Bry-sur-Marne – Champigny-sur-Marne – Charenton-le-Pont – Fontenay-sous-Bois –
Joinville-le-Pont – Le Perreux-sur-Marne – Maisons-Alfort – Nogent-sur-Marne –
Saint-Mandé–Saint-Maur-des-Fossés–Saint-Maurice–Villiers-sur-Marne–Vincennes–

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 15 OCTOBRE 2026
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO

DC 2026-179

OBJET : Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUI de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois sur le secteur de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes, à Fontenay-sous-Bois

Membres en exercice	**90**
Présents titulaires	**68**
Ne prend pas part au vote	**0**
Représentés	**18**
Absents	**4**

Votants	**86**
Abstention	**2**
Suffrages exprimés	**84**
Pour	**84**
Contre	**0**

Présents :
Sabrina ABCHICHE, Caroline ADOMO, Tiphaine ARMAND, Asma ASHRAF, Charles ASLANGUL, Camille BARBIER, Selda BELLOIN, Jacques-Alain BENISTI, Quentin BERNIER-GRAVAT, Marie-Laurence BEYO, Bruno BORDIER, Adrien CAILLEREZ, Olivier CAPITANIO, Fabrice CAPRANI, Agnès CARPENTIER, Carole COMBAL, Florence CROCHETON BOYER, Loïc DAMIANI, Thomas DE ALMEIDA, Hélène DECOTIGNIE, Pierre-Michel DELECROIX, Thibaut DENTIN, Sylvain DROUVILLE, Philippe DUBUS, Delphine FENASSE, Nathalie FRANCKHAUSER, Benoît GAILHAC, Hervé GICQUEL, Mylène GUIFFARD, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Catherine HARDY, Delphine HERBERT, Florian JAMES, Laurent JEANNE, Yacine KHEDIM, Nassim LACHELACHE, Laurent LAFON, Nadia LECUYER, Hélène LERAITRE, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Bénédicte MARETHEU, Romain MARIA, Béatrice MAZZOCCHI, Déborah MUNZER, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Thomas OLIVE, Cécile PANASSAC, Frank PATTI, Pierre PELLÉ, Bertrand PITAVY, Jean-Philippe POLITZER, Carole PRADES, Hélène ROUSSELIN, Christel ROYER, Didier SCHREIBER, Odile SEGURET, Francis SELLAM, Igor SEMO, Olivier SESTER, Thibault SIMEONI, Dominique SOULIS, Régis TOURNE, Marianne VERON, Julien WEIL, Olivier ZANINETTI.

Représentés :
Sophie AMAR représentée par Asma ASHRAF, Thierry BARNOYER représenté par Marie-Laurence BEYO, Sylvain BERRIOS représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Fabienne BOUE LELU représentée par Quentin BERNIER-GRAVAT, Gilles CARREZ représenté par Hélène ROUSSELIN, Chantal CAZALS représentée par Florian JAMES, Jean-Paul DAVID représenté par Gilles HAGEGE, Carole DRAI représentée par Adrien CAILLEREZ, Michel DUVAUDIER représenté par Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Anne-France LAVIROTTE représentée par Agnès CAPENTIER, Julien LEGER représenté par Loïc DAMIANI, Frédéric MASSOT représenté par Caroline ADOMO, Alain MESNAGER représenté par Sabrina ABCHICHE, Karine PEREZ représentée par Thibault SIMEONI, Germain ROESCH représenté par Pierre GUILLARD, Jérôme TAGNON représenté par Hélène DECOTIGNIE, Céline THEOPHILE représentée par Philippe DUBUS, Aurore THIROUX représentée par Laurent JEANNE.

Absents :
Christian CAMBON, Jean-Philippe GAUTRAIS, Céline MARTIN, Henrique RIBEIRO.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20261019-DC2026-179-01-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2026

OBJET : Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N° 2 du PLUi de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois sur le secteur de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes, à Fontenay-sous-Bois

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants, L.300-6, R.153-15 et suivants, L.104-3, R.104-12, R.104-33 et suivants, L. 103-2 et suivants ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU la délibération CM2023/07/13/02 du 13 juillet 2023 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain de la Métropole du Grand Paris ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois, approuvé par délibération n° DC 2023-146 du 12 décembre 2023, modifié par délibération n°2025-37 du 6 mai 2025, mis à jour par arrêtés du Président n° 2024-A-32 du 27 février 2024 et n° 2025-A-22 du 5 février 2025 et mis en comptabilité suite à l'arrêté inter-préfectoral n°2025/03067 du 4 août 2025 et par délibération n° DC 2025-150 du 14 octobre 2025 ;

VU l'arrêté n°2025-A-545 du 24 juin 2025 du Président prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois ;

VU la délibération du Conseil de Territoire n° DC 2025-109 en date du 6 juillet 2025 portant sur la décision de réaliser une évaluation environnementale et la définition des objectifs et des modalités de concertation préalable ;

VU la délibération du Conseil de Territoire n° DC 2025-151 en date du 14 octobre 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable ;

VU l'avis délibéré n°009941/A PP en date du 25 février 2025 ;

VU la décision n° E26000019/77 du 20 mars 2026 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun portant nomination de Monsieur Claude POUEY, en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Véronique PARENT, en qualité de suppléante ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le jeudi 16 avril 2026 ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 22 mai 2026 à 9h00 au lundi 22 juin 2026 à 17h00 inclus ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis favorable motivés du commissaire-enquêteur en date du 20 juillet 2026 ;

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

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

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20261019-DC2026-179-01-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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

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

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

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

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

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

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

CONSIDERANT que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLUi a comme objectifs de :

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

CONSIDERANT que le projet envisage de :

- Développer fortement l'offre de logement ;
- Maintenir une offre de bureau prédominante qui représentera toujours près de la moitié de la surface de plancher globale du secteur ;
- Renforcer l'offre globale en termes d'équipements, de commerces et de services.

CONSIDERANT l'intérêt général d'une telle opération ;

CONSIDERANT que, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité menée pour permettre la réalisation du projet, les modifications nécessaires du PLUi sont les suivantes :

- Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'élaboration d'une nouvelle OAP règlementaire sur certains secteurs ;
- Adaptation de certaines dispositions du règlement écrit, notamment la zone UZ qui recouvre la majeure partie du périmètre de la concession ;
- Modification du plan de zonage ;
- Modification des annexes au règlement écrit, notamment les emplacements réservés.

CONSIDERANT les cinq (5) observations déposées (zéro (0) sur le registre papier tenu en mairie et cinq (5) observations par voie dématérialisée) pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 mai 2026 au 22 juin 2026 ;

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20261019-DC2026-179-01-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

CONSIDERANT que le commissaire-enquêteur a émis le 20 juillet 2026 un avis favorable avec une recommandation :

- Améliorer la présentation du plan de zonage afin que le public et les acteurs en charge de la réalisation du projet de réaménagement de la concession puissent se l'approprier et l'exploiter sans faire d'erreur d'interprétation.

CONSIDERANT que la recommandation du commissaire-enquêteur sera prise en compte de la manière suivante :

- Fusion des trois prescriptions graphiques s'appliquant exclusivement au périmètre de la déclaration de projet (« Aire de stationnement mutualisée » ; « Secteur d'implantation spécifique des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ; « Secteur où l'albédo des toitures est règlementé ») en une seule sur les plans de zonage du PLUi (visible sur la pièce 4.1a, 4.4,4.1a Fontenay-sous-Bois,4.1a Le Perreux-sur-Marne, 4.1a Nogent-sur-Marne) afin de ne pas surcharger le plan et d'en faciliter la lisibilité ;
- Modification de l'aspect de cette même prescription graphique avec un périmètre tireté jaune et une trame moins chargée, permettant là encore d'améliorer la présentation du plan de zonage et sa lisibilité ;
- Création d'une prescription graphique pour le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement du secteur de réhabilitation du Val de Fontenay (visible sur les pièces n°4.2, 4.4, 4.1a Fontenay-sous-Bois, 4.1a Le Perreux-sur-Marne) distincte de celle des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielle (couleur et trame).

CONSIDERANT que le projet a fait l'objet d'évolutions, détaillées dans la liste annexée à la présente délibération, en vue de tenir compte du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, de l'avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées (PPA) et, plus largement, des observations du public ;

CONSIDERANT que les ajustements apportés au projet s'avèrent mineurs ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°2 du PLUi, telle qu'elle est présentée au Conseil de Territoire, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

VU l'avis de la Commission Urbanisme, Aménagement, Habitat et Politique de la Ville en date du 7 octobre 2026 ;

DELIBERE,

ARTICLE 1 :
DECLARE D'INTERET GENERAL le projet soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 2 :
ADOPTE la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois.

ARTICLE 3 :
APPROUVE la mise en compatibilité du PLUi pour permettre la réalisation de ce projet conformément à l'article L153-58 du code de l'urbanisme, telle que présentée dans le dossier qui a été soumis à enquête publique et intégrant les recommandations de la MRAE, des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur et annexé à la présente délibération et l'actualisation des pièces du PLUi qui s'en suit.

ARTICLE 4 :
DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois ainsi qu'en mairie de Fontenay-sous-Bois. La mention de l'affichage de la délibération fera l'objet d'une insertion dans un journal diffusé dans le département.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20261019-DC2026-179-01-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

ARTICLE 5 :
PRECISE que le dossier de déclaration de projet approuvé sera tenu à la disposition du public à la Direction Urbanisme de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois, 3 place Uranie à Joinville-le-Pont du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et à la direction du développement urbain de la commune de Fontenay-sous-Bois, 6 rue de l'ancienne Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois.

ARTICLE 6 :
PRECISE que la mise en compatibilité du PLUi, approuvée par le Conseil de Territoire, entrera en vigueur à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et la publication sur le Géoportail de l'urbanisme, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 :
En application de l'article L.411-2 du code des relations entre le public et l'administration, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou affichage ou notification à l'adresse suivante : 1 place Uranie à Joinville-le-Pont (94340).

En application de l'article R.421-1 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Melun - sis 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 Melun - dans un délai de deux mois à compter de la dernière des mesures de publicité susvisées, ou dans un délai de deux mois à compter de la réponse du Président de l'EPT Paris Est Marne & Bois si un recours gracieux a été introduit (l'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet). Ce recours contentieux peut être formulé par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » (accessible à partir du site www.telerecours.fr).

Territoire Paris Est Marne & Bois 21

Le Président,

Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le 19 OCT. 2026
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1 et L.2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20261019-DC2026-179-01-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026