

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 14 OCTOBRE 2025
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO

DC 2025-150

OBJET : Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°1 du PLUi de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

Membres en exercice	90
Présents titulaires	64
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	18
Absents	8

Votants	82
Abstention	0
Suffrages exprimés	82
Pour	82
Contre	0

Présents :

Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacqueline BENHAMED, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Thomas BERRUEZO, Marie-Laurence BEYO, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Stéphane CHAULIEU, Véronique CHEVILLARD, Florence CROCHETON-BOYER, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Michel DESTOUCHES, Olivier DOSNE, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Téo FAURE, Delphine FENASSE, Dorine FUMEE, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Gilles HAGEGE, Catherine HERVÉ, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Anne KLOPP, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Pierre MIROUDOT, Pascale MOORTGAT, Déborah MUNZER, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN, Julien WEIL.

Représentés :

Sylvain BERRIOS représenté par Pierre-Michel DELECROIX, Eveline BESNARD représentée par Florence CROCHETON-BOYER, Jean-Marc BRETON représenté par Pascale MOORTGAT, Adrien CAILLEREZ représenté par Jacqueline VISCARDI, Christian CAMBON représenté par Igor SEMO, Gilles CARREZ représenté par Florence HOUDOT, Sylvie CHARDIN représentée par Céline VERCELLONI, Benoît GAILHAC représenté par Pierre MIROUDOT, Aurélia GIRARD représentée par Bruno BORDIER, Pierre GUILLARD représenté par Carole DRAI, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Laurent LAFON représenté par Charlotte LIBERT, Marc MEDINA représenté par Julien WEIL, Samuel MULLER représenté par Quentin BERNIER-GRAVAT, Karine PEREZ représentée par Catherine HERVÉ, Germain ROESCH représenté par Nadia LECUYER, Christel ROYER représentée par Bénédicte MARETHEU, Aurore THIROUX représentée par Jacqueline BENHAMED.

Absents :

Caroline ADOMO, Jean-Luc CAEDDU, Agnès CARPENTIER, Pierre CHARDON, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Christian FAUTRE, Nassim LACHELACHE, Florentine RAFFARD.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2025

OBJET : Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & 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 ;

VU l'arrêté n°2024-A-62 du 9 avril 2024 du Président prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe IDF) n°2024-044 en date du 18 juin 2024 concluant aux incidences potentielles du projet sur l'environnement et sur la santé humaine et la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

VU la délibération du Conseil de Territoire n° DC 2024-105 en date du 8 juillet 2024 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 2024-174 en date du 15 octobre 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable ;

VU la décision n° E25000013/77 du 21 février 2025 de la Présidente du Tribunal administratif de Melun portant nomination de Madame Anne-Marie DUQUENNE, en qualité de commissaire-enquêtrice et Madame Nicole SOILLY, en qualité de suppléante ;

VU l'avis délibéré n° MRAe APPIF-2025-024, en date du 26 février 2025 ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le lundi 10 mars 2025 ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 7 avril 2025 à 9h00 au mercredi 14 mai 2025 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 de la commissaire-enquêtrice en date du 12 juin 2025 ;

CONSIDERANT le site dénommé « Ecrins - Forez – Grisons » au sein de la concession Val-de-Fontenay Alouettes sur la commune de Fontenay-sous-Bois ;

CONSIDERANT que ce site, construit dans les années soixante-dix est aujourd'hui vieillissant et inadapté et que la vocation monofonctionnelle de ce site ne correspond plus aux attentes de la collectivité ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLUi a comme objectifs 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 d'amplifier la végétalisation par la restructuration de l'existant ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet porte notamment sur les points suivants :

- La réalisation d'une opération mixte de logements, d'une crèche, d'un commerce donnant sur la future place du Général de Gaulle contribuant à l'animation de la place et d'un équipement permettant d'activer une partie du parking souterrain existant ;
- Le traitement spécifique des ponts, qui représentent environ 3 000 m², circulations verticales de desserte incluses, avec la possibilité d'y développer du logement, du bureau ou de l'équipement ;

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 :

- Modification du zoom Salengro au sein de l'OAP Fontenay Est ;
- Modification du plan de zonage du PLUi (limites de la zone UC et création d'un sous-secteur UZy) ;
- Modification du règlement écrit de la zone UZ : création de prescriptions applicables pour le sous-secteur UZy ;

CONSIDERANT les 13 observations déposées (1 sur le registre tenu en mairie et 12 observations par voie dématérialisée) pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 avril au 14 mai 2025 ;

CONSIDERANT que la commissaire-enquêtrice a émis le 30 juin 2025 un avis favorable avec les recommandations suivantes :

- 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 ;
- Compléter le dossier de présentation par le programme indicatif ;
- Rectifier l'article 7 du règlement de la zone UZy sur les baies donnant sur les propriétés voisines pour le rendre plus compréhensible ;

CONSIDERANT que les recommandations de la commissaire-enquêtrice seront prises de la manière suivante :

- le plan guide a fait l'objet de concertations régulières et d'autres réunions seront organisées au fur et à mesure de son enrichissement et évolution,
- le programme de l'opération ainsi que le plan masse indicatif de l'opération sont ajoutés à la note de présentation qui vaut additif au rapport de présentation ;
- l'article 7 du règlement de la zone UZy sur les baies est rectifié afin de le rendre plus compréhensible ;

CONSIDERANT que le projet a fait l'objet d'évolutions, détaillées dans le rapport annexé à la présente délibération, en vue de tenir compte du rapport et des conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice, 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°1 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 2025 ;

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°1 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 annexé à la présente délibération et l'actualisation des pièces du PLUi qui s'en suit.

ARTICLE 3 :

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. Mention de l'affichage de la délibération fera l'objet d'une insertion dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 4 :

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, 1 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 durable 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 5 :

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 6 :

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).



Le Président,

OLIVIER CAPITANIO

La présente délibération publiée le
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