP, afin de signifier que les espaces libres du sud du secteur de projet (hors éventuelle future construction) devront être aménagés en ce sens.

### ✓ Remarques du Département du Val-de-Marne

« La concession fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau qui est en cours d'instruction. **Permettre la diminution des surfaces végétalisées dans le règlement du PLUi est ainsi préoccupant pour la suite de l'aménagement du secteur, et cette modification serait donc défavorable à une gestion des eaux pluviales qualitative.** Perdre des surfaces végétalisées signifie augmenter les surfaces ruisselantes et concentrer l'infiltration sur des zones restantes limitées où il serait nécessaire de concevoir des ouvrages plus volumineux. Cette disposition concentrera également les contaminants issus des toitures et des voiries. »

### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

« Si les caractéristiques du sol ne permettent pas la gestion jusqu'à la pluie décennale, **un rejet à débit régulé de 5l/s/ha au réseau peut être prévu.** Pour les bâtiments réhabilités **des études de faisabilité de déconnexion des descentes d'eau pluviale devront être réalisées,** cela afin que les espaces verts permettent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales, avant un éventuel rejet au réseau. Enfin, la gestion des pluies courantes sur les bâtiments réhabilités comme sur les bâtiments neufs pourra notamment se faire par des toitures végétalisées et des espaces végétalisés sur dalle. Afin de répondre à l'avis des services de l'Etat, de la MRAe et du Département, **il est par ailleurs prévu de réintégrer une norme de Coefficient de Biotope par Surface de (0,2)** dont l'objectif sera notamment de favoriser la gestion des eaux pluviales sur le secteur. »

« Si la qualité d'animation de la rue participe au confort du piéton, le Département rappelle que l'attractivité du cheminement piéton repose aussi sur la qualité du cheminement. En ce sens, il alerte sur la nécessité de laisser suffisamment d'espace disponible sur le trottoir lors de l'implantation du nouveau bâtiment Ecrins le long de la Place du Général de Gaulle, notamment pour permettre des rabattements piétons confortables vers le pôle existant et en devenir (arrivée de la ligne 15est, prolongement T1, Bus bords de Marne...). »

### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

« Sur l'aménagement des espaces publics le long de la Place du Général de Gaulle seront intégrés au dossier de présentation du projet de mise en compatibilité du PLUi des illustrations issues du plan-guide de la concession qui montrent les aménagements envisagés des espaces publics à proximité du périmètre de projet. Néanmoins, il est à rappeler que la mise en compatibilité du PLUi concerne exclusivement le site de projet et ne peut donc intégrer de dispositions sur les aménagements des espaces publics situés à proximité. Le projet Ecrins Forez Grisons n'empiète pas sur les espaces piétons publics déjà existants au niveau du rond-point du Général De Gaulle. Enfin, ce dernier fait l'objet d'une réflexion conjointe entre l'aménageur, la ville et le Département pour améliorer les cheminements piétons et les traversées vers le secteur Auchan-Gare.»

### Questions de la commissaire enquêtrice :

Ne serait-il pas intéressant de prévoir dès à présent, en anticipation de l'aménagement de la place du Général de Gaulle, une limite d'emprise pour la tour ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

L'emprise d'une future construction sur ce secteur serait limitée par les règles applicables au sein du secteur UZa, qui règlemente :

- La végétalisation des abords des constructions (voir ci-avant les règles de végétalisation en secteur UZa)
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas nécessaire de déterminer une limite d'emprise pour une éventuelle future construction qui résultera de toute façon de l'application des dispositions fixées par le règlement écrit (non modifié dans le cadre de la présente procédure) et des caractéristiques et de la configuration du terrain. En outre, il est à rappeler que tout projet sur ce secteur devra s'inscrire dans les préconisations d'aménagement fixées dans le plan guide général d'aménagement de la concession et dans les fiches de lot rédigées pour chacun des secteurs.

✓ **Questions de la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne**

« Serait-il possible d'intégrer des dispositions pour favoriser la réversibilité des logements ou des autres activités programmées dans cet ancien ensemble de bureaux ? »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

« Du point de vue du projet en lui-même, il est peu probable que des bâtiments de bureaux transformés en logement soient un jour à nouveau transformés en bureaux. En effet, le coût financier et les modifications architecturales, de structure, de réseaux nécessaires pour la transformation de bureaux en logements sont trop importants pour envisager ensuite une nouvelle réversibilité des usages, même si cela reste, sur un plan technique, possible. En outre, au plan réglementaire, le périmètre est situé dans une zone de projets (UZ) qui autorise une variété de destinations. Ainsi, le changement de destination du logement vers le bureau est possible d'un point de vue réglementaire et cela ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure. Enfin, la programmation envisagée se justifie d'une part par l'obsolescence des espaces de bureaux actuels, mais également par la fonction de couture du site de projet entre le quartier d'habitat limitrophe du Bois Cadet et le Val de Fontenay. Il est ainsi souhaité une programmation mixte qui permette de garantir la transition entre les deux espaces. »

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

La programmation actuelle n'est pas définie. Ne pourrait-elle pas être plus précise afin de réellement répondre à la fonction de couture du site de projet entre le quartier d'habitat limitrophe du Bois Cadet et le Val de Fontenay ? Si le programme devait être tout bureau, cette fonction de couture ne serait pas respectée.

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

On pourra se référer à la réponse apportée à l'observation e), qui porte sur la même thématique.

**✓ Questions de la commissaire-enquêtrice au cours de la réunion**

« Il est souligné le manque de plan d'insertion général du projet dans son environnement, ce qui permettrait également de répondre à une remarque formulée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans son avis. »

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

« Afin de répondre à l'observation de la commissaire-enquêtrice, la collectivité propose d'ajouter au dossier de présentation des extraits du plan-guide de la concession afin d'illustrer le projet sur les espaces publics entourant le périmètre de la déclaration de projet. Pour prendre connaissance de ces compléments, on pourra se référer au mémoire en réponse à l'avis de la MRAe où ces éléments sont présentés de façon détaillée. »

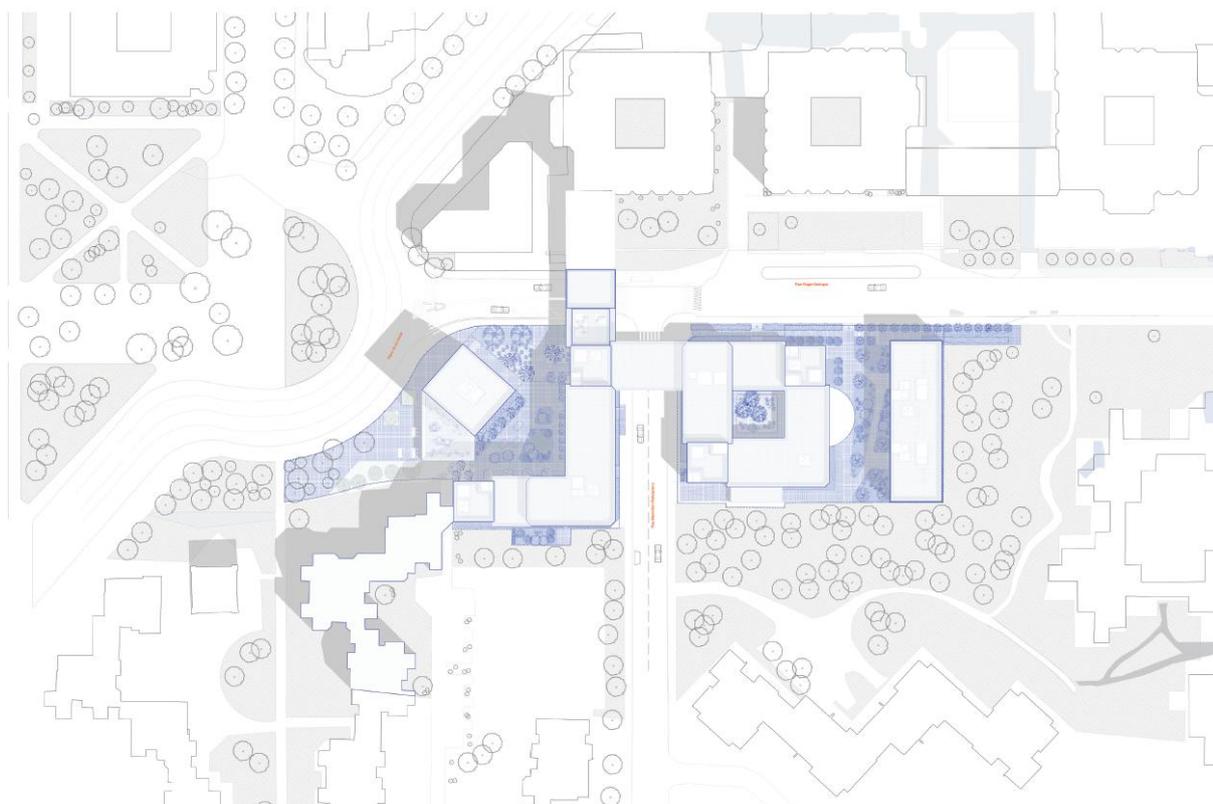
**Questions de la commissaire enquêtrice :**

La collectivité s'engage-t-elle à le faire et à présenter le plan-guide à la population ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Conformément à la demande formulée de présenter des éléments d'insertion du projet dans son environnement, la collectivité a déjà intégré les éléments cités juste au-dessus dans les documents présentés au public dans le cadre de la présente enquête. Ces documents permettent d'éclairer les projets d'aménagement des espaces publics environnants et d'organisation des mobilités, en particulier à destination du pôle de la gare, ce qui répond aux questions et remarques formulées par la MRAe et par les habitants. Pour rappel, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur resteront à disposition du public pendant une année.

A ce jour, le plan-masse du projet envisagé est le suivant :



Ce schéma d'aménagement présente à ce stade un caractère exclusivement indicatif, qui peut être amené à être précisé, notamment sur le dessin des espaces végétalisés à l'intérieur du périmètre de projet.

Par ailleurs, le projet Val de Fontenay Alouettes a fait l'objet de plusieurs procédures qui ont fait l'objet d'une consultation du public, comme la Déclaration d'Utilité Publique ou encore l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois.

Le plan-guide de la concession couvre 85 Ha et comporte des projets qui sont en cours de réflexion ; il ne traduit donc pas des intentions d'aménagement locales mais de grandes orientations, au contraire du présent projet qui présente un stade d'avancement suffisant pour faire l'objet de la présente procédure. Le plan guide pourra donc faire l'objet d'une présentation à la population ultérieure à la présente procédure qui porte exclusivement sur le secteur Ecrins Forez Grisons.

Elle remarque que « la présentation du projet ne permet pas de savoir si des aménagements des parcours piétons sont prévus dans le cadre du projet, afin notamment, de faciliter les rabattements vers le pôle-gare. »

#### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

« Concernant les espaces publics et les aménagements favorisant les modes actifs, un des objectifs du projet de la concession Val de Fontenay Alouettes est la requalification et la végétalisation des espaces publics. L'objectif pour la Place du Général de Gaulle est donc d'aller vers un espace public plus végétalisé, moins routier, améliorant les traversées piétonnes. Tous les abords du pôle gare existant (avenue du Val de Fontenay ; Avenue des Olympiades) seront aussi réaménagés afin d'améliorer les parcours piétons vers le pôle. L'objectif pour la rue Roger Salengro est également

d'apaiser la circulation et de favoriser les parcours piétons. Il est à préciser qu'à ce stade du projet et dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité n°1 du PLUi, tous les éléments visuels présentés (perspective architecturale, schéma de programmation) dans les supports sont indicatifs et n'ont pas de valeur réglementaire. En effet, la procédure en cours porte bien sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLUi et non pas sur le projet en lui-même. En outre, ne peuvent être intégrés au PLUi, dans le cadre de cette procédure, des dispositions qui ne portent pas exclusivement sur le site de projet.

## 5. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Le secteur UZy correspond aux secteurs de projet priorisant la réhabilitation des constructions existantes et autorisant de manière ponctuelle des constructions neuves. Pourquoi est-il indiqué secteurs au pluriel ?

### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Il s'agit d'une erreur de frappe qui sera corrigée. Il n'y a qu'un seul secteur de projet au sein du secteur UZy, celui faisant l'objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

La zone UZy n'est-elle pas uniquement liée au site dénommé « Ecrins-Forez-Grisons » ?

### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Oui, le secteur UZy est uniquement lié au site Ecrins-Forez-Grisons.

Est-il possible qu'il n'y ait aucune réhabilitation sur le site et uniquement des constructions neuves ?

### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Non, le principe dominant de l'aménagement de ce secteur demeure la réhabilitation des constructions existantes. La construction projetée au sud du secteur de projet constitue l'exception et non pas la règle. Ces dispositions sont précisées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du secteur Salengro.

Est-il possible qu'il n'y ait que des constructions neuves de logements ?

### **Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Non, le principe dominant de l'aménagement de ce secteur est la mixité programmatique. Le schéma d'aménagement de l'OAP identifie cet ensemble de constructions comme ayant une vocation mixte, ce qui exclut de fait tout projet dont la programmation serait monofonctionnelle.

Dans le texte de l'OAP sectorielle de Fontenay Est Zoom Salengro il est indiqué : « la

hauteur du bâtiment construit au sud du secteur de projet ne sera pas supérieure à celle des bâtiments réhabilités et s'élèvera au maximum à R+5, comme figuré sur le schéma d'orientations. »

De même, le texte du document de présentation, page 24, il est indiqué « Au sud du secteur de projet, la construction implantée sur la dalle respectera quant à elle les hauteurs des bâtiments réhabilités. »

Le règlement, lui, indique : « en secteur UZy, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir de la dalle haute existante, c'est-à-dire du point le plus haut de l'ouvrage porteur horizontal en béton recouvrant un ouvrage enterré, est fixée à 30 mètres. »

Et suite à la réunion avec les PPA, l'EPT a indiqué : « La règle de hauteur actuelle pour le secteur UZy est différente de la norme affichée au sein de l'OAP pour ce même secteur. Afin de prendre en compte l'avis des services de l'Etat, la hauteur dans le secteur UZy sera abaissée à un maximum de 25 mètres. Cette hauteur maximale devra permettre d'autoriser des rez-de-chaussée actifs avec des hauteurs répondant aux attentes de certains types d'activités. En outre, cette hauteur maximale permettra également d'autoriser une surélévation modérée des constructions existantes présentes dans le secteur. Conformément à l'avis de la DRIEAT, la hauteur maximale autorisée dans le secteur UZy sera donc abaissée à 25 mètres maximum. »

#### Questions de la commissaire enquêtrice :

Est-il prévu, pour ce bâtiment au sud de l'OAP une hauteur sous plafond du rez-de-chaussée qui risquerait de dépasser 10 m ?

#### Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :

La règle, modifiée suite à l'avis des Services de l'état, dans le secteur UZy est de 25 mètres maximums de hauteur pour les constructions existantes et pour les constructions neuves. Cette règle, inférieure de 5 mètres à la règle initialement envisagée doit permettre d'autoriser des surélévations modérées des constructions existantes et des usages diversifiés dans les rez-de-chaussée. Il reviendra au projet de déterminer les hauteurs sous plafond envisagées de chacun des niveaux de la construction. En effet, selon les usages des rez-de-chaussée, des hauteurs sous plafond plus ou moins importantes peuvent être nécessaires.

Dans la notice de présentation page 42 il est indiqué « La mise en compatibilité du PLUi a pour objectif de rendre possible le changement de destination des constructions situées dans le périmètre du site Ecrins-Forez-Grisons. Il s'agira, dans le projet, d'obtenir une programmation diversifiée comprenant notamment des logements. Ces logements devront respecter, entre autres les objectifs fixés par le PLUi, en particulier un pourcentage de logements sociaux (33%) **et une taille minimale des logements (18 m<sup>2</sup> SHAB)**. Ces prescriptions réglementaires, maintenues dans le projet de mise en compatibilité du PLUi devront permettre de répondre aux objectifs de l'objectif n°7 du DOO afin de proposer un parcours résidentiel complet aux habitants de la métropole. »

En revanche, dans le règlement, il n'est plus question d'une taille de logements minimale.

<p>Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.</p> <p>Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr :</p> <p>La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18m<sup>2</sup> shab.</p> <p>Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus ;</li> <li>- 65% des logements minimum avoir une surface de 65 m<sup>2</sup> shab.</li> <li>- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.</li> </ul>	<p>Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.</p> <p><b>Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr :</b></p> <p>La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18m<sup>2</sup> shab.</p> <p><b>Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr et UZy :</b></p> <p><b>Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus ;</li> <li>- 65% des logements minimum avoir une surface de 65 m<sup>2</sup> shab.</li> <li>- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.</li> </ul>	<p>diversifiée et tenir compte des contraintes techniques des constructions existantes.</p> <p>Dans ces conditions, il est impossible d'affirmer, à ce stade du projet, si la réhabilitation permettra de produire un nombre équilibré de logements pour chaque typologie ou si le projet permettra de créer 65% de logements comportant une surface de 65m<sup>2</sup>.</p> <p>Néanmoins, contrairement au sous-secteur UZr, le sous-secteur UZy comporte des prescriptions pour encadrer la surface minimale des logements, qui ne pourront avoir une surface inférieure à 18m<sup>2</sup> SHAB.</p> <p>Ainsi, tout comme UZr, le nouveau sous-secteur UZy est exempté de l'article 3 portant sur la proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements.</p> <p>Le projet ne nécessite pas la modification des articles UZ4 et UZ5.</p> <p>Le projet respectera notamment l'objectif de 33% de logements sociaux attendu.</p> <p>Afin de permettre la réalisation du projet du site Ecrins - Forez - Grisons, les dispositions générales de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est modifié. Le sous-secteur créé, dans le cadre du présent projet de déclaration de projet bénéficie des mêmes dispositions que le sous-secteur UZr. Il est donc</p>
<p><b>Article UZ4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements</b></p> <p><b>Article UZ5 : Préservation de la diversité commerciale</b></p>	<p><b>Article UZ4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements</b></p> <p><b>Article UZ5 : Préservation de la diversité commerciale</b></p>	
<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><b>Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères</b></p> <p><b>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Article UZ6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	

### Dispositions communales :

## Pour la commune de Fontenay-sous-Bois - UZ.3

### Champ d'application :

*Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

### Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr et UZy :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m<sup>2</sup> shab.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m<sup>2</sup> shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m<sup>2</sup> shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Cet article ne s'applique pas au **secteur de plan masse Périastre**.

## Questions de la commissaire enquêteur : Qu'en est-il ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Il s'agit d'une erreur de frappe qui sera corrigée. En effet, l'objectif retenu par la collectivité est bien d'imposer au sein du secteur UZy une surface minimale de 18 m<sup>2</sup> pour tout logement.

Il est indiqué dans le règlement de la zone UZy : « à l'exception du sous-secteur UZy, en cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée. (Sachant que les baies éclairent :

- Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail - Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...

Et que ne constitue pas une baie :

- une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,
- une porte non vitrée.
- un jour de souffrance.
- un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.)

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

Est-ce qu'en zone UZy, en cas d'implantation en limites séparatives, il peut y avoir création de baies ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Pour la réponse à cette question on pourra se référer à la réponse apportée ci-avant à l'observation de la MRAe (thématique : hauteurs de bâtiments).

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

Y a-t-il des règles d'implantation des constructions neuves en zone UZy ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Dans le secteur UZy, l'implantation des constructions est régie :

- Par les dispositions de l'OAP sectorielle qui prévoit que les constructions « par leur implantation, par leur architecture et par leur volumétrie (...) devront s'insérer de façon harmonieuse au sein de l'ensemble Salengro ». Cette même OAP souligne également l'importance de « l'adressage des bâtiments sur l'espace public » ;
- Par les dispositions du règlement écrit : si l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée, l'implantation par rapport aux limites séparatives est règlementée et autorise l'implantation soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent respecter un minimum de distance par rapport aux limites séparatives.

Compte-tenu du principe dominant de la réhabilitation des constructions dans le secteur et du fait que ces constructions sont déjà implantées à l'alignement et/ou en retrait selon les parties de l'ensemble bâti, il est indispensable d'autoriser plusieurs alternatives dans le règlement écrit, afin d'obtenir des implantations harmonieuses et de permettre l'évolution des constructions existantes.

Il est indiqué que « la programmation des différents bâtiments sera ajustée afin d'éviter l'implantation d'activités recevant des publics sensibles (enfants, malades, personnes âgées) à proximité des sources de nuisances ; »

En revanche, dans le programme, « les rez-de-chaussée accueilleront également un équipement public sous la forme d'une crèche d'environ 45 berceaux. »

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

L'OAP pourrait-elle indiquer les emplacements privilégiés de cet équipement ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Non, l'OAP n'a pas vocation à répartir la programmation de façon aussi précise au sein du secteur de projet. L'OAP comporte déjà des dispositions pour encadrer l'implantation de cet équipement recevant un public sensible. En outre, on pourra se référer aux réponses apportées aux remarques de la MRAe concernant les études conduites sur les nuisances présentes dans le secteur.

Enfin, il reviendra au projet de déterminer la localisation la plus adaptée pour cet équipement, compte-tenu des règles fixées par le document d'urbanisme et des législations applicables à ce type d'équipement.

Il est indiqué : « une attention particulière sera portée à la conception intérieure des constructions à réhabiliter et à construire : disposition des pièces dans les logements éloignés par rapport aux sources de bruit ; ventilation des bâtiments en fixant les apports d'air extérieur à l'opposée des sources de pollution ; choix de matériaux de construction permettant d'assurer une qualité optimale de l'air intérieur »

**Questions de la commissaire enquêtrice :**

Pourquoi n'y a-t-il pas de règles quant à l'orientation des grands logements, la disposition des pièces ... ?

**Réponse de l'EPT Paris Est Marne & Bois :**

Compte-tenu du projet envisagé, à savoir la réhabilitation et la restructuration de l'ensemble bâti ainsi que l'éventuel changement de destination des constructions existantes, de nombreuses contraintes techniques s'imposent au projet pour transformer les constructions.

L'OAP comporte déjà des dispositions visant à intégrer la gestion des nuisances sonores dans la conception du projet. Celles-ci portent notamment sur la conception intérieure des constructions à réhabiliter et à construire : « dispositions des pièces dans les logements éloignés par rapport aux sources de bruit ; ventilation des bâtiments en fixant les apports d'air extérieur à l'opposé des sources de pollution ; choix de matériaux de construction permettant d'assurer une qualité optimale de l'air intérieur ».

En outre, dans la réponse à l'avis de la MRAe, ont été exposés les résultats des différentes études conduites sur le secteur en matière de nuisances et de pollution. Enfin, sur l'orientation des logements, celle-ci résultera des choix architecturaux et techniques et des contraintes, compte-tenu de la réhabilitation de constructions existantes aujourd'hui à vocation de bureaux.