

ENQUETE PUBLIQUE

Préalable à la déclaration d'utilité publique

**du Projet d'aménagement « Val-de
Fontenay-Alouettes »**

**emportant mise en compatibilité du PLU de
Fontenay-sous-Bois**

RAPPORT (CHAPITRES I à IV)

AVIS ET CONCLUSIONS (CHAPITRE V)

ENQUETE PARCELLAIRE

(Procès-Verbal CHAPITRE VI)

Enquête du 9 mai au 9 juin 2023 inclus

MAÎTRE D'OUVRAGE : MAB SPL

COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR : MARCEL LINET

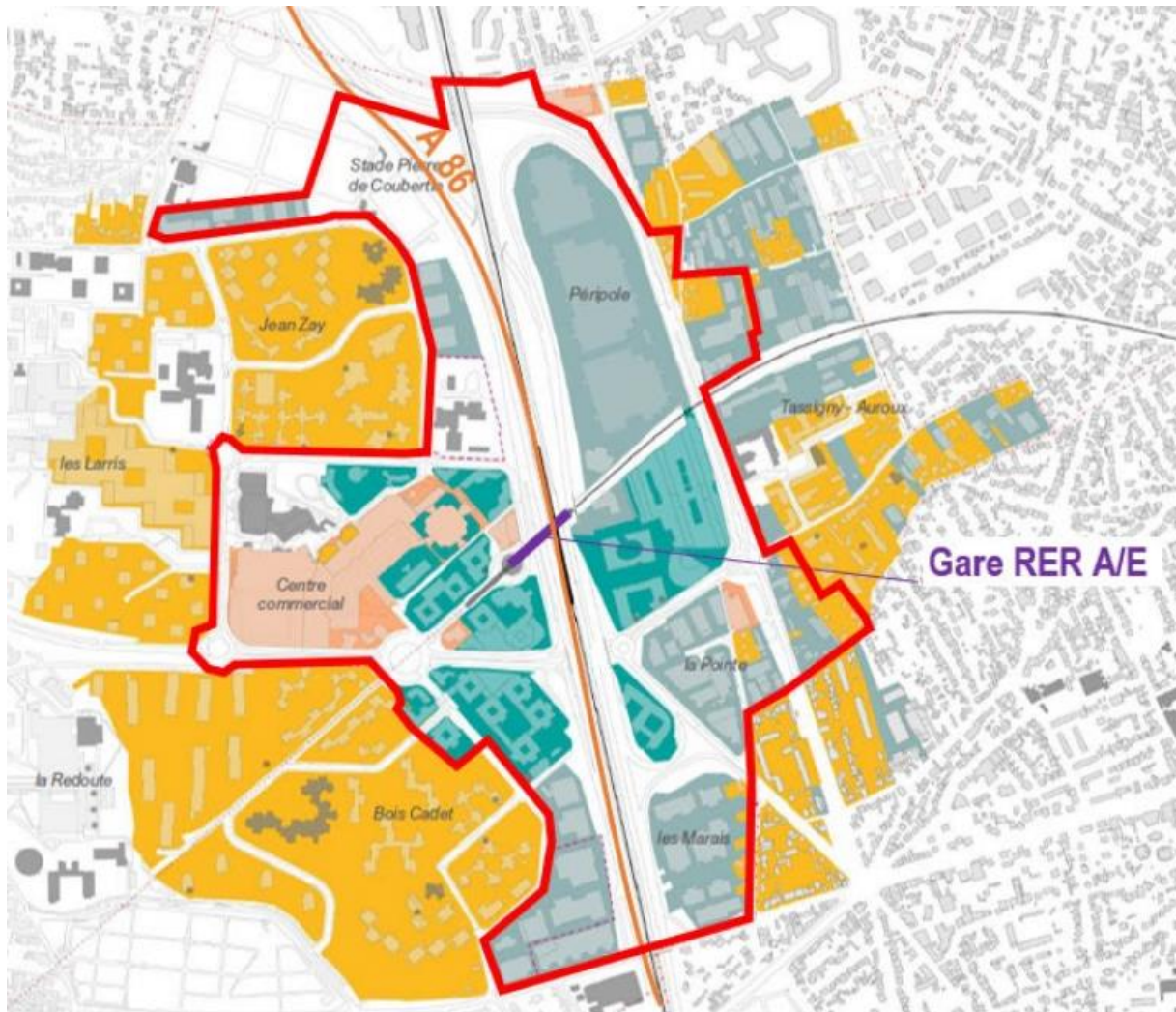


TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I LE CADRE GENERAL DU PROJET	7
1.1 PRESENTATION DU PROJET	10
1.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FONTENAY-SOUS-BOIS.....	26
1.2.1 Rapport de présentation	26
1.2.2 Plan d'aménagement et de développements durables (PADD)	26
1.2.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	27
1.2.4 Le règlement du PLU.....	28
1.2.5 Le Zonage du PLU	29
1.2.6 Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	29
1.2.7 Les modifications antérieures du PLU de Fontenay-sous-Bois	30

1.3 LES PIECES DU PLU MODIFIEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE	31
1.3.1 Le rapport de présentation modifié	32
1.3.2 Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) modifié	33
1.3.3 Les orientations d'aménagements et de programmation modifiées.....	39
1.3.3.1 L'OAP Grand Ensemble	39
1.3.3.2 L'OAP Alouette Nord	42
1.3.3.3 L'OAP Alouettes (Sud)	46
1.3.4 Le zonage et le règlement écrit modifiés	50
1.3.4.1 Place Général de Gaule : modification du linéaire commercial sur le plan de zonage.....	50
1.3.4.2 La mise en place d'un emplacement réservé sur le secteur « La pointe » : modification du plan de zonage et de l'annexe 4.6.....	52
1.3.4.3 Projet Salengro : modification du plan de zonage, de l'annexe 4.11 (Papag n°7) et de l'annexe 4.5. (Secteur Plan Masse).....	54
1.3.4.4 Mutualisation et foisonnement du stationnement : modification du plan de zonage, du règlement et de la pièce 4.6 « annexe du règlement »	59
1.3.4.5 Nouvelles stations de transport structurant : modification de l'annexe 4.4 « périmètre de 500m autour des gares »	61
1.4 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	64
1.5 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	65
1.6 LES MODALITES DE L'ENQUETE	65
CHAPITRE II DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	67
2.1 LA PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	67
2.1.1. Les affichages légaux.....	67
2.1.2. Les parutions dans les journaux.....	67
2.1.3. Les autres moyens de publicité	68
2.2. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	68
2.3 EXAMEN DE LA PROCEDURE	69
2.4. LA CONCERTATION PREALABLE.....	69
2.4.1 Sur la concession d'aménagement	69
2.4.2 Sur la mise en compatibilité du PLU.....	73

2.5 RENCONTRES AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE	74
2.6. RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	75
2.7 RENCONTRE AVEC LE MAIRE DE FONTENAY-SOUS-BOIS.....	75
2.8 TENUES DES PERMANENCES	76
2.9 REUNION PUBLIQUE	76
2.10 REMISE DU RAPPORT D'ENQUETE.....	77
CHAPITRE III : EVALUATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE	78
3.1 LES OBSERVATIONS ET COURRIERS REÇUS AU COURS DE L'ENQUETE EN MATIERE COMPTABLE.....	78
3.2 ELABORATION DES THEMES A PARTIR DES OBSERVATIONS ET DES COURRIERS	78
CHAPITRE IV LES PIECES ANNEXES	139
CHAPITRE V AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE FONTENAY-ALOUETTES » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS	247
5.1 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE FONTENAY-ALOUETTES »	247
5.1.1 Objet de l'enquête publique.....	247
5.1.2 Nature et caractéristiques du projet.....	249
5.1.3 Cadre juridique	251
5.1.4 Le maître d'ouvrage	252
5.1.5 l'avis du commissaire enquêteur	253
5.1.5.1 SUR LA REALISATION DU PROJET	253
5.1.5.2 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	257
5.1.6 Conclusions du commissaire enquêteur.....	260
5.2 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS AU PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE FONTENAY-ALOUETTES ».....	265
5.2.1 Objet de l'enquête publique.....	265

5.2.2 Nature et caractéristiques du projet.....	267
5.2.3 Cadre juridique	268
5.2.4 Le maître d'ouvrage	269
5.2.5 Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois	270
5.2.6 Les observations du public au cours de l'enquête.....	273
5.2.7 Avis du commissaire enquêteur	273
5.2.7.1 SUR LA REALISATION DU PROJET	273
5.2.7.2 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	275
5.2.8 Conclusions du commissaire enquêteur.....	278
CHAPITRE VI PROCES VERBAL SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	279
6.1 PRESENTATION DU PROJET	280
6.2 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	282
6.3 LES MODALITES DE L'ENQUETE	283
6.4 EXAMEN DU DOSSIER	285
6.5 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	288
6.6 EXAMEN DES OBSERVATIONS.....	295
6.6 PROCES-VERBAL DES OPERATIONS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE :....	303

Préambule

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'aménagement de l'opération dite « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision du premier vice-président du tribunal administratif de Melun et choisi sur une liste d'aptitude départementale, en l'occurrence ici celle de la Seine-Saint-Denis étant précisé que ne peuvent être désignés comme commissaire-enquêteur les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage.

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale des commissaires-enquêteurs tant vis à vis de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que leur parfaite neutralité.

Il n'est pas nécessaire que les commissaires-enquêteurs soient des experts et s'ils le sont ne doivent en aucun cas se comporter comme tel ni en professionnels es-qualité. Les commissaires-enquêteurs n'ont aucune borne à leur mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il leur est demandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner un avis motivé personnel donc subjectif.

De même les commissaires-enquêteurs n'ont pas à se comporter en juristes et il n'est pas de leur responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste de la compétence du tribunal administratif. Il n'est donc pas de leur compétence de dire le droit, mais simplement ils peuvent dire s'il leur semble que la procédure a été respectée.

Le commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés, tenant compte des différents entretiens ou consultations opérés, il rend in fine un avis motivé en toute conscience et toute indépendance.

CHAPITRE I LE CADRE GENERAL DU PROJET

Le projet d'aménagement «Val de Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois, fait l'objet d'une présentation précise notamment dans le cadre de l'étude d'impact ou de l'étude environnementale que l'on peut retrouver dans le dossier mis à la disposition du public :

Pour rappel, **l'étude d'impact** a pour objet d'évaluer, préalablement à la réalisation des travaux, les incidences sur l'environnement physique, naturel, humain, patrimonial du projet. Cette étude d'impact était jointe au dossier d'enquête publique.

Les articles L.122-1 et R.122-1 du Code de l'environnement imposent l'intervention de « l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement » dans la conduite des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Cette autorité administrative de l'État exerce une fonction de garant, axée sur la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par les maîtres d'ouvrages et les autorités décisionnelles.

Par ailleurs, Dans le cadre de **la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois (MECDU)**, une demande de cas par cas a été transmise à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, qui est compétente pour se prononcer sur cette demande conformément aux articles R.153-14 à R.153-17 du code de l'urbanisme. Après examen au cas par cas de cette MECDU, la mission régionale d'autorité environnementale, d'Île- de-France a décidé par décision n° MRAe IDF-20 21-6341 en date du 25/06/2021 de soumettre à évaluation environnementale, et donc à concertation, la mise en compatibilité du PLU par DUP. L'évaluation environnementale vise, conformément à l'avis MRAe IDF-20 21-6341, notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transport et risques liés à la pollution de l'air) des évolutions proposées du document d'urbanisme.

Enfin le PLU modifié a fait l'objet d'une **réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (REC)** le 12 avril 2023.

Ces différents documents, les pièces annexées et les avis de organismes concernés ont été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête.

Une enquête à 3 volets :

- **Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération ;**
- **Celle -ci valant mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois ;**
- **Enquête parcellaire pour une première série de parcelles à acquérir.**

Si toutes les parcelles n'ont pas vocation à être achetées par MAB SPL, la société estime que la maîtrise foncière est indispensable à la formation d'un tènement foncier nécessaire à l'émergence d'un projet urbain cohérent et intégré. En présence d'une pression foncière très importante, la Ville de Fontenay-sous-Bois, le Territoire (EPT10) et la SPL MAB estiment ne pas disposer d'autre choix que de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Une **procédure de DUP** permettra la mise en œuvre des objectifs fixés collectivement. L'absence d'une DUP laisserait le champ libre à la spéculation foncière privée provoquant ainsi des quartiers trop denses, monofonctionnels en manque d'espaces publics de qualité.

Enfin, si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'adapter certains éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec les enjeux du projet : mixité fonctionnelle ; pleine terre ; stationnement et mobilités douces ; réhabilitation ; stratégie bas carbone ; etc. Par conséquent, le dossier de demande de DUP comporte un volet « **mise en compatibilité** » **du PLU** actuellement en vigueur dont la notice explicative est annexée au dossier.

Par ailleurs la présente enquête porte sur la détermination précise d'une première série de parcelles à acquérir soit à l'amiable soit par voie d'expropriation en même temps que la vérification des ayants droits de ces propriétés.

C'est la raison pour laquelle est organisée simultanément une **enquête parcellaire**. Ainsi figurent au dossier d'enquête le plan parcellaire et le fichier parcellaire des dites parcelles qui sont notifiés officiellement aux ayants droits connus.

Si le présent rapport traite de façon commune des 3 sujets, mes avis et conclusions seront quant à eux séparés dans les Chapitres V (5.1 et 5.2) et VI.

Avec son emplacement stratégique, « Val de Fontenay / Alouettes » est un site majeur au niveau local qui s'est développé à partir des années 1970 pour devenir aujourd'hui le premier pôle tertiaire de l'Est parisien avec environ 30 000 salariés. De grands groupes et des institutionnels y sont d'ores et déjà implantés, attirés par la bonne desserte actuelle : RER E et A (115000 voyageurs / jour dont environ 15 500 en heure de pointe du matin) et accès direct à l'A86. Avec une armature de transports en commun déjà présente (RER A, RER E, gare routière) et en devenir (M15, M1, T1 et TCSP Bus des Bords de Marne), il s'agit d'un pôle multimodal majeur en devenir.

Paradoxalement, ce site souffre de nombreux dysfonctionnements urbains tels que :

- ◆ un cumul de nuisances environnementales ;
- ◆ une mixité fonctionnelle faible ;
- ◆ une coupure urbaine forte de part et d'autre de l'A86 et des voies ferrées ;
- ◆ un manque d'espaces publics marquants qui seraient à même d'insuffler une réelle vie de quartier ;
- ◆ un manque de végétalisation par rapport au reste de la commune ;
- ◆ une forte dépendance du transport individuel : un espace important dédié à la voiture, peu de place pour les mobilités douces ;
- ◆ une forme urbaine obsolète et dysfonctionnelle associée à une image négative ;
- ◆ des actifs tertiaires en voie de vétusté et/ou de libération ;
- ◆ une offre commerciale non satisfaisante et en perte de vitesse (notamment la galerie commerçante Auchan) ;
- ◆ l'absence de centralité urbaine et d'espaces publics de qualité ;
- ◆ le tout engendrant un manque d'attractivité.

Ces différents constats sont à l'origine du projet de réhabilitation urbaine autour du pôle Val de Fontenay /Alouettes.

Le projet « Val de Fontenay / Alouettes » s'implante sur différentes sections cadastrales comme l'illustre la carte ci-dessous :



Localisation cadastrale de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes » (Source : Géoportail 2021)

1.1 PRESENTATION DU PROJET

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 MAB est désignée aménageur de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes ». Aujourd'hui, d'une superficie de plus de 85 hectares autour de la gare de « Val de Fontenay » et en grande partie comprise dans le quartier des « Alouettes », le périmètre de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes » est délimité par :

- ◆ À l'Est : l'est du Quartier des Alouettes ; Neuilly-Plaisance ;
- ◆ À l'Ouest : la « Zone à urbaniser en priorité » (ZUP) de Fontenay-sous-Bois ; quartiers des « Larris » et de « La Redoute » ;
- ◆ Au Nord : Rosny-sous-Bois ;
- ◆ Au Sud : Le Perreux-sur-Marne.

En pleine expansion, mais en partie enclavé et très routier, le secteur « Val-de-Fontenay » présente de grands potentiels de développement. Cependant, son tissu urbain hétéroclite et monofonctionnel souffre de grandes coupures urbaines, notamment Est-Ouest, dues à la présence de voies ferrées et d'axes autoroutiers importants. Le périmètre de l'opération intègre les secteurs objets d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur lesquels sont déjà engagées des réflexions et des études. Le périmètre intègre également des secteurs hors OAP dans

lesquels la pression immobilière s'exerce et des projets ponctuels pourraient instamment se mettre en œuvre, au risque d'une absence de cohérence globale et de maîtrise suffisante.

Afin d'améliorer la cohésion urbaine, ce périmètre a été élargi fin 2020, par le biais d'un avenant au traité de concession d'aménagement, afin d'englober le Lycée Pablo Picasso à l'Ouest, ainsi que quelques parcelles au sud (secteur Guynemer) et à l'Est (secteur Vaisseau), passant ainsi de 75 hectares à 80 hectares. Un second avenant en octobre 2021 a permis d'élargir le périmètre (passant à 85 hectares) afin d'y intégrer la déchetterie de Fontenay-sous-Bois et la chaufferie du réseau de chaleur urbain au nord afin de transformer en profondeur le réseau de chaleur alimentant le futur quartier en augmentant la part des énergies renouvelables alimentant la centrale par l'apport géothermique. Cette transformation implique non seulement une restructuration globale de l'outil industriel et du réseau de chaleur actuels mais aussi la réalisation d'une centrale géothermique dont la mise en service est envisagée en 2028. La modification du périmètre par ce second avenant n'entraîne pas la modification du volume global des constructions ni la modification des équilibres programmatiques.

Le programme prévisionnel de construction inscrit dans la concession d'aménagement est le suivant :

- ◆ Environ 130 000 m² de surface de plancher de programme résidentiel, y compris des produits résidentiels spécifiques, dont 32% de Logements locatifs sociaux,
- ◆ Environ 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique,
- ◆ Environ 15 000 m² de surface de plancher de locaux commerciaux (non compris le Centre Commercial propriété de la SCI Grand Fontenay).

A cela, s'ajoute le programme des équipements publics dans lequel figurent :

- ◆ Environ 15 000 m² SDP d'équipements de superstructure, dont un équipement sportif, un équipement culturel, un équipement scolaire et une crèche,
- ◆ Environ 110 021 m² d'équipements d'infrastructure à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

DESCRIPTION			
Intitulé	Type d'espace	Type	Surface
SECTEUR FONTAINE-PICASSO			
Parc linéaire lpm	Parc linéaire	Création	4 250 m ²
Petit parvis lpm	Parvis	Création	550 m ²
SECTEUR GARE			
Périmètre Pôle bus- Av VDF + Olympiades	Cours	Requalification	6 800 m ²
Aménagement espaces publics/ parvis Gare	Espaces majeur	Création	8 450 m ²
SECTEUR AUCHAN			
High street venelle Gaya	Rue	Création	535 m ²
Rue du 7-9 avenue du Val de Fontenay	Rue	Requalification	450 m ²
High street rue Perival	Rue	Création	1 055 m ²
High street galerie commerçante	Rue	Création	4 000 m ²
Rue nouvelle 1	Rue	Création	770 m ²
Rue nouvelle 2	Rue	Création	525 m ²
Rue nouvelle 3	Rue	Création	430 m ²
Place Charles Garcia-Salvatore Allende	Espace majeur	Requalification	4 000 m ²
Rue centrale soho	Cours	Création	2 600 m ²
Place du Général de Gaulle Nord	Espaces majeur	Requalification	10 000 m ²
Sentier du Bois de l'Aulnay	Rue	Requalification	2 995 m ²
Pocket park rue mare à Guillaume	Pocket Park	Requalification	3 000 m ²
Passage sous voles - Pont jaune	Liaison	Requalification	2 523 m ²
Sentier du Noyer Baril	Parc linéaire	Requalification	4 800 m ²
Petit parvis 1	parvis	Création	530 m ²
SECTEUR GUYNEMER			
Parc linéaire Guy	Parc linéaire	Création	1 200 m ²
SECTEUR SALENGRO			
Rue nouvelle 5	Rue	Création	980 m ²
Parc Linéaire Sal	Parc linéaire	Création	2 420 m ²
SECTEUR MARAIS			
Jardin des Marais	Pocket Park	Création	2 368 m ²
Rue nouvelle Nord Sud	Rue	Requalification	3 274 m ²
Rue nouvelle Marais Est ouest	Rue	Requalification	2 121 m ²
Venelle Nord Sud	venelle	Création	1 240 m ²
SECTEUR POINTE			
Rue nouvelle bretelle	Rue	Création	497 m ²
Jardin la Pointe	Pocket Park	Création	2 886 m ²
Prolongement rue Lagrange	Rue	Requalification	1 448 m ²
Rue nouvelle N/S	Rue	Requalification	2 400 m ²
Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	Parvis	Requalification	850 m ²
SECTEUR SABLON			
Allée des sablons	Rue	Requalification	2 100 m ²
SECTEUR PERIPOLE			
Central Park	Parc	Espaces verts	15 000 m ²
Parvis et liaison BV M1-M15	Espace majeur	Création	10 000 m ²
Voies nouvelles Peripole Nord	Rue	Création	2 974 m ²
SURFACE TOTALE :			110 021 m²

Le périmètre de l'opération est délimité comme suit :



Périmètre de la concession « Val de Fontenay / Alouettes » (Source : SPL MAB, 2020)

Justification et objectifs du projet

L'intérêt général est au cœur du projet depuis les premières orientations urbaines issues des documents régionaux et intercommunaux jusqu'à l'élaboration des objectifs et du programme de la concession :

- Désenclaver le quartier des Alouettes à l'Est de la ville ;
- Assurer un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements ;

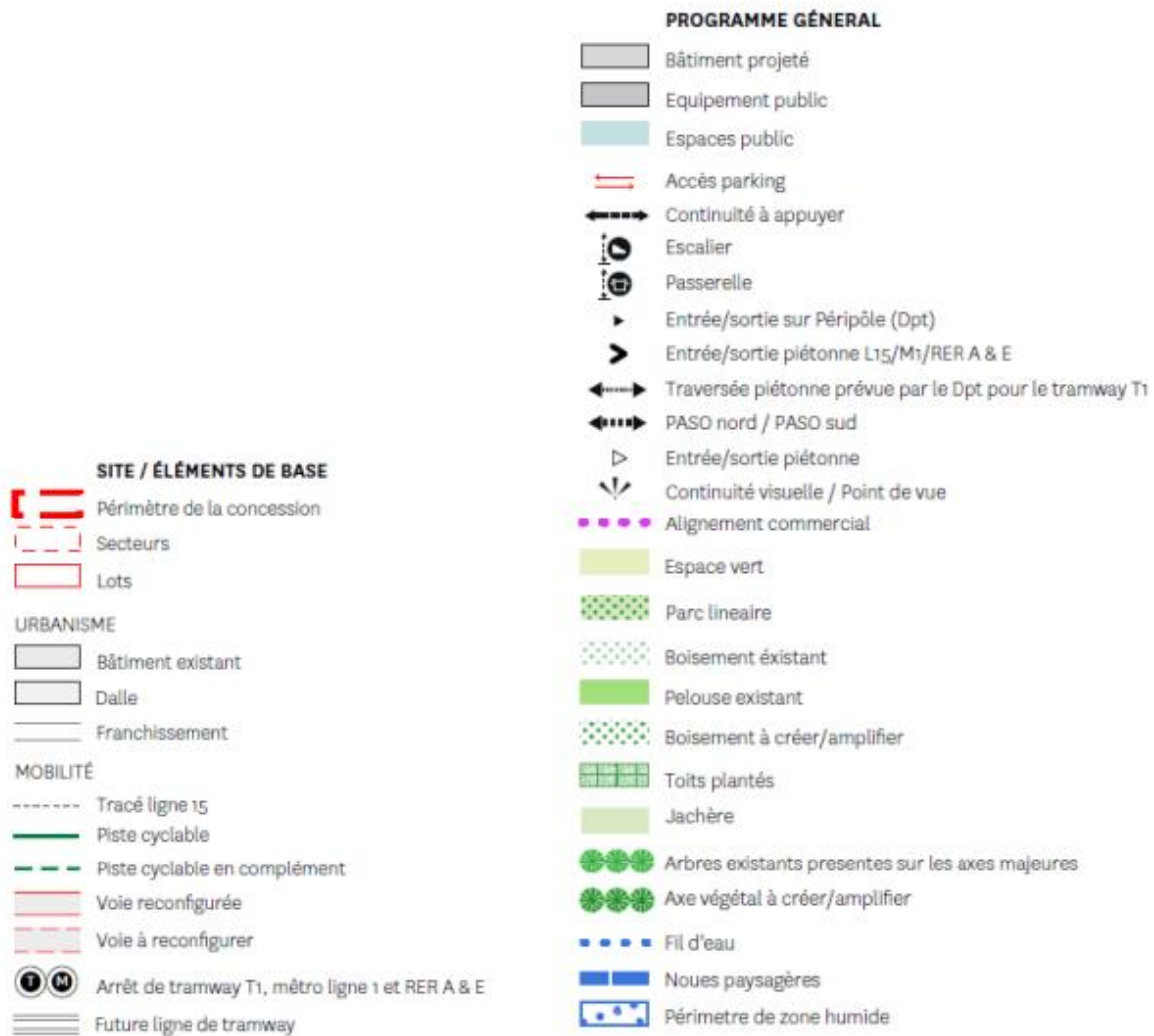
- Promouvoir les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur ;
- Mise en œuvre de l'agenda 21 et conception du projet en accord avec les thèmes liés au développement durable ;
- Aménager et requalifier les espaces publics ;
- Accompagner l'arrivée des grands projets de transport.

Au cours de l'élaboration, les objectifs du projet ont été précisés renforçant ainsi la nécessité d'une intervention publique forte. L'intervention publique sur ce site s'avère essentielle en raison des constats de dégradations et de dysfonctionnements urbains. En effet, les opérations au « coup par coup », en fonction des opportunités foncières, ont contribué à créer des situations physiques et spatiales contraignantes : espaces introvertis, mauvaise lisibilité des parcours, juxtaposition d'îlots incohérents et souvent imperméables, absence d'espaces publics de convivialité et d'espaces verts.

Ainsi, dans le cadre de la politique de réaménagement et de renouvellement urbain de son territoire, et suite à une démarche de concertation menée dès 2015, la Ville de Fontenay-sous-Bois a confié à la SPL Marne-au-Bois l'aménagement de l'opération dite « Val de Fontenay Alouettes » en octobre 2017 afin de mettre en œuvre les objectifs ci-dessous :

- ° Continuité urbaine et liaisons : l'aménagement global visera d'une part au désenclavement du quartier, et d'autre part à construire ou fortifier des liens physiques et visuels entre chaque secteur
- ° Mixité fonctionnelle des programmes : dans chaque secteur du périmètre de la concession, seront développées des opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements
- ° Développement économique : Le projet global accompagnera le développement économique via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur. Une approche globale permet de veiller à l'équilibre général, via, notamment, la diversité du tissu économique
- ° Développement durable et écologie urbaine : La prise en compte des enjeux environnementaux est une dimension intrinsèque du projet global. L'intégration de cette réflexion à la conception des projets devra conduire à des propositions adaptées mais résolument ambitieuses

° Aménagement et requalification des espaces publics : Le site est caractérisé par un aménagement dédié aux circulations denses et rapides, les espaces publics dédiés principalement à la voiture. L'enjeu ici est donc de parvenir à un apaisement des flux et de favoriser une mixité des usages en permettant le partage de l'espace public et la sécurisation des modes actifs (piétons, cyclistes...). L'objectif est de penser des espaces publics vivants, conviviaux et accessibles à tous.



Légende du plan guide



Plan masse plan guide du projet

Etat initial de l'environnement du projet

Le tableau 1 suivant récapitule les points importants du diagnostic de l'état initial du projet détaillé ci-avant. Il met en évidence les différents niveaux de contraintes associées à chaque thématique traitée.

Thématiques		Enjeux
Environnement physique	Topographie – Relief	Le site projeté pour l'opération est relativement plat, sans dénivelés majeurs.
	Contexte géologique	Le sous-sol de l'opération est composé de sables, argiles, marnes et gypse jusqu'à environ 20 m de profondeur puis de calcaire de Saint-Ouen et de sables de Monceau.
	Contexte climatique	Le projet est situé dans un climat tempéré avec un hiver doux et des températures estivales modérées sous influence océanique, typique de la région parisienne. <i>Un bilan de GES sera réalisé lors d'une actualisation de cette étude d'impact pour préciser les contraintes climatiques au sein de la présente zone d'étude.</i>
	Contexte hydrogéologique	Masses d'eaux souterraines de l'Éocène du Valois et de l'Albien, jugées en bon état global mais avec une vulnérabilité intrinsèque forte au niveau du territoire concerné. <i>Les nappes en présence présentent une certaine vulnérabilité qui sera analysée plus finement lors de la réalisation du dossier loi sur l'eau afférent.</i>
	Contexte hydrographique	Absence de cours d'eau sur le territoire communal mais la commune appartient au bassin versant de la Mame. La zone d'étude n'intercepte pas de captages ou de périmètre de protection afférent.
	SDAGE et SAGE	Commune concernée par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Mame Confluence.
	Espaces d'inventaires	Aucun espace d'inventaire ZICO, ZNIEFF ou ENS n'est répertorié sur la commune.
Environnement naturel	Espaces protégés	Aucun espace protégé n'est répertorié sur la commune, site Natura 2000 le plus proche à 1,5 km et correspondant aux sites de Seine-Saint-Denis.
	Continuités écologiques	Absence actuelle de corridors écologiques clairement définis sur la commune, proximité du Bois de Vincennes comme réservoir de biodiversité et mise en place d'OAP pour établir une trame verte sur la commune.
	Habitats naturels, faune et flore	Secteur d'étude en milieu urbanisé, habitats, faune et flore très limités par l'aménagement urbain actuel.
	Zones humides	L'emprise de l'opération n'est pas concernée par une zone identifiée comme une zone humide.
Environnement humain et matériel	Occupation du sol	Occupation du sol principalement concerné par des activités, des habitats collectifs, des équipements publics, des espaces ouverts artificialisés, des milieux semi-naturels et des zones de chantiers.
	Population – Démographie	Démographie en évolution progressive, population active.
	Logement – Habitat	Majorité de résidences principales et taux de vacance des logements (4,4%) inférieure à la moyenne régionale.
	Activités économiques	77,7% de la population avec un emploi, majoritairement des cadres et professions intellectuelles supérieures (33,9%), des professions intermédiaires (29,0%) et des employés (22,7%).

Thématiques		Enjeux
Environnement urbain et cadre de vie	Activités commerciales	Concurrence commerciale rude dans la région de Fontenay-sous-Bois mais présence de 5 grands pôles commerciaux dont un sur l'emprise de l'opération.
	Equipements communaux	Equipements scolaires, sportifs, culturels, sanitaires et associatifs disponibles et en fonctionnement.
	Voies de communications	Commune desservie par de nombreuses voies de circulation terrestres et principalement des routes et des voies ferrées, réseau cyclable important également.
	Contexte paysager	Commune concernée par les entités paysagères des buttes de Romainville et de Fontenay, ainsi que par la vallée de la Marne urbaine. Elle présente, par ailleurs, de nombreuses coupures urbaines.
	Patrimoine culturel et historique	Commune concernée par un site patrimonial remarquable du Val-de-Marne (identifiant 1911140172), l'Eglise de Saint-Germain (identifiant IA5BDF) soumise à la législation des immeubles classés et inscrits bénéficiant de la protection au titre des abords de monuments historiques et par le site inscrit « Franges du Bois de Vincennes » (identifiant 6971). Aucun n'est identifié sur l'emprise de l'opération.
	Environnement sonore	Nuisances sonores particulièrement marquées en partie Est du territoire, au niveau du quartier des Alouettes, du fait de la présence d'infrastructures de transports lourdes (A86, RD86, RER). Le reste du territoire est concerné par un niveau de nuisance directement lié à des infrastructures de transports routières de dimensions plus urbaines.
	Qualité de l'air	Le bilan des émissions montre que le secteur résidentiel et tertiaire et le transport routier correspondent aux sources d'émissions dominantes sur la commune de Fontenay-sous-Bois.
Réseaux publics et déchets	Bonne qualité de l'eau potable distribuée par le SEDIF, réseau d'assainissement et stations de traitement respectant les normes de fonctionnement et de capacité. Fort enjeu de gestion des eaux pluviales au regard de l'imperméabilisation très importante du site	
Risques naturels et technologiques	Gestion des déchets	Gestion des déchets assurée dans sa globalité par la commune de Fontenay-sous-Bois.
	Risques naturels	Faibles risques d'inondations ou de séismes sur la commune, risque de tassement différentiel et d'effondrement répertoriés dans le PPRN mouvements de terrain de la commune. L'opération se situe dans une zone présentant un aléa retrait-gonflement des argiles fort.
Pollution des sols	Risques industriels et technologiques	Présence de 7 établissements ICPE (1 sur l'emprise de l'opération), risque lié au transport de matières dangereuses du fait de la présence de l'A86 et de voies ferrées. Le secteur d'étude intercepte au Nord-Ouest une canalisation de gaz naturel.
		Présence de sites BASIAS et absence de sites BASOL sur l'emprise de l'opération. L'étude historique de pollution des sols a également permis de déterminer la pollution des sols en présence sur la présente zone étude.
Thématiques		Enjeux
Potentiel énergétique		L'étude ENR a mis en évidence plusieurs potentiels en chaleur renouvelable sur le site. Ces sources ne sont pas toutes incompatibles et pourront être combinées au besoin. Le mix énergétique devra être composé de manière à préserver l'équilibre technico-économique de l'ensemble.

Contexte paysager



Nuisances sonores

L'étude acoustique menée a permis de caractériser les ambiances sonores préexistantes autour du projet : Aux abords de la ligne SNCF et de l'A86, les niveaux de bruit calculés sont supérieurs à 65dBA en période diurne et supérieurs à 60dBA en période nocturne. Ces niveaux sonores sont donc représentatifs d'une zone d'ambiance sonore préexistante non modérée. Les bâtiments présents dans ces zones sont principalement des bureaux ou des bâtiments industriels. Les niveaux sonores calculés sur les secteurs habités sont en majorité inférieurs à 65 dBA en période diurne et inférieurs à 60 dBA en période nocturne. Ces secteurs sont donc situés en zone d'ambiance sonore préexistante modérée. Les habitations situées à proximité de la D86, D86A ou D86B sont situées en zone d'ambiance sonore préexistante non modérée.

Qualité de l'air

Le bilan des émissions montre que le secteur résidentiel et tertiaire et le transport routier correspondent aux sources d'émissions dominantes sur la commune de Fontenay-sous-Bois. Les concentrations dans l'air estimées par le réseau de

surveillance de la qualité de l'air AIRPARIF restent élevées sur la commune de Fontenay-sous-Bois, notamment à proximité des axes routiers importants. Ces résultats sont confirmés par la campagne de mesures in situ qui s'est déroulée du 7 au 21 septembre 2020. Le polluant mesuré est le dioxyde d'azote (NO₂), principal traceur des émissions polluantes liées au trafic automobile. La période de mesure se caractérise par des concentrations en NO₂ plus fortes qu'à l'échelle annuelle (de l'ordre de 8 %), malgré les conditions météorologiques estivales. Compte-tenu de ces résultats, un dépassement potentiel à l'échelle annuelle de la valeur réglementaire est envisagé sur l'ensemble des points (trafic et fond urbain) de la zone du projet.

Risques industriels

La zone d'étude comprend de nombreuses ICPE pouvant induire le cas échéant une certaine pollution des sols.

Trafic

Le secteur de Val de Fontenay est une importante zone d'emplois, de logements et de commerces. Son territoire est marqué par la présence d'axes routiers structurants (A86, RD34, RD86, RD244...) et d'une offre en transports en commun développée (RER A, RER E, lignes de bus, etc...). Les comptages et observations réalisés sur le terrain ont mis en évidence des difficultés de circulation sur des axes principaux, matin et soir. Il s'agit notamment de :

- l'A86 intérieure et extérieure ;
- la RD86 depuis Rosny-sous-Bois vers le Rond-Point Carnot ;
- la Rue Carnot dans le sens est → ouest ;
- la RD86B en HPM1 (vers Carnot) et la RD86A en HPS (depuis Carnot),
- la bretelle d'entrée vers l'A86 intérieure (vers Créteil) ; en particulier à l'HPS.

Malgré la capacité importante de ces voiries (au minimum deux voies par sens, présence de surlargeurs aux entrées des carrefours et durées de vert importantes aux feux), la demande ne parvient pas toujours à s'écouler. Des trafics par sens compris entre 1800 UVP/h et 2200 UVP/h y ont été mesurés. En HPM, et dans une moindre mesure en HPS, des difficultés concernent aussi des rues secondaires voire locales depuis lesquelles des véhicules cherchent à gagner le réseau magistral (Rue Louis Auroux, Rue des Marais et Rue Roger Salengro). La capacité de ces voiries est limitée au détriment des axes plus importants ce qui provoque, sur ces dernières, des remontées de files d'attente parfois importantes en entrée de carrefour.

Incidences du projet et mesures associées

Les mesures mises en place sont de différentes natures :

- Mesures d'évitement (ME) : une mesure d'évitement modifie un projet afin de supprimer un impact négatif identifié ; -
- Mesures de réduction (MR) : une mesure de réduction vise à réduire autant que possible la durée, l'intensité et/ou l'étendue des impacts qui ne peuvent être totalement évités ; '-
- Mesure compensatoire (MC) : une mesure compensatoire a pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables du projet qui n'ont pas pu être évités ou suffisamment réduits ; -
- Mesures d'accompagnement (MA) : il s'agit de mesures mises en place en complément des mesures de la « séquence éviter-réduire-compenser » et permettant d'améliorer les performances environnementales du projet.

Les tableaux sur les pages suivantes présentent de manière synthétique l'analyse des impacts sur l'environnement et les mesures envisagées des différentes phases du projet : chantier et exploitation Il est attribué un niveau « estimé » d'impact résiduel, c'est-à-dire, après application des mesures lorsqu'elles sont envisagées :

Tableau 2 : Synthèse des effets et mesures temporaires en phase chantier

Domaines		Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE			
Topographie, géologie et sol		La réhabilitation du quartier Val de Fontenay / Alouettes induit un remodelage des terrains existants et donc des mouvements de terres plus ou moins importants selon les secteurs et la nature des travaux prévus. Des secteurs pouvant présenter des risques de pollution des sols ont été identifiés et il en sera tenu compte lors de la mise en place du présent chantier.	MR 1 : Gestion des déblais : Dans la mesure du possible, l'ensemble des déblais seront réutilisés sur site. Si la qualité des terres excavées ne permet pas leur réutilisation, ces dernières seront envoyées vers une filière de traitement adaptée.
		Les travaux du projet peuvent avoir un impact sur la qualité des sols causé par un déversement accidentel de substances polluantes liées au chantier (hydrocarbures, peintures, solvants...) lors du fonctionnement et/ou de l'entretien des engins de chantier et lors de leur stockage.	MR 2 : Gestion du risque de pollution accidentelle du sol Une bonne gestion du chantier permet d'éviter les risques de déversements accidentels pouvant amener une pollution des sols. Réalisation d'une étude géotechnique Afin d'assurer la stabilité des sols et des ouvrages pendant les travaux d'aménagement, la réalisation d'une étude géotechnique doit être envisagée au titre des projets.
Sous-sol		La nature des travaux et des aménagements projetés concerne la géologie du territoire très localement. Seuls quelques parkings souterrains sont programmés dans le cadre de la création de bâti pour l'habitat et les activités tertiaires.	Réalisation d'une étude géotechnique Afin d'assurer la stabilité des sols et des ouvrages pendant les travaux d'aménagement, la réalisation d'une étude géotechnique doit être envisagée.
Eau	Eaux souterraines	Les travaux de l'opération Val de Fontenay / Alouettes prévoient un rabattement de nappe sur certains lots privés (rubrique 1.1.2.0. de la Loi sur l'Eau).	MR 3 : Mise en place de piézomètres pour analyse des substances volatiles et précautions au niveau des sous-sols MR 4 : Gestion du risque de pollution accidentelle des eaux souterraines Stockage des substances polluantes, gestion régulière des déchets et vigilance par les entreprises et le personnel.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E2200088/77 du 19/10/2022

Domaines		Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
Eaux de surface		Sur le secteur du chantier, ces risques seront limités car aucun cours d'eau ne se situe à proximité de la zone d'étude ou sur le périmètre communal. Le cours d'eau le plus proche est la Marne, à environ 1,3 km au Sud-Est du projet.	MR 5 : Gestion du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles Les bennes de transport des matériaux de chantier seront bâchées. Les eaux de ruissellement du chantier seront collectées et dirigées vers un bassin temporaire de collecte. Ces eaux seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avant rejet au milieu naturel ou dans le réseau de collecte. Pour limiter les pollutions diffuses, les quantités de produits utilisés seront limitées au strict nécessaire. Enfin, la qualité des eaux rejetées au réseau devra être fixée en coordination avec le gestionnaire de réseau.
ENVIRONNEMENT NATUREL (ESPACES NATURELS)			
Espaces d'inventaires et/ou protégés		En l'absence d'espèces faunistiques et/ou floristiques sensibles, l'incidence des travaux sur le milieu naturel est limitée. Aucun espace protégé ou d'inventaire n'est identifié à proximité directe de l'opération Val de Fontenay / Alouettes. Les travaux auront donc peu d'impact car localisés en zone urbaine, très anthropisée.	L'objectif de compensation visé par le maître d'ouvrage sera de 1 pour 1 si un abattage d'arbre local s'avérait nécessaire. Les travaux feront l'objet d'une gestion stricte vis-à-vis des nuisances pouvant être induites sur la faune et la flore présentes au droit du projet, notamment en ne s'effectuant pas de nuit (sauf en cas d'impératif). La végétation supprimée lors des travaux sera compensée par de nouvelles plantations le long des voiries et dans les îlots centraux/squares créées entre les nouvelles constructions.
Faune, flore et habitat	Faune Flore		
Sites, paysage et patrimoine		Les travaux entraîneront des impacts visuels temporaires sur le paysage. Les travaux ne seront pas de nature à impacter le patrimoine archéologique et ne nécessitent pas de fouilles préalables.	Des mesures d'intégration du chantier dans son environnement seront mises en place avec notamment l'intégration et l'information des riverains sur la tenue du chantier et les nuisances. Des mesures de maintien de la propreté aux abords du chantier seront également mises en place. Une inspection régulière du chantier et de ses abords pourra être réalisée.
ENVIRONNEMENT HUMAIN (BIENS MATERIELS)			
Réseaux		Le chantier pourra avoir un impact temporaire et permanent sur les réseaux (électriques, eau...). En cas de nécessité, les réseaux devront être déviés par phases et selon un planning établi avec l'exploitant pour le maintien en exploitation.	MR 17 : Etablissement d'un planning de dévoiement des réseaux Etablissement d'un planning de dévoiement des réseaux avec l'exploitant afin de permettre le maintien en exploitation si nécessaire. MA 4 : Collaboration étroite de SPL avec les exploitants des réseaux et mise en place de conventions temporaires de raccordement La MAB-SPL associe les exploitants des réseaux tout au long du projet et mettra en place les conventions temporaires de raccordement nécessaires.
Domaines		Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
Contexte socio démographique et économique		Le chantier va être source d'emplois. En effet, la phase travaux va permettre de créer, déplacer ou maintenir des emplois.	MA 1 : Mise en place d'une clause d'insertion sociale et d'un volet économie circulaire Afin de faire profiter la population locale de ce nouveau bassin d'emploi, la MAB-SPL inscrit dans ses cahiers des charges, conformément au Code des marchés publics, des clauses sociales permettant l'insertion des personnes éloignées de l'emploi (Comité local d'insertion). La MAB-SPL prévoit un volet économie circulaire au sein de sa stratégie de développement durable.
Voies de communication et trafic		Les travaux de démolition et de construction des bâtiments sur plusieurs années, vont entraîner la circulation de véhicules liés au chantier sur les voies publiques environnantes.	Une organisation de la circulation des chantiers sera mise en place entre l'ensemble des maîtres d'ouvrage du projet urbain et des projets de transport. Le recours à la plateforme Olivia déjà utilisée par la SGP et la CD94 est aussi proposée. Enfin, à l'échelle du Périopôle, la mise en place d'une zone tampon assurant la coordination de tous les chantiers urbains et de transport a été actée par les différents maîtres d'ouvrage.
Information du public		Le projet prévoit des mesures d'informations du public avec notamment de l'affichage assurant l'information des riverains sur les différentes étapes du chantier.	<i>Compte tenu de l'impact positif en phase chantier, aucune mesure spécifiques ne sera requise.</i>
Bruit		Le chantier engendrera des nuisances sonores qui seront relativisées par les mesures mises en place à la circulation aux abords du projet.	<i>Compte tenu des mesures d'ores et déjà mises en place concernant la gestion de la circulation aux abords du chantier, aucune mesure spécifique ne sera requise.</i>
Air		Le chantier peut être à l'origine de divers types de pollution de l'air ou de nuisances plus ou moins importantes pour le voisinage	Diverses mesures seront mises en place pour limiter l'envol de poussières.
Déchets et propreté du chantier		Un volume de déblais (estimé entre 300 000 et 460 000 m³) sera extrait dont une part encore non connue sera dirigée vers des filières agréées pour le traitement des sols pollués.	De nombreuses mesures seront mises en place afin d'assurer une bonne gestion des déchets et la propreté du chantier. Des filières agréées seront identifiées pour le traitement des sols pollués.
Vibrations et émissions lumineuses		Les impacts susceptibles d'être provoqués par les vibrations concernent les structures bâties environnantes ainsi que les riverains (perception tactile ou auditive), mais aussi les employés du chantier qui sont les plus exposés aux vibrations. Le site des travaux est localisé en milieu urbanisé.	MR 8 : Limitation des vibrations Des dispositifs anti-vibratiles seront installés sur les engins de travaux, et une adaptation de la puissance et de la vitesse des machines et des engins utilisés sera réalisée. MR 8 : Limitation de la pollution lumineuse Choix d'éclairage LED, dont le taux d'éclairage vers le haut sera encadré selon exigences BREEAM pour tous les futurs bureaux.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Domaines	Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
RISQUES		
Risques technologiques	Plusieurs activités présentant des risques significatifs ont été identifiées dans le cadre de l'étude pilotée par SEMOFI et la présence d'une canalisation de gaz naturel au Nord-Ouest du périmètre du projet.	Il en sera tenu compte dans la mise en place du présent chantier.
Risques naturels	Lors de la phase travaux, les aménagements ne sont pas susceptibles d'amplifier les risques naturels identifiés sur le territoire communal de Fontenay-sous-Bois, à savoir les risques de retrait-gonflement des argiles et la présence de gypse.	Compte tenu de l'absence d'impact, aucune mesure ne sera mise en place.

Tableau 3 : Synthèse des effets et mesures permanents en phase exploitation

Domaines	Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE		
Géologie & sous-sol	L'aménagement urbain de l'opération Val de Fontenay / Alouettes n'impactera que très faiblement et localement la topographie du périmètre actuel.	Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'absence d'impacts sur la géologie et le sous-sol.
Sols pollués	Les travaux prévus dans le cadre de l'opération Val de Fontenay / Alouettes ne prévoient pas l'implantation de nouvelles activités polluantes. Les futures implantations du projet devront tenir compte de la localisation d'activités identifiées comme présentant des risques de pollution des sols.	Des mesures ERC sont prévues que ce soit du traitement des terres excavées polluées ou de la localisation des affectations sensibles au regard des zones de concentrations des pollutions.
Eau	Consommation Du fait du projet d'aménagement, des branchements devront être prévus pour alimenter les nouveaux bâtiments.	Des mesures seront prévues dans le cadre de l'actualisation de la présente étude d'impact pour dépôt du dossier d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.
	Eaux usées et eaux pluviales Les activités futures prévues sur l'emprise du projet ne sont pas de nature polluante. Le projet permettra une désimperméabilisation importante du site, améliorant la gestion des eaux pluviales et soulageant les réseaux existants. Un Schéma Global de Gestion des eaux est en cours de réalisation afin de définir la stratégie opérationnelle secteur par secteur, en vue de la réalisation du dossier Loi sur l'Eau.	Des mesures seront prévues dans le cadre de l'actualisation de la présente étude d'impact pour dépôt du dossier d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.
	Eaux souterraines Les activités futures prévues sur l'emprise du projet ne sont pas de nature polluante. La gestion des eaux sur le périmètre du projet est différenciée (collecte séparative des eaux usées et pluviales). Un problème de raccordement des collecteurs pourrait être source d'une pollution ponctuelle.	Des mesures seront prévues dans le cadre de l'actualisation de la présente étude d'impact pour dépôt du dossier d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

Domaines	Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
ENVIRONNEMENT NATUREL (ESPACES NATURELS)		
Espaces d'inventaires et/ou protégés	Aucun impact de l'opération Val de Fontenay / Alouettes sur les espaces protégés (Natura 2000) et d'inventaires (ZNIEFF 1 & 2) n'est à prévoir.	Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'absence d'impact.
Faune, flore et habitat	Faune Des nuisances seront liées à l'augmentation de la fréquentation de ces espaces par la population suite aux aménagements projetés. De ce fait, certains secteurs seront moins attractifs pour la faune locale.	MR 2 : Réduction des nuisances pour la faune et la flore locale
	Flore A proximité immédiate du projet, des incidences sur les espaces locaux peuvent être envisagées.	ME 4 : Eviter la dégradation des milieux restaurés et créés Seront mises en place des protections amovibles pour limiter temporairement le piétinement et la dégradation des milieux restaurés ou créés lors des travaux d'aménagement, une information efficace des visiteurs, un choix réfléchi des espèces végétales et une gestion différenciée des espaces verts.
	Trame verte et bleue Le projet s'insère en cohérence avec l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) trame verte et bleue inscrite au PLU.	Le projet intègre pleinement la prise en compte de la trame verte en son sein. Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'impact positif du projet.
Sites, paysage et patrimoine	Le projet prévoit l'amélioration paysagère du site avec notamment la création et le renouvellement des continuités végétales, la sécurisation et visibilité des voies piétonnes et de mobilité douce et la modernisation du bâti par la construction et la rénovation. Le projet n'impactera pas d'éléments du patrimoine culturel et historique.	Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'impact positif du projet.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E2200088/77 du 19/10/2022

Domaines		Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
ENVIRONNEMENT HUMAIN			
Outils de planification et d'urbanisation		Le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois.	<i>La rédaction de celle-ci est en cours.</i>
Occupation du sol		L'aménagement dédié à l'opération s'appuie sur le développement d'une forme urbaine cohérente et de qualité.	<i>Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'impact positif du projet.</i>
Contexte socio démographique et économique		Au droit de l'opération Val de Fontenay / Alouettes et des différents secteurs qui la composent, le cadre de vie de la population se dégrade, ce qui permet de justifier ce projet. La dégradation des logements et l'absence des commerces de proximité, principaux éléments d'une vie de quartier agréable, sont les deux principaux enjeux liés au cadre de vie et aux habitants du quartier. L'opération Val de Fontenay / Alouettes répond à une demande de plus en plus importante de logements, que ce soit sur l'aspect qualitatif ou quantitatif.	<i>Le projet présente des impacts positifs sur la population et le cadre de vie ne justifiant pas la mise en place de mesures spécifiques.</i>
Voies de communication et trafic		Le projet intègre une volonté de réduire à la source les effets du projet sur le trafic routier, par une politique volontariste de limitation de l'usage de la voiture, le rééquilibrage du partage de l'espace public en faveur des modes doux et du végétal, la maîtrise de la production des stationnements et par l'important réaménagement des espaces publics de l'opération ainsi que la réalisation d'un maillage continu de circulations douces.	<i>Le projet présente des impacts positifs sur la mobilité ne justifiant pas la mise en place de mesures spécifiques.</i>
Bruit	Emission	Pour certains secteurs, des aménagements peuvent apporter des réflexions supplémentaires sur les nouveaux bâtiments et augmenter légèrement le niveau sonore en façade des bâtiments existants (maximum 1,0 dBA). Le long du projet de tramway T1, la mise en place du projet associée à la baisse de trafic routier sur l'axe parallèle n'entraîne pas de variation sonore significative. La baisse de trafic routier sur les axes concernés par le projet de BHNS génère une légère baisse de l'émission sonore de ces voiries qui est compensée par l'intégration du trafic du BHNS et l'évolution du paysage urbain.	MR 22 : Mesures de limitations des nuisances sonores vis-à-vis des populations humaines Mesures pour limiter les émissions sonores à la source : Développement des modes de transports doux (voies piétonnes et cyclables) comme alternative au transport routier pour les petits trajets, apaisement de la circulation et des espaces publics. Mesures pour limiter l'exposition aux nuisances sonores : Travail du plan urbain à l'échelle des différents secteurs pour limiter l'exposition aux nuisances sonores. Identifier les zones

Domaines		Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
Confort acoustique		La modification du paysage urbain liée à la mise en place du projet génère des effets masquant qui apportent une réduction des niveaux sonores en façade de certains bâtiments existants.	particulièrement exposées aux nuisances sonores et éviter l'implantation dans ces zones de bâtiments sensibles (logements, hôpitaux, centres de soin, établissements scolaires, bibliothèques, lieux de culte, parcs et jardins, etc.). Mise en place de solutions constructives adaptées aux niveaux d'isolement acoustique et de dispositifs limitant la propagation des ondes acoustiques : Isolation phonique de façade et des huisseries des bâtiments.
Air		Les concentrations restent similaires entre la situation « fil de l'eau » et la situation avec projet.	Le projet intégrera pleinement l'évaluation des risques sanitaires à sa future définition.
Déchets		Le projet devrait conduire à une augmentation de la population habitante du quartier, à une fréquentation accrue de celui-ci et donc à une production accrue de déchets. De même l'aménagement de nouveaux espaces paysagers entraînera de fait des déchets verts résultant de l'entretien.	MA 7 : Mise en place d'une bonne gouvernance des déchets Le projet veillera à s'assurer d'une gouvernance de projet qui permette de mettre en œuvre une bonne gestion des déchets, avec l'ensemble des partenaires du projet. MR 21 : Collecte intelligente des déchets L'ensemble des programmes du projet mettront en œuvre une collecte intelligente des déchets.
Environnement lumineux		Compte tenu de l'ambiance déjà particulièrement lumineuse du site existant, le projet ne sera pas à l'origine d'une augmentation sensible de l'ambiance lumineuse.	La mise en place d'un système d'éclairage intelligent sera envisagée.
Climat	Effet sur le climat	Les effets du climat sur le projet viendront principalement du trafic de véhicules engendré par le projet.	Des mesures seront mises en place dans le cadre du projet pour favoriser un report modal.
	Vulnérabilité au changement climatique	De par la nature du projet (bâtiments de bureaux essentiellement), et de par son implantation, la vulnérabilité du projet au changement climatique est jugée moyenne.	Le projet prévoit une très forte végétalisation et de la désimperméabilisation nette prévue au plan guide, qui aura un effet très favorable sur la vulnérabilité climatique et en particulier le confort d'été (réserve d'eau et évapotranspiration des végétaux en pleine-terre ainsi que l'ombre des arbres à grand développement). Un bilan de GES avant-projet sera effectué dans le cadre d'une actualisation de la présente étude par le bureau d'études ZEFECO.

Domaines		Effets du projet	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et effets après mesures
RISQUES			
Risques naturels	Géotechniques	Les risques naturels identifiés dans l'état initial ne seront pas amplifiés par le projet.	<i>Aucune mesure spécifique n'est requise compte tenu de l'absence d'impact.</i>
Risques technologiques		Les risques technologiques sont principalement issus de la présence de l'autoroute A86, de la voie ferrée et de la canalisation de gaz naturel au Nord-Ouest du périmètre du projet. Ces deux axes majeurs sont des chemins préférentiels pour le transport de matières dangereuses. Ce risque ne sera pas accentué par le projet.	La définition du futur projet tiendra compte des activités ICPE présentant des risques pour la localisation de ses différentes composantes.
Risques pour la santé humaine		Le projet présentera globalement un faible impact sur la santé humaine au regard des émissions de GES provoquées, de son impact faible sur l'air, l'environnement sonore et l'eau.	Les préconisations de l'EQRS menée par le bureau d'études ARIA seront intégrées à la définition du présent projet. Concernant la pollution des sols, l'analyse des risques de contamination devra se faire ilot par ilot par la réalisation d'étude spécifique à chaque ilot.

Compatibilité du projet

Le projet de l'opération Val de Fontenay / Alouettes doit être compatible avec les documents d'urbanisme applicables et les différents documents de planification pertinents parmi la liste mentionnée à l'article R.122-17 du Code de l'Environnement. Seules les compatibilités avec les documents de planification, plans, schémas ou programmes qui interfèrent avec le site du projet sont étudiées.

Tableau 4 : Récapitulatif de la compatibilité du projet avec les différents plans, schémas et programmes concernés

Domaine	Plan, schéma, programme concerné	Compatibilité
Affectation des sols	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	Oui
	Contrat de Développement Territorial Paris Est entre Marne et Bois	Oui
	Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-sous-Bois	Oui *
Eau	SDAGE Seine-Normandie	Oui
	SAGE Marne Confluence	Oui
Air et Energie	Schéma Régional Climat Air et Energie Ile-de-France	Oui
	Plan de Protection de l'Atmosphère	Oui
	Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France	Oui
	Plan Climat Air Energie Territoire 2012-2020	Oui
Gestion des déchets	Plan Régional de Réduction des Déchets d'Ile-de-France	Oui
	Plan Régional de prévention et gestion des Déchets de Chantier	Oui
Environnement naturel	Schéma Régional de Cohérence Ecologique	Oui

* Le projet s'inscrit dans la philosophie du PLU actuel, cependant le dossier de DUP comporte un dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) afin de s'assurer que chaque pièce du PLU soit en totale adéquation avec le dossier de DUP. Tel est l'objet du chapitre qui suit.

1.2 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Le plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune de Fontenay-sous-Bois a été révisé le 17 décembre 2015. On verra ci-après les points de compatibilité du PLU avec le projet objet de la présente enquête.

1.2.1 Rapport de présentation

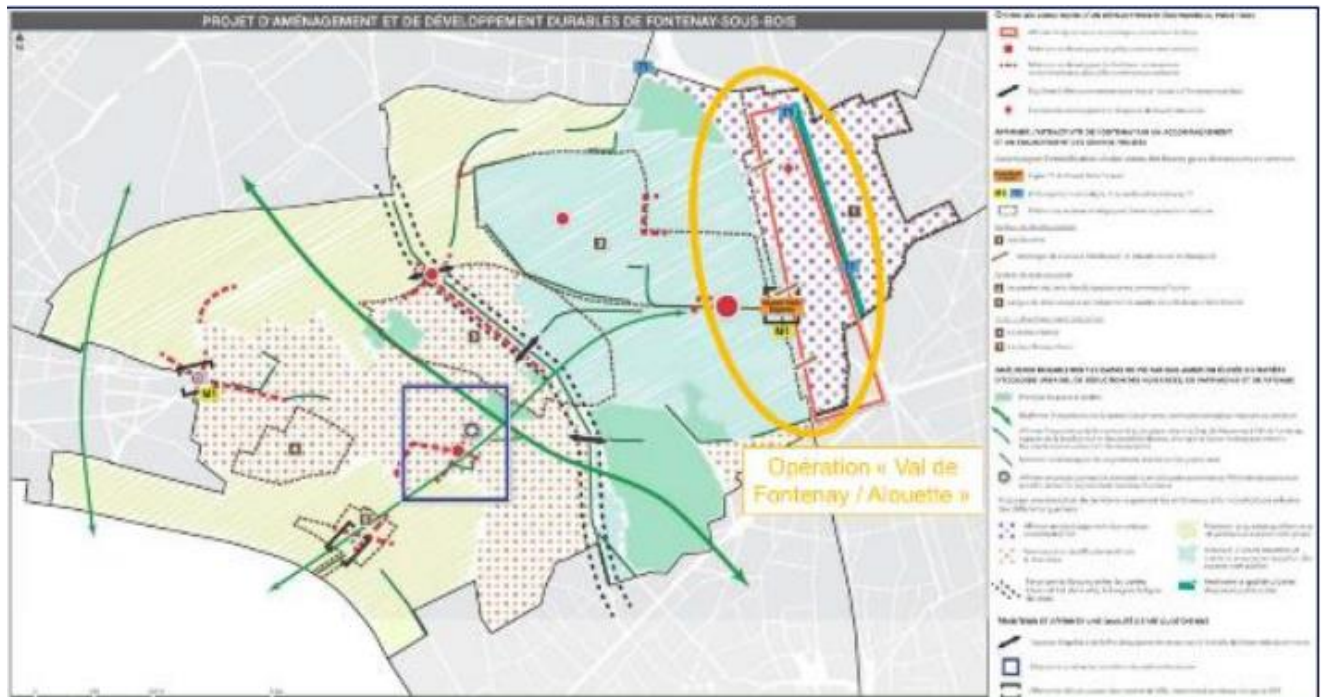
Le pôle Val de Fontenay, donc par extension le projet de l'opération Val de Fontenay / Alouettes, y est directement invoqué comme secteur à développer à l'aide des nouvelles infrastructures urbaines. Indirectement, le secteur de l'opération y est mentionné comme un secteur d'importance majeure pour le rayonnement de la commune de Fontenay-sous-Bois, que ce soit en termes d'équipements scolaires, d'emplois et d'habitat. La programmation du projet permet à la commune de répondre à ses objectifs de développement économique, écologique et social.

1.2.2 Plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra communale lorsqu'ils existent. Il permet de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements. La réalisation du projet de l'opération Val de Fontenay / Alouettes permet de répondre aux deux axes majeurs du PADD, à savoir :

Affirmer Fontenay-sous-Bois comme pôle structurant de l'Est Parisien ;

Affirmer et maintenir la qualité de vie fontenaysienne

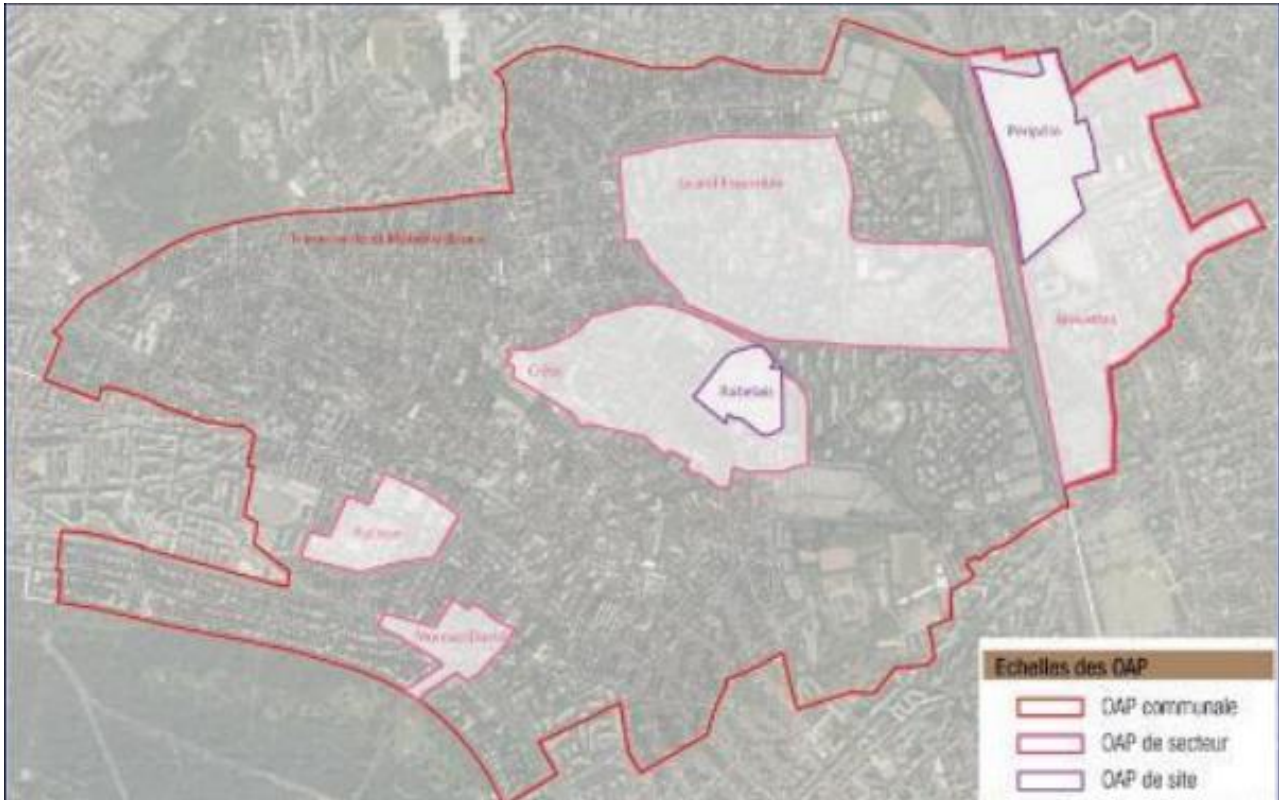


Carte du PADD de Fontenay-sous-Bois

1.2.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP viennent décliner les orientations générales du PADD, sur le plan spatial et thématique. Trois échelles sont appréhendées dans le cadre du PLU de Fontenay-sous-Bois :

- ◆ Echelle communale, proposant une déclinaison de la trame verte et d'orientations en matière de circulations douces ;
- ◆ Echelle de secteur, identifiés en amont du lancement de la révision du PLU et porteurs de projets particuliers ;
- ◆ Echelle opérationnelle, de deux sites clés pour l'avenir de la ville. Au droit du projet de l'opération Val de Fontenay / Alouettes, l'OAP communale et les OAP sectorielles Les Alouettes et Le Grand Ensemble. La carte ci-dessous identifie l'ensemble des OAP définies dans le PLU de Fontenay-sous-Bois.



1.2.4 Le règlement du PLU

Le projet s'inscrit en conformité avec l'ensemble du règlement relatif aux zones UBa1, UE, UFb et UFc. Les objectifs de chaque zone sont les suivants :

Le secteur UBa1 correspond aux tissus urbains porteurs d'enjeux majeurs de développement au niveau du linéaire et de la première épaisseur de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ;

Le secteur UE correspond aux équipements publics et à leurs dispositions réglementaires spécifiques pour leur évolution et au maintien de ce type d'occupation des sols ;

Le secteur UFb correspond à une zone de transition entre des espaces d'activités et des espaces résidentiels ;

Le secteur UFc correspond aux secteurs d'activités les plus importants de Fontenay-sous-Bois, en développement. En effet, l'objectif principal de l'ensemble de ces zones est de permettre le développement, la dynamisation et le renouvellement urbain, objectif auquel l'opération Val de Fontenay / Alouettes participe. De plus, le règlement du PLU de Fontenay-sous-Bois interdit les occupations et utilisations du sol suivantes : L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

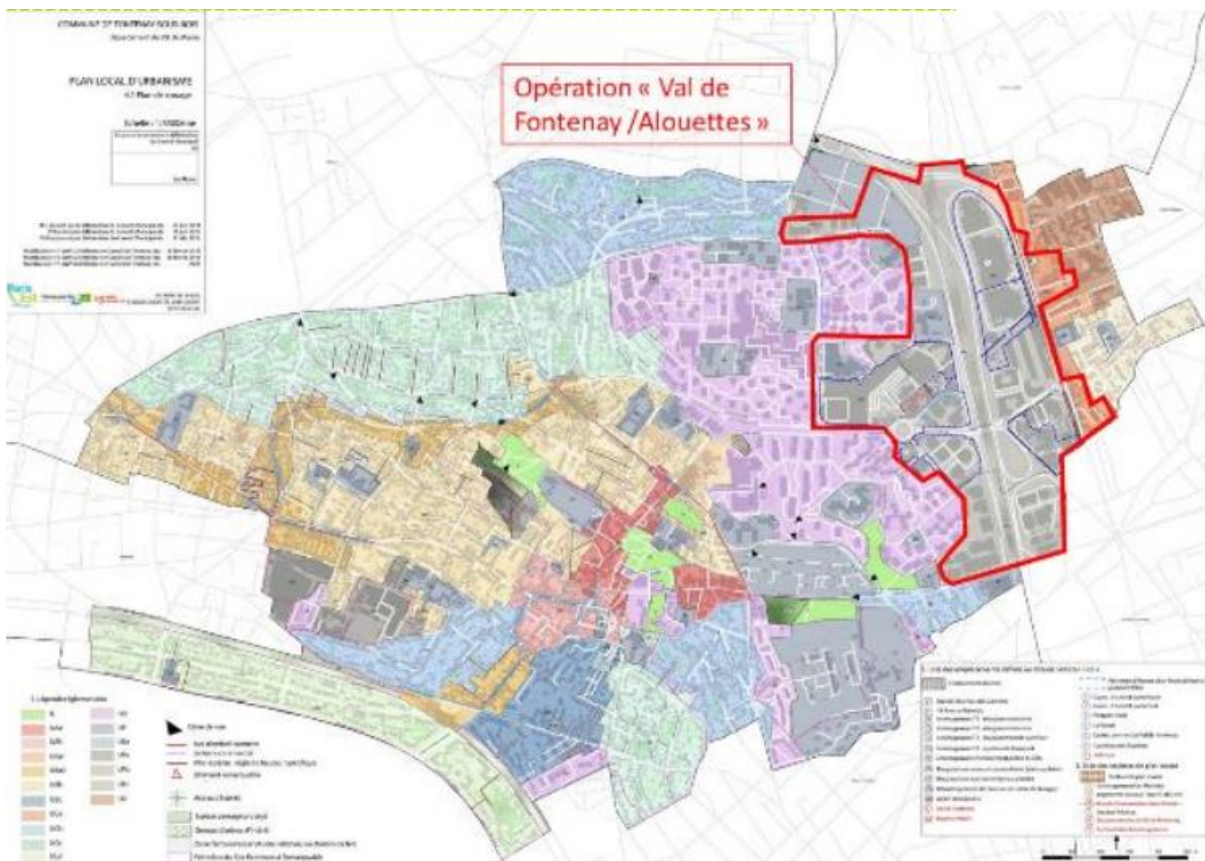
Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;

Les dépôts non couverts de déchets, matériaux, matériels, ferrailles, machines, combustibles solides ;

Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particuliers détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

1.2.5 Le Zonage du PLU

Le projet se situe en zones UBa1, UE, UFb et UFc, qui correspondent à des secteurs de développement urbain et économique. La carte ci-dessous précise le zonage de Fontenay-sous-Bois et au droit du projet.¹



1.2.6 Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général

Le Code de l'urbanisme distingue quatre types de SUP :

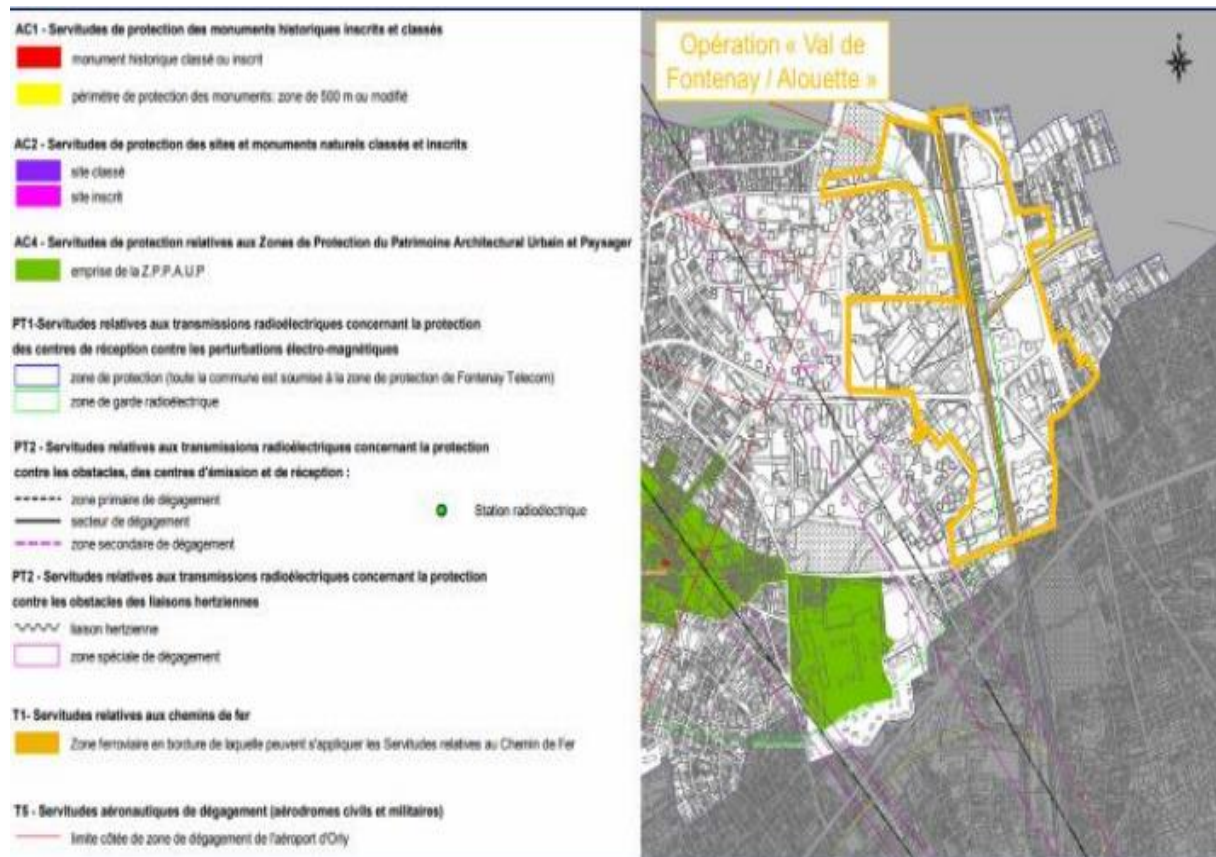
Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;

Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;

Les servitudes relatives à la Défense Nationale ;

Les servitudes relatives à la salubrité et sécurité publique.

Le projet interfère avec deux servitudes d'utilité publique



1.2.7 Les modifications antérieures du PLU de Fontenay-sous-Bois

Le PLU de la ville de Fontenay-sous-Bois a été approuvé le 17 décembre 2015. Plusieurs modifications lui ont été apportées depuis son approbation.

La modification n°1 du 14 février 2018 porte notamment sur :

Le renforcement de la préservation de l'environnement et du cadre de vie par l'ajustement des coefficients de biotope,

La mise en cohérence de l'AVAP et la transition en SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables),

La modification du périmètre du PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global) « la Pointe »,

La création d'un autre PAPAG,

La création d'emplacements réservés (notamment pour un jardin ouvrier),

La réécriture de prescriptions réglementaires à la marge.

La modification n°2 du 18 février 2019 porte sur l'ajout d'un plan masse sur le secteur Rabelais qui permettra la desimperméabilisation d'un ancien site d'activité et la création d'un parc public ainsi que la correction d'erreurs matérielles du règlement.

La modification n°3 approuvée le 8 décembre 2020 a pour objectif de :

Réaffirmer la trame verte, '

Permettre une meilleure insertion urbaine,

Mettre à jour des périmètres du zonage ou des prescriptions (PAPAG, emplacement réservé).,

Corriger des erreurs matérielles.

Une modification n°4 a été engagée par arrêté n°2022-A-397 du président de l'EPT-Paris Est-Marne & Bois. Le projet porte sur 3 axes principaux : conforter et affiner les objectifs de mixité sociale et fonctionnelles, poursuivre l'amélioration de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement urbain immédiat, accompagner des projets urbains en cours de développement ou à venir.

En outre, l'élaboration du PLUi du Territoire de Paris Est Marne&Bois a été lancée par la délibération D20- 160 du 8 décembre 2020. Une approbation est envisagée pour l'année 2024.

1.3 LES PIECES DU PLU MODIFIEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU de Fontenay-sous-Bois, il convient néanmoins d'adapter à la marge les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le projet et notamment :

- Le PADD
- Les orientations d'aménagement et de programmation (A)
- Le zonage, le règlement écrit et ses annexes
- L'annexe 4.4 concernant les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun
- L'annexe 4.5 concernant les secteurs de plan masse
- L'annexe 4.6 concernant l'ensemble des annexes au règlement et notamment la liste des emplacements réservés

- L'annexe 4.11 concernant les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Les **modifications du PADD** ont pour objectifs de :

Mettre en cohérence les "secteurs stratégiques d'aménagement" avec la concession d'aménagement en cours.

Diversifier les fonctions urbaines sur l'ensemble du site tout en préservant les objectifs de végétalisation.

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront d'affirmer la mixité fonctionnelle des différents secteurs, la mise en place d'une trame viaire fine favorisant les déplacements actifs (piétons et vélo) et la création d'espaces publics végétalisés notamment en pleine-terre.

Les **modifications apportées au zonage** permettront de favoriser :

La reconfiguration de la place du général de Gaulle en supprimant les linéaires commerciaux définis en fonction du rond-point départemental ;

La diversification des fonctionnalités urbaines en laissant la possibilité de réaliser des opérations mixtes au nord-ouest de VDFA, sur le secteur Coubertin (rue la Fontaine) ;

La création d'un parvis public sur le secteur La Pointe, à l'angle de l'avenue Bobet, et de la rue Carnot ;

Le changement de destination partiel d'un immeuble de bureau pour y intégrer du résidentiel spécifique au sud du secteur Salengro.

Les annexes faisant référence au plan de zonage seront également modifiées en conséquence.

Les modifications du règlement écrit doivent permettre la mutualisation des ouvrages et le foisonnement des places de stationnements afin de répondre au mieux au besoin des usagers tout en limitant l'excavation des terres. Ceci favorisera l'infiltration des eaux pluviales dans les espaces verts de pleine terre. Enfin les modifications de l'annexe 4 ont pour objectif de réduire les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun en autorisant la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement.

1.3.1 Le rapport de présentation modifié

Le rapport de présentation du PLU est complété par le dossier de mise en compatibilité du PLU, et qui constitue une annexe au rapport de présentation. Le rapport de présentation est également complété par le présent chapitre, intitulé « Evaluation

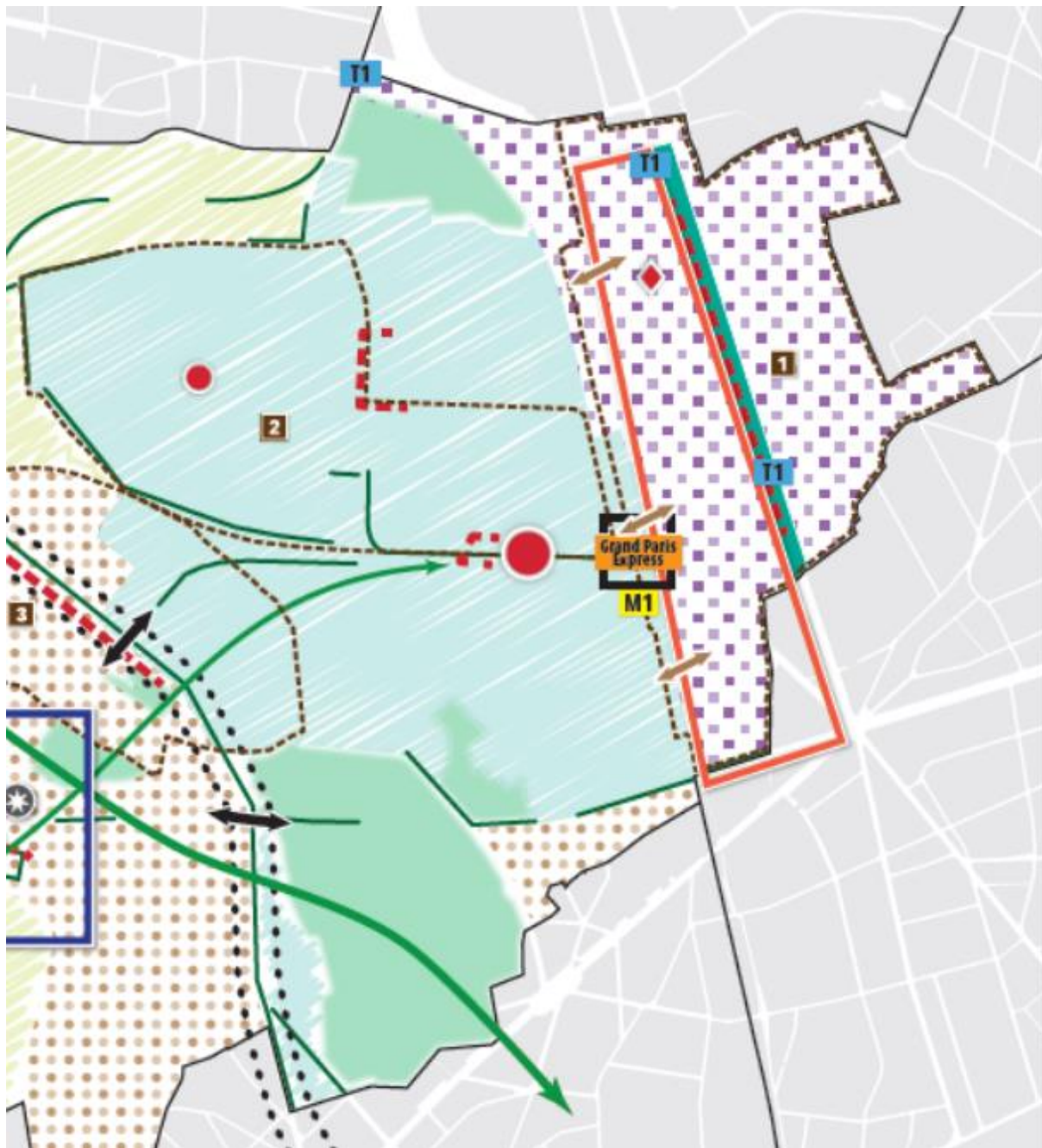
environnementale de la mise en compatibilité par DUP du PLU de Fontenay-sous-Bois », conformément à l'article. 4-38 du code de l'urbanisme aux termes duquel : « *Pour l'application de la procédure commune prévue à l'article R. 122-27 du code de l'environnement, l'étude d'impact du projet comprend l'ensemble des éléments constitutifs du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale* ».

1.3.2 Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) modifié

L'ensemble des secteurs situés à l'Ouest de l'A86 sont inclus dans le PADD dans l'orientation « préserver le grand ensemble et maintenir et encadrer la gestion des espaces verts publics ».






Ils sont décrits comme concernant un « contexte très urbain à dominante résidentielle et d'espaces verts publics ». Le rapport de présentation permet uniquement d'identifier que sur ce secteur les espaces verts doivent être protégés.

S'agissant plus spécifiquement du secteur Auchan-Gare, le PADD prévoit autour de celui-ci de maintenir et développer les pôles commerciaux existants sur cette zone, et l'inclus, dans l'orientation « préserver le grand ensemble et maintenir et encadrer la gestion des espaces verts publics ». Le périmètre de secteurs stratégiques d'aménagement du territoire ne correspond pas au périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes (VDFA) à l'Ouest. Le liseré rouge dynamisme économique notamment tertiaire n'est plus adapté.






Le PADD actuel

OFFRIR LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, POUR TOUS

-  Affirmer le dynamisme économique, notamment tertiaire
-  Maintenir et développer les pôles commerciaux existants
-  Maintenir et développer les linéaires commerciaux, complémentaires des pôles commerciaux existants
-  Équilibrer l'offre commerciale entre l'est et l'ouest de Fontenay-sous-bois
-  Favoriser le développement d'espaces de travail mutualisés

AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DE FONTENAY PAR UN ACCOMPAGNEMENT ET UN ENCADREMENT DES GRANDS PROJETS

Accompagner l'intensification urbaine autour des futures gares de transports en commun



-  Ligne 15 du Grand Paris Express
-  Prolongements de la ligne 1 du métro et du tramway T1
-  Définir des secteurs stratégiques d'aménagement du territoire

Secteur de développement

-  1 Les Alouettes

 Aménager des liaisons franchissant les infrastructures de transports






Secteur de restructuration

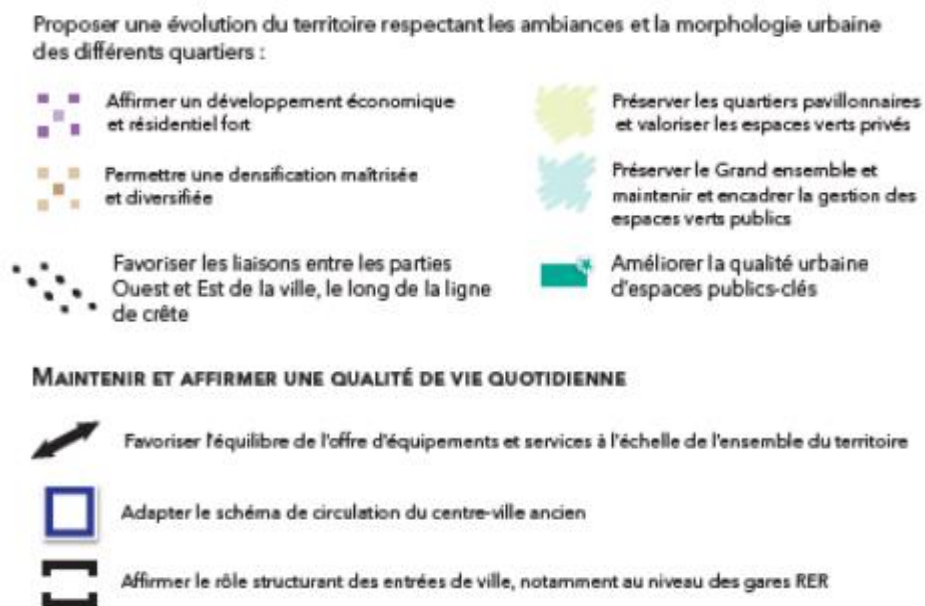
-  2 Le quartier des Larris, étendu jusqu'au centre commercial Auchan
-  3 La ligne de crête, comprenant notamment le quartier de La Redoute et l'îlot Michelet

Secteur d'évolution sur le long terme

-  4 Le secteur Pasteur
-  5 La place Moreau David

AMÉLIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE PAR UNE AMBITION ÉLEVÉE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE, DE RÉDUCTION DES NUISANCES, DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

-  Protéger les parcs et jardins
-  Réaffirmer l'importance de la grande liaison verte, continuité écologique majeure du territoire
-  Affirmer l'importance de la continuité écologique reliant le Bois de Vincennes à Val de Fontenay, support de la biodiversité et des mobilités douces, ainsi que la liaison écologique entre le Bois de Vincennes et le parc des Beaumonts
-  Maintenir et développer les alignements plantés sur les grands axes
-  Affirmer un projet patrimonial d'ensemble, en réalisant notamment un Périmètre de protection modifié autour de l'église Saint-Germain l'Auxerrois

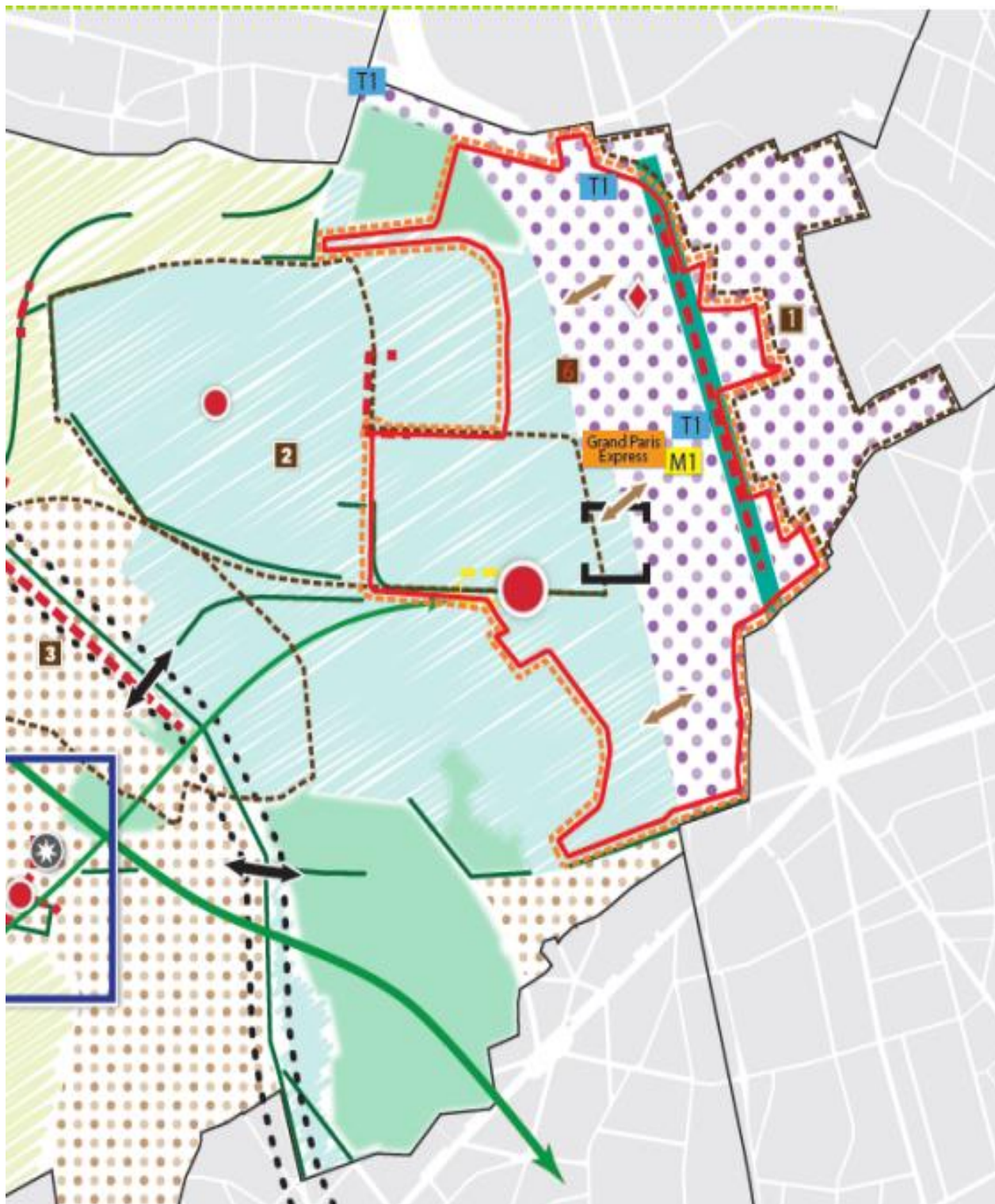


Extraits du PADD actuel ;

Le PADD insiste davantage sur la préservation des espaces verts et le renforcement de la polarité commerciale que sur l'émergence d'un projet urbain mixte. En effet, le projet consacre une grande place aux espaces verts (30 ha au total dont 17ha de pleine terre) mais il prévoit également une diversification des fonctions urbaines (logements, bureaux, commerces) qui induit la construction de bâtiments supplémentaires notamment sur les parkings situés actuellement à l'ouest de la gare VDFA. Par ailleurs les obligations concernant le linéaire commercial au niveau du PADD ne correspondent plus au projet du secteur Auchan pour lequel des réflexions plus précises ont été menées. En conséquence les modifications sont :

- Créer un nouveau périmètre « Affirmer un développement économique et résidentiel fort tout en protégeant et développant les espaces verts » ;
- Remplacer la légende : « maintenir et développer les linéaires commerciaux complémentaires des pôles commerciaux existants » par « développer ou maintenir l'animation des rez-de-chaussée donnant sur l'espace public ».
- Elargir le périmètre « définir les secteurs stratégiques d'aménagement du territoire ».
- Supprimer le quadrilatère « affirmer le dynamisme économique » notamment tertiaire.

Le PADD mis en compatibilité est le suivant :









Evaluation environnementale projet et MECDU

Réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes » à Fontenay-sous-Bois (94)




OFFRIR LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, POUR TOUS

-  ~~Affirmer le dynamisme économique, notamment tertiaire (mise en compatibilité)~~
Affirmer un développement économique et résidentiel fort tout en protégeant et développant les espaces verts
-  Maintenir et développer les pôles commerciaux existants
-  Maintenir et développer les linéaires commerciaux, complémentaires des pôles commerciaux existants
-  Maintenir ou développer l'animation des rez-de-chaussée, donnant sur l'espace public (mise en compatibilité)
-  Équilibrer l'offre commerciale entre l'est et l'ouest de Fontenay-sous-bois
-  Favoriser le développement d'espaces de travail mutualisés

AFFIRMER L'ATTRACTIVITÉ DE FONTENAY PAR UN ACCOMPAGNEMENT ET UN ENCADREMENT DES GRANDS PROJETS

Accompagner l'intensification urbaine autour des futures gares de transports en commun

-  Ligne 15 du Grand Paris Express (repositionnement suite au dernier schéma de principe)
-  Prolongements de la ligne 1 du métro et du tramway T1 (repositionnement suite au dernier schéma de principe)

 Définir des secteurs stratégiques d'aménagement du territoire

 Nouveau secteur stratégique de la mise en compatibilité

Secteur de développement

 1 Le secteur Alouettes (périmètre réduit)

 Aménager des liaisons franchissant les infrastructures de transports

 2 Val-de-Fontenay Alouettes (mise en compatibilité)

Secteur de restructuration

 2 Le quartier des Larris, étendu jusqu'au centre commercial Auchan

 3 La ligne de crête, comprenant notamment le quartier de La Redoute et l'îlot Michelet

Secteur d'évolution sur le long terme

 4 Le secteur Pasteur

 5 La place Moreau David

AMÉLIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE PAR UNE AMBITION ÉLEVÉE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE, DE RÉDUCTION DES NUISANCES, DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

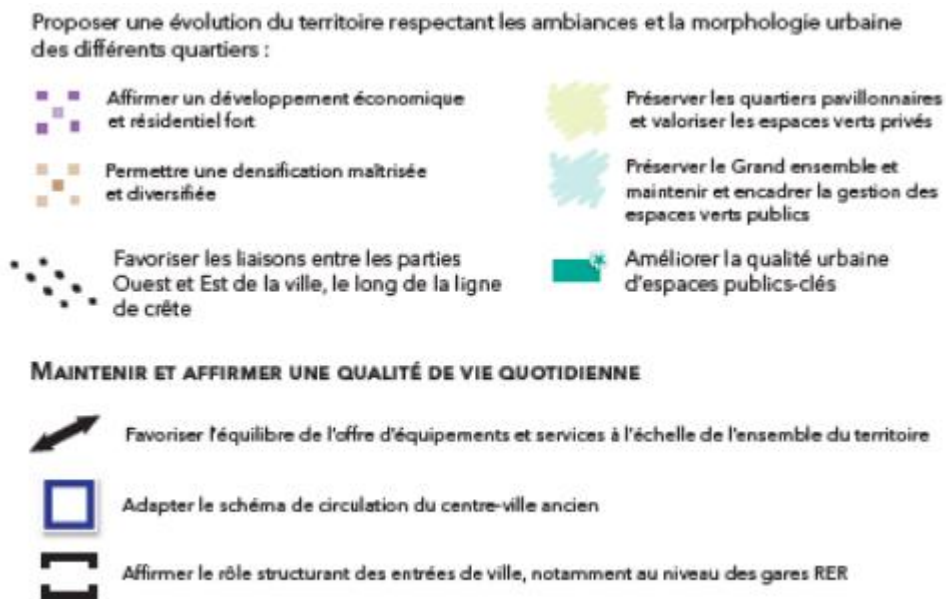
 Protéger les parcs et jardins

 Réaffirmer l'importance de la grande liaison verte, continuité écologique majeure du territoire

 Affirmer l'importance de la continuité écologique reliant le Bois de Vincennes à Val de Fontenay, support de la biodiversité et des mobilités douces, ainsi que la liaison écologique entre le Bois de Vincennes et le parc des Beaumonts

 Maintenir et développer les alignements plantés sur les grands axes

 Affirmer un projet patrimonial d'ensemble, en réalisant notamment un Périmètre de protection modifié autour de l'église Saint-Germain l'Auxerrois



Extraits du PADD modifié

1.3.3 Les orientations d'aménagements et de programmation modifiées

1.3.3.1 L'OAP Grand Ensemble

L'OAP prévoit principalement de renforcer la polarité commerciale et de services



Secteur d'OAP

<p>Travailler l'inscription du quartier dans son environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Structurer le développement de la ville autour de la Gare de RER de Val de Fontenay Accompagner l'arrivée des futures gares de Transports en Commun en projet (M15, M1, T1) Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de transports en commun Renforcer les liaisons douces existantes Créer de nouvelles liaisons douces reliant les quartiers entre eux Proposer des itinéraires de chemins de randonnées Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement Faciliter les accès au site de La Redoute Pacifier certains axes routiers 	<p>Restructurer le secteur à proximité du centre commercial Val de Fontenay</p> <ul style="list-style-type: none"> Connecter entre eux les quartiers grâce à une nouvelle liaison publique structurante et carrossable (pompiers, livraison...) Renforcer la polarité commerciale et de services, en l'adaptant au rôle futur du pôle urbain et de transport de Val de Fontenay Requalifier les fronts urbains pour mieux les intégrer dans les quartiers environnants Qualifier les espaces publics et les articuler avec les aménités urbaines (commerces, services, restaurations, pôle gare VDF) <p>Restructurer le quartier des Lamo</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposer une programmation mixte (logements / commerces / équipements) Valoriser les espaces verts du quartier Adapter et restructurer les écoles aux besoins des habitants du quartier
--	--

Sur le secteur Auchan-Gare, le projet prévoit notamment :

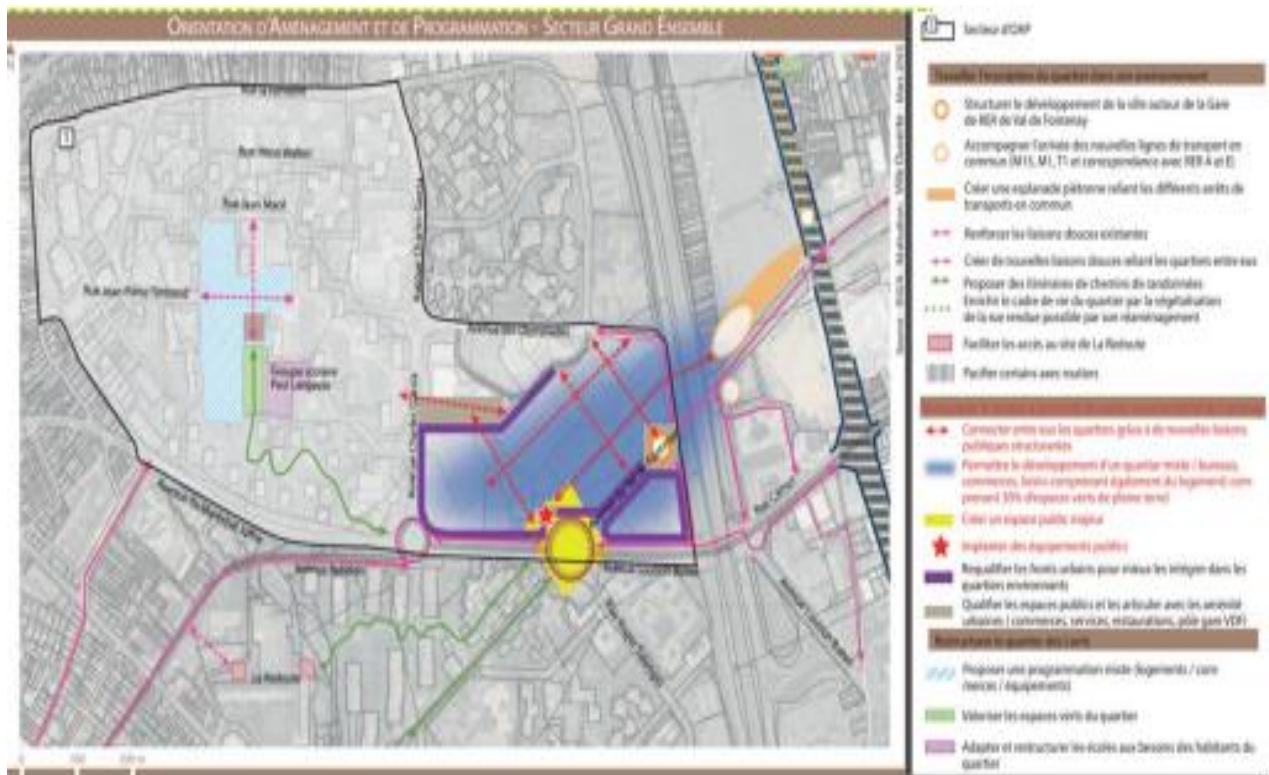
- 40 000 m² de pleine terre soit 30% de l'emprise totale du quartier ;
- Un quartier mixte avec des bureaux loisirs et commerces et de nouveaux habitants pour en faire un quartier de gare « à vivre », au-delà du renforcement de la polarité commerciale et de services.
- Un nouvel équipement culturel et/ou sportif.
- La préservation de 165 000 m² de bâtiment pour éviter les démolitions systématiques et la production de déchet. Une partie de ces bâtiments est à réhabiliter afin de prolonger le cycle de vie du bâtiment.



- Une restructuration de la gare pour privilégier l'intermodalité et un accès privilégié aux transports en commun, dans le cadre du projet (connexe) de réaménagement du pôle d'échange Val de Fontenay.

Les modifications consistent à :





- Adapter les « connexions entre les quartiers » en fonction du plan d'aménagement ;
- Supprimer l'aplat indiquant un renforcement de la polarité commerciale pour le remplacer par un aplat indiquant le développement d'un quartier mixte comprenant 30% d'espaces verts de pleine terre.
- Ajouter des légendes mentionnant l'implantation d'un équipement et d'un espace public majeur.

Le projet de mise en compatibilité est le suivant :










-  Secteur d'OAP
-  Secteur de Plan masse

Requalifier l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

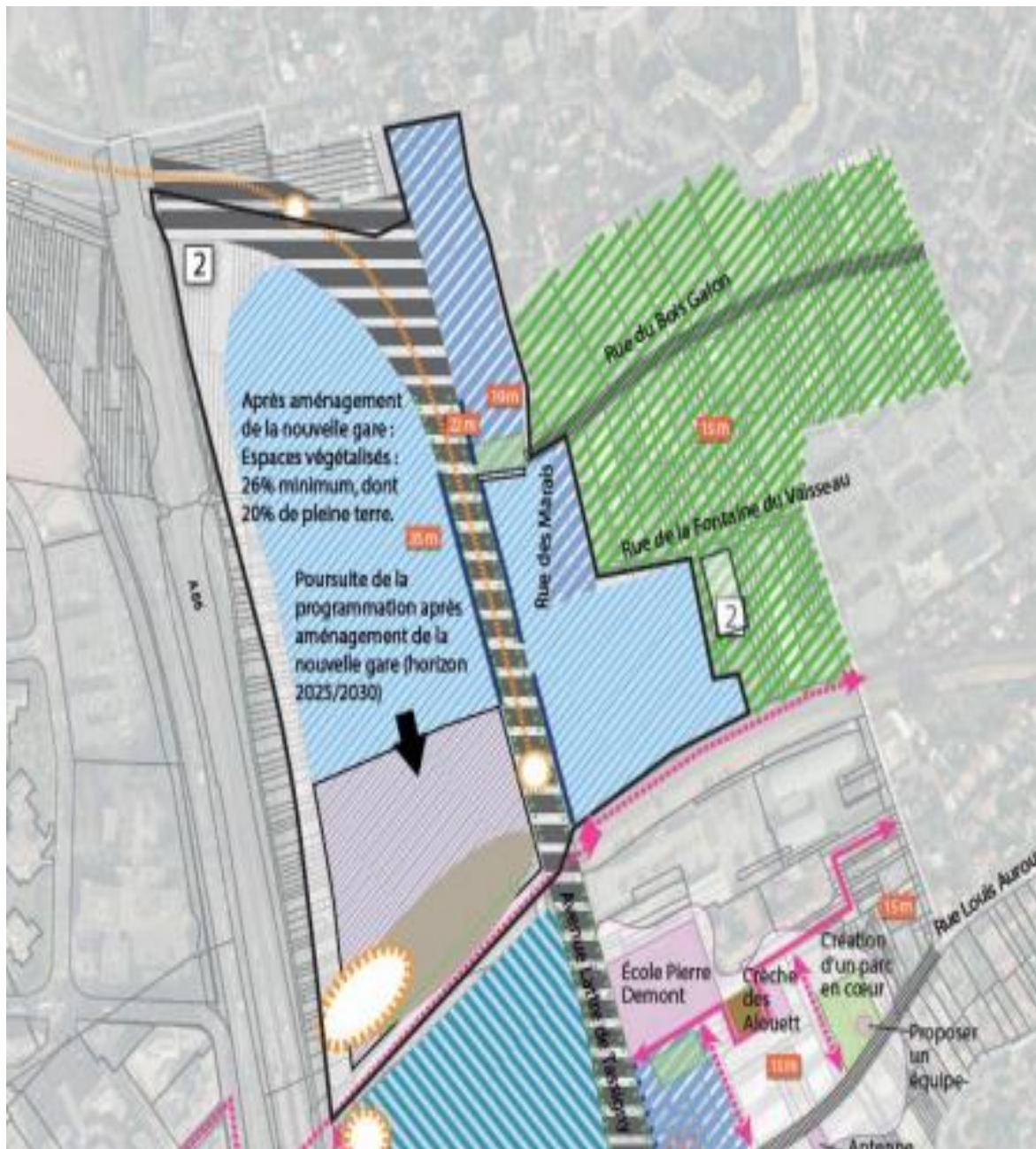
-  Créer un boulevard urbain le long de la future ligne de tramway
-  Proposer un linéaire commercial le long de l'avenue de Lattre de Tassigny
-  Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement
-  Permettre des hauteurs plus importantes le long de l'avenue Lattre de Tassigny

Créer un véritable pôle multimodal



-  Gare RER existante
-  Accompagner l'arrivée des nouvelles lignes de transport en commun (M15, M1, T1 en correspondance avec les RER A et E)
-  Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de TC
-  Renforcer les liaisons douces existantes
-  Multiplier les cheminements doux au sein du quartier
-  Pacifier certains axes routiers
-  Créer un espace public pouvant accueillir des animations commerciales (marchés - commerces ambulants)

Promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier





-  Programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts)
-  Poursuite de la programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts) après aménagement de la nouvelle gare
-  Programmation mixte (1/5 logements, 2/5 activités et 2/5 tertiaires)
-  Programmation mixte (logements / commerces)
-  Programmation bureaux
-  Programmation mixte (logements / bureaux / commerces)
-  Aménagement de la nouvelle gare
-  Extension du square Saint-Just
-  Square à créer ou à valoriser
-  Valoriser les espaces publics existants
-  Affirmer l'aménagement d'un pôle équipement jeunesse
 -  Equipements existants
 -  Equipement en réflexion
-  Permettre la gradation des hauteurs de bâtiments au sein du secteur











OAP Alouette Nord modifiée

-  Secteur d'OAP
-  Secteur de Plan masse
















Requalifier l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

-  Créer un boulevard urbain le long de la future ligne de tramway
-  Proposer un linéaire commercial le long de l'avenue de Lattre de Tassigny
-  Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement
-  Permettre des hauteurs plus importantes le long de l'avenue Lattre de Tassigny

Créer un véritable pôle multimodal

-  Gare RER existante
-  Accompagner l'arrivée des nouvelles lignes de transport en commun (M15, M1, T1 en correspondance avec les RER A et E)
-  Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de TC
-  Renforcer les liaisons douces existantes
-  Multiplier les cheminements doux au sein du quartier
-  Nouveaux cheminements doux
-  Pacifier certains axes routiers
-  Créer un espace public pouvant accueillir des animations commerciales (marchés - commerces ambulants)

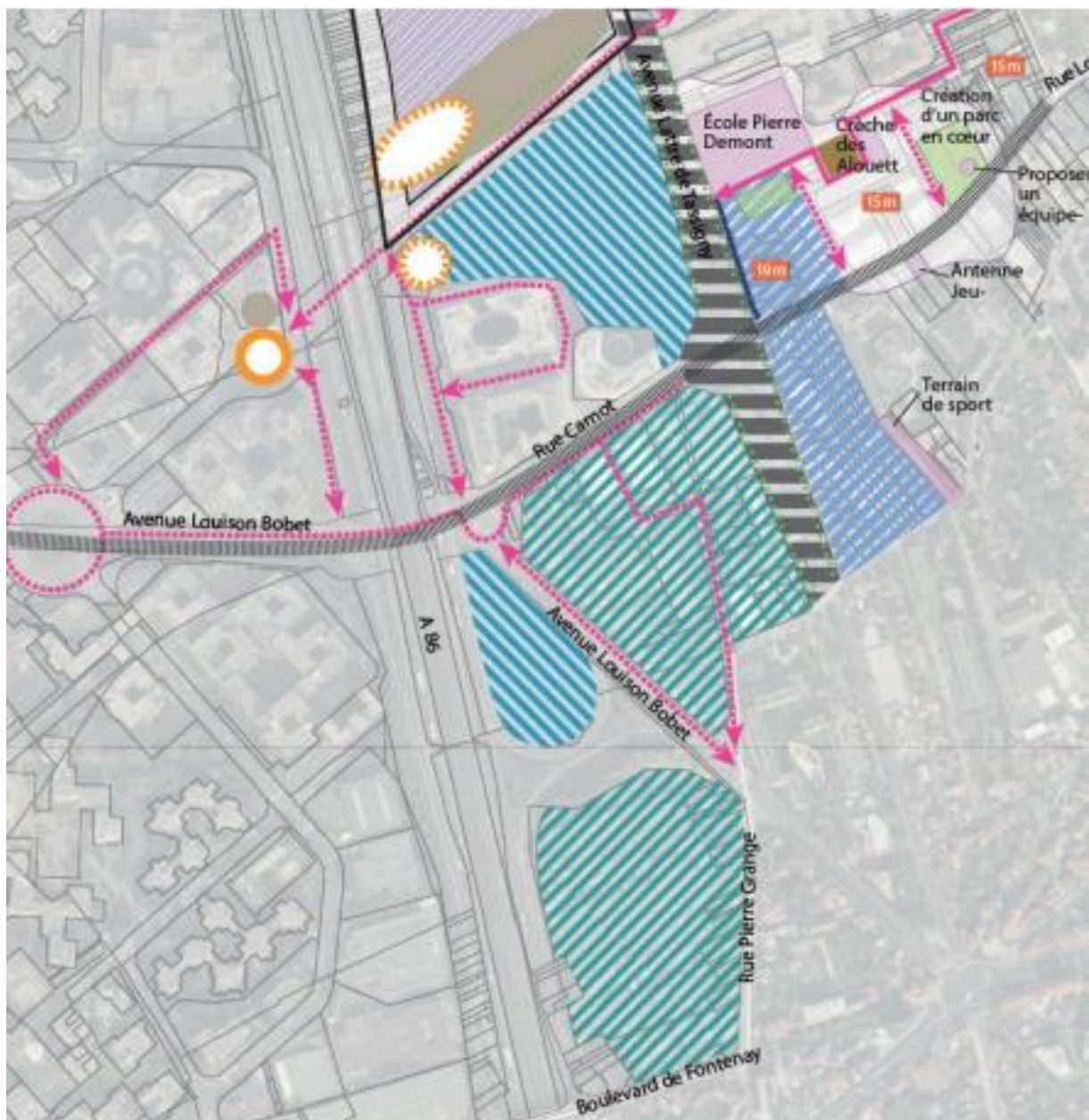
Promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier

-  Programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts)
-  Poursuite de la programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts) après aménagement de la nouvelle gare
-  Programmation mixte (1/5 logements, 2/5 activités et 2/5 tertiaires)
-  Programmation mixte (logements / commerces)
-  Créer un nouvel espace public
-  Programmation mixte (bureaux / Hôtellerie / commerces / équipements)
-  Programmation mixte (logements / bureaux / commerces)
-  Aménagement de la nouvelle gare
-  Extension du square Saint-Just
-  Square à créer ou à valoriser
-  Valoriser les espaces publics existants
-  Affirmer l'aménagement d'un pôle équipement jeunesse
 -  Equipements existants
 -  Equipement en réflexion
-  Permettre la gradation des hauteurs de bâtiments au sein du secteur

OAP Alouette Nord modifiée

1.3.3.3 L'OAP Alouettes (Sud)





L'OAP actuel définit de manière trop imprécise la programmation des secteurs Vafo/Sablons (au nord du plan ci-dessous) et des secteurs La pointe / Joncs-Marins situés au sud de la rue Carnot










 Secteur d'OAP

 Secteur de Plan masse

Requalifier l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

-  Créer un boulevard urbain le long de la future ligne de tramway
-  Proposer un linéaire commercial le long de l'avenue de Lattre de Tassigny
-  Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement
-  Permettre des hauteurs plus importantes le long de l'avenue Lattre de Tassigny

Créer un véritable pôle multimodal

-  Gare RER existante
-  Accompagner l'arrivée des nouvelles lignes de transport en commun (M15, M1, T1 en correspondance avec les RER A et E)
-  Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de TC
-  Renforcer les liaisons douces existantes
-  Multiplier les cheminement doux au sein du quartier
-  Pacifier certains axes routiers
-  Créer un espace public pouvant accueillir des animations commerciales (marchés - commerces ambulants)

Promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier

-  Programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts)
-  Poursuite de la programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts) après aménagement de la nouvelle gare
-  Programmation mixte (1/5 logements, 2/5 activités et 2/5 tertiaires)
-  Programmation mixte (logements / commerces)
-  Programmation bureaux
-  Programmation mixte (logements / bureaux / commerces)
-  Aménagement de la nouvelle gare
-  Extension du square Saint-Just
-  Square à créer ou à valoriser
-  Valoriser les espaces publics existants
-  Affirmer l'aménagement d'un pôle équipement jeunesse
 -  Équipements existants
 -  Équipement en réflexion
-  Permettre la gradation des hauteurs de bâtiments au sein du secteur

Le projet prévoit :

- La mixité fonctionnelle sur les quartiers Sablons, La Pointe et Joncs-Marins
- La création d'espaces publics traversant le quartier de la Pointe connectant JoncsMarins
- Un square en cœur de secteur
- Un espace public au nord-ouest, à l'accroche du carrefour Carnot / Bobet



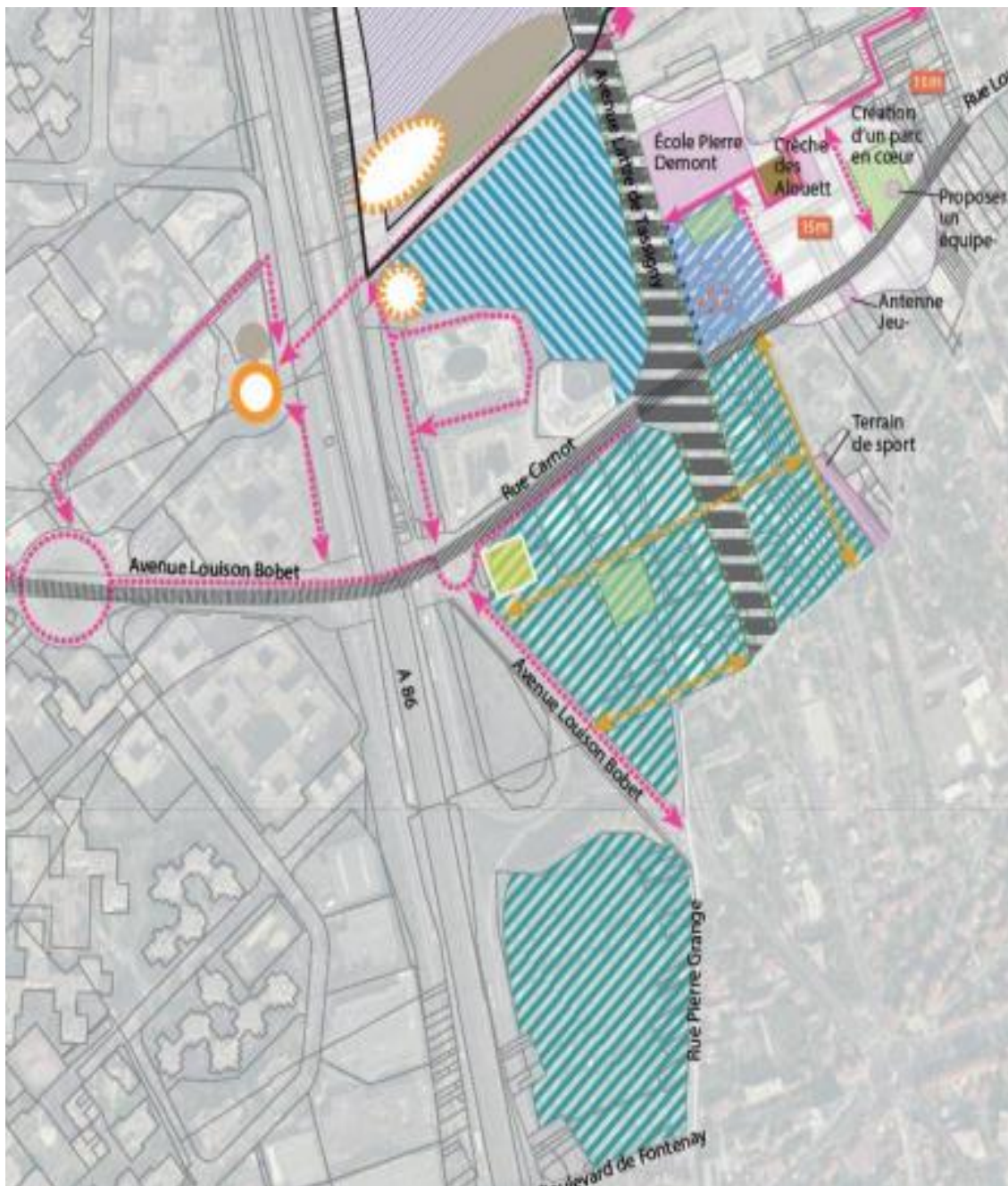
Les modifications à apporter sont donc :

- Sur le secteur Vafo/Sablons, au nord, remplacer la légende « programmation bureaux » par la nouvelle légende « programmation mixte (bureaux /Hôtellerie / commerces / équipements).
- Sur le secteur La Pointe / Joncs-Marins,
 - o Remplacer la légende « programmation mixte logements / commerce » par « programmation mixte logements commerce et bureaux »
 - o Ajouter les légendes :
 - « Square à créer ou à valoriser » au cœur du secteur La Pointe

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

- « Création d'un espace public »
- « Cheminement doux ».

L'OAP est donc modifiée ainsi :



 Secteur d'OAP

 Secteur de Plan masse

Requalifier l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

-  Créer un boulevard urbain le long de la future ligne de tramway
-  Proposer un linéaire commercial le long de l'avenue de Lattre de Tassigny
-  Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement
-  Permettre des hauteurs plus importantes le long de l'avenue Lattre de Tassigny

Créer un véritable pôle multimodal

-  Gare RER existante
-  Accompagner l'arrivée des nouvelles lignes de transport en commun (M15, M1, T1 en correspondance avec les RER A et E)
-  Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de TC
-  Renforcer les liaisons douces existantes
-  Multiplier les cheminements doux au sein du quartier
-  Nouveaux cheminements doux
-  Pacifier certains axes routiers
-  Créer un espace public pouvant accueillir des animations commerciales (marchés - commerces ambulants)

Promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier

-  Programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts)
-  Poursuite de la programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts) après aménagement de la nouvelle gare
-  Programmation mixte (1/5 logements, 2/5 activités et 2/5 tertiaires)
-  Programmation mixte (logements / commerces)
-  Créer un nouvel espace public
-  Programmation mixte (bureaux / Hôtellerie / commerces / équipements)
-  Programmation mixte (logements / bureaux / commerces)
-  Aménagement de la nouvelle gare
-  Extension du square Saint-Just
-  Square à créer ou à valoriser
-  Valoriser les espaces publics existants
-  Affirmer l'aménagement d'un pôle équipement jeunesse
 -  Équipements existants
 -  Equipement en réflexion
-  Permettre la gradation des hauteurs de bâtiments au sein du secteur

Extraits de l'OAP Alouettes sud modifiée

1.3.4 Le zonage et le règlement écrit modifiés

1.3.4.1 Place Général de Gaule : modification du linéaire commercial sur le plan de zonage

Sur le plan actuel, le linéaire commercial suit précisément la trame urbaine actuelle marquée par une forte présence de l'automobile par exemple sur le rond-point Charles de Gaulle.



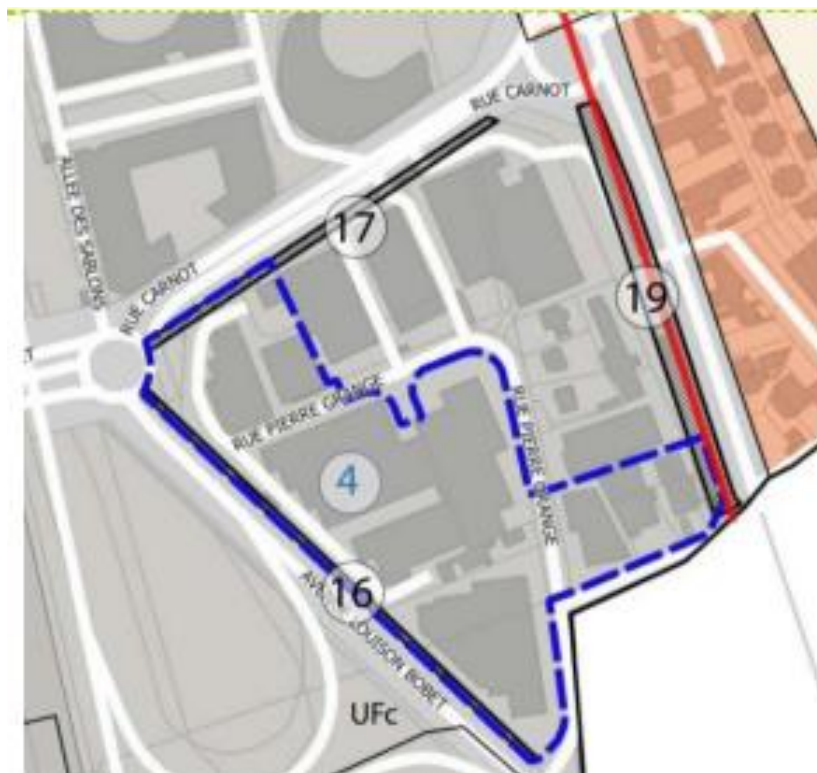
Le projet propose de restructurer la trame viaire ce qui induit d'autres logiques d'implantations commerciales, le linéaire commercial sur le rond-point Charles-de-Gaulle doit donc être supprimé. Les pièces graphiques sont modifiées ainsi :



1.3.4.2 La mise en place d'un emplacement réservé sur le secteur « La pointe » : modification du plan de zonage et de l'annexe 4.6.

L'extension du pôle tertiaire de Val -de-Fontenay soumet le secteur « La Pointe » à une forte pression foncière.

- Au Nord de la rue Carnot, de nombreux immeubles tertiaires ne laissent que peu de place aux espaces publics.
 - A l'Est de l'avenue Louison Bobet, une opération de bureau de plus de 30 000 m² livré en 2019 a pris place entre l'A86 et la bretelle d'accès à l'autoroute.
 - Un nouveau campus tertiaire de 49 000 m² environ au nord-est du secteur La Pointe.
- Face aux fortes mutations du secteur, la réalisation d'espaces publics à destination des habitants et des usagers du pôle tertiaire devient primordiale. Dans le PLU actuel, une partie de ce secteur fait l'objet d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sans préciser la localisation du futur espace public.



Le projet VDFA a permis de préciser les orientations urbaines sur ce site et propose la création d'un espace public à l'angle de la rue Carnot et de l'avenue Louison Bobet.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022



Pour ce faire un nouvel emplacement réservé est dédié à la création d'un parvis, le plan de zonage est modifié comme tel :



23 Aménagement d'un parvis angle Carnot/Bobet

23	Angle Carnot/Bobet	Aménagement d'un parvis angle Carnot/Bobet	AM 463, AM 332, AM 330, AM 48, AM 328	2075	commune
----	--------------------	--	---------------------------------------	------	---------

1.3.4.3 Projet Salengro : modification du plan de zonage, de l'annexe 4.11 (Papag n°7) et de l'annexe 4.5. (Secteur Plan Masse)

Le projet sur le secteur Salengro, à l'interface entre un quartier de logements et le pôle gare, doit permettre notamment une diversification des fonctions urbaines, une meilleure porosité des liaisons et doit concourir à une meilleure lisibilité des parcours ainsi qu'une meilleure qualité des espaces publics.

La pièce n° 4.11 du PLU de Fontenay-sous-Bois concerne les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Le Papag n°7 impose une « servitude interdisant, [...] pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».



Par ailleurs, le règlement du PLU indique que dans le périmètre des Papag : « Sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 8m² de surface de plancher.
 - Le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 8 m² de surface de plancher. La liste descriptive de ces périmètres est annexée au présent règlement.
- » Si l'état d'avancement du projet d'aménagement global ne permet pas de supprimer l'ensemble Papag n°7, une nouvelle opération située au sud du secteur pourrait être la première étape d'une diversification des fonctions urbaines. Pour permettre la réalisation de cette opération, il est nécessaire de faire sortir cet immeuble du périmètre de Papag n°7.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

L'annexe 4.11. PAPAG N° 7 est modifié comme tel :

7 PAPAG N°7 – SALENGRO

7.1. Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme ».

Définition : Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réflexion ou l'extension limitée des constructions existantes.

7.2. Description du projet

Destination : Bureaux / commerces / logements / espaces publics

Ce Papag permet d'encadrer les réflexions engagées par les différents propriétaires du site et d'assurer un projet cohérent avec les ambitions urbaines portées par la Ville dans le cadre de sa concession d'aménagement Val de Fontenay - Alouettes.

Ce secteur, à l'interface entre un quartier de logements et le pôle gare, doit permettre notamment une meilleure porosité des liaisons et doit concourir à une meilleure lisibilité des parcours ainsi qu'une meilleure qualité des espaces publics.

7.3. Durée de la servitude

La servitude a vocation à durer 5 ans si aucun Plan d'Aménagement Global n'est approuvé avant.

Approbation de la servitude : Modification n°3 du P.L.U. le ~~septembre~~ **08 décembre 2020**

Caractère exécutoire de la servitude : **janvier 2021**

Fin de la servitude : **janvier 2026**

7.4. Parcelles concernées

AJ 300, AJ 292, AJ 218, AJ 266, AJ 293, AJ 299, AJ 245, AJ 291, AJ 238, AJ 295, AJ 243, AJ 242, AJ 234, AJ 236, AJ 298, AD 380, AD 343, AD 383, AD 384, ~~AD 387~~

Surface totale : ~~338994m²~~ **311511m²**

7.5. Phasage du PAPAG

Le périmètre du PAPAG de Salengro étant très imposant et compris dans des enjeux et acteurs très différents, il s'agit donc de partager en 2 phases ce dernier selon les différentes temporalités.

PHASE 1 : Un Plan Global d'Aménagement est prêt et sur la parcelle AD 387, permettant une réhabilitation d'un bâtiment existant et d'accueillir un programme à dominante d'habitation (résidence spécifique).

PHASE 2 : Périmètre qui reste en attente au regard des projets en cours qui sont toujours à l'étude.



— — — — — Périmètre du Papag

— — — — — Secteur de projet de développement (issu du plan de zonage)

Le secteur Plan Masse « Périastre » est ajouté à l'annexe 4.5. du PLU :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022



- — — — — Périmètre du Papag
- — — — — Secteur de projet de développement

Compte-tenu des modifications déjà évoquées ci-dessus, il convient de faire sortir l'immeuble Périastre du Papag et d'intégrer le secteur Plan Masse au plan de zonage.



- — — — — Périmètre du Papag
- — — — — Secteur de projet de développement
- — — — — Aire de stationnement mutualisé
- ⑧ Secteur Périastre

Plan de zonage modifié

1.3.4.4 Mutualisation et foisonnement du stationnement : modification du plan de zonage, du règlement et de la pièce 4.6 « annexe du règlement »

Les objectifs du plan guide mènent à une nouvelle réflexion vis-à-vis du stationnement à partir du diagnostic suivant :

- La motorisation des ménages baisse, et l'utilisation de la voiture quotidiennement (part modale) baisse également
- VDFA' bénéficie d'une très bonne desserte en transport collectifs existante qui sera considérablement renforcée dans les années à venir
- Le réseau routier actuel est saturé aux heures de pointe et la politique de stationnement ne doit pas favoriser outre-mesure l'usage de la voiture
- L'offre de stationnement déjà existante sur parcelle pour les programmes de bureau est très importante et largement sous-utilisée
- Les déplacements urbains engendrés par le projet vont doubler d'ici 15 ans ce qui constitue un risque environnemental important si une stratégie n'est pas mise en œuvre

La stratégie envisagée dans le cadre de l'opération s'articule ainsi :

- Développer des projets de parkings mutualisés et foisonnés pour plusieurs programmes au sein des quartiers, afin de diminuer l'impact environnemental et financier du stationnement, de favoriser l'usage des modes doux et de limiter l'usage de la voiture pour les petits trajets au sein du quartier.
- Intégrer ces ouvrages mutualisés au sein des secteurs d'aménagement afin de :
- Penser les nouveaux espaces publics en faveur des piétons et des modes doux ;
- Favoriser à la mixité programmatique, en particulier les équipements, commerces et services, pour faire une ville marchable
- Réussir leur intégration architecturale et urbaine.

En conséquence, le plan de zonage modifié fait apparaître une nouvelle « aire de stationnement mutualisé ».



Extraits de la légende et du plan de zonage modifiés

Les principales modifications du règlement écrit concernent l'article 12 « stationnement » du titre II « règles communes applicables à toutes les zones urbaines » :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Modalités de calcul : dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente ou d'activité, le calcul se fait par tranche entière échue.
 - Les places commandées sont interdites.
 - À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée. La zone UD n'a pas l'obligation de respecter cette règle.
 - Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement

La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise au sein du secteur de développement « Val-de-Fontenay Alouettes » du zonage réglementaire. À condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :

- Obtenir d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction ;
- Disposer d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;

- Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés. Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Le ou les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions ;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question ;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnement du permis est également admise au sein du secteur de développement « Val-de-Fontenay Alouettes » du zonage réglementaire, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

À noter : Le Code de l'urbanisme fixe des contraintes et exigences particulières pour les constructions situées dans le périmètre de 500 mètres autour des gares de transports en commun. Une annexe spécifique du règlement (pièce 4.4 du PLU) cartographie ces périmètres.

Caractéristiques des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Les rampes d'accès doivent avoir une pente inférieure ou égale à 18%. Pour les

1.3.4.5 Nouvelles stations de transport structurant : modification de l'annexe 4.4 « périmètre de 500m autour des gares »

L'annexe « Périmètres de 500 m autour des gares » du règlement ne fait pas apparaître les autres « stations de transport public guidé ».



Plan local d'urbanisme - Fontenay-sous-Bois - A1 Annexes du règlement - Localisation des périmètres de 500 m autour des gares

1 RAPPEL LEGISLATIF

L'article R 123-11 prévoit que « les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

g) les périmètres tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation ».

2 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

Deux périmètres de 500 mètres sont fixés autour des gares de :

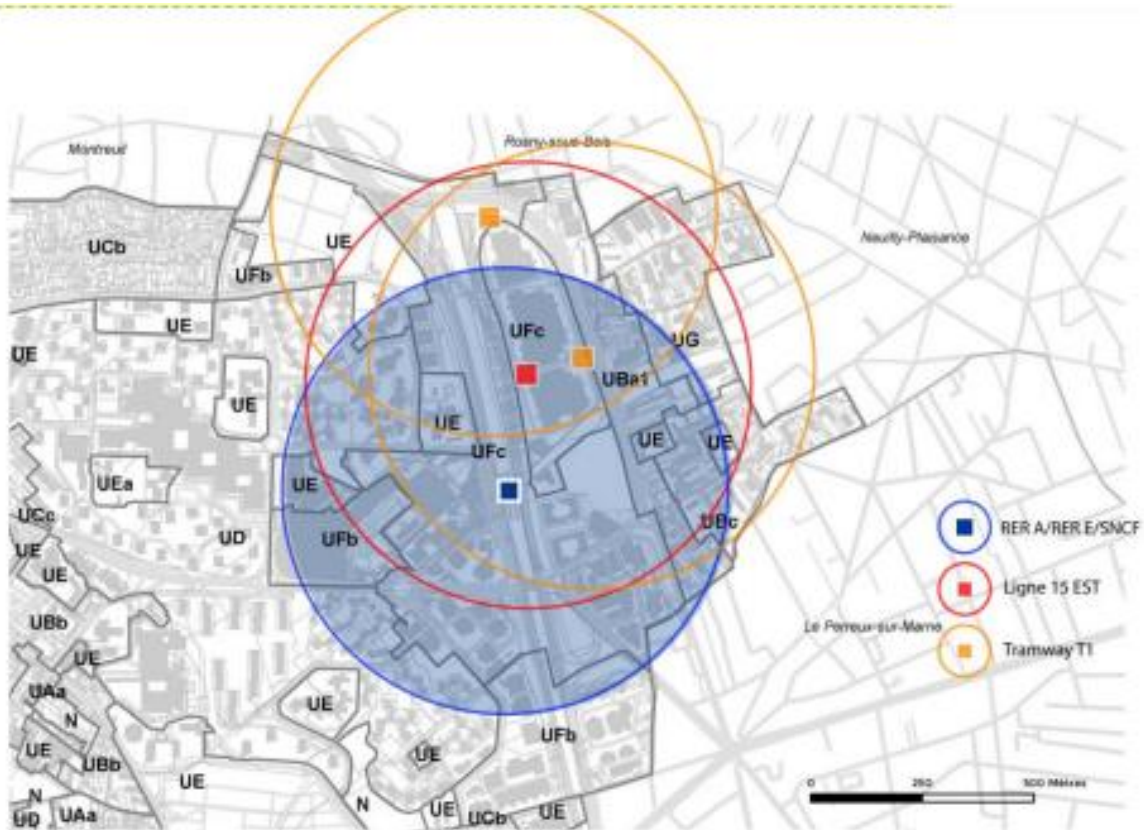
- RER Fontenay-sous-Bois,
- RER/SNCF Val-de-Fontenay.

A l'intérieur de ces rayons, pour les zones urbaines, l'article 12 relatif aux obligations imposées en matière de stationnement définit des exigences particulières pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, les Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les Résidences universitaires.

Concernant les parcelles "touchées" partiellement par ce périmètre, elles seront considérées comme incluses dans celui-ci et donc soumises à la réglementation du périmètre de 500 mètres autour des gares.

Au-delà de ces périmètres s'appliquent les règles figurées à l'article 12 du règlement.

La modification prévoit donc d'indiquer les stations de transport structurant qui seront livrés prochainement et font déjà l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.



1 PERIMETRE DES 500M AUTOUR DES GARE

1.1. Rappel législatif

L'article R 123-11 prévoit que « les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L 1234-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ».

1.2. Les dispositions réglementaire du PLU

Plusieurs périmètres de 500 mètres sont fixés autour des gares du :

- RER A de Fontenay-sous-Bois ;
- RER A/RER E/SNCF Val-de-Fontenay
- Grand Paris Express ligne 15 EST
- Les deux stations du prolongement de la ligne 1 du Tramway

A l'intérieur de ces rayons, pour les zones urbaines, l'article 12 relatif aux obligations imposées en matière de stationnement définit des exigences

particulières pour les bureaux, les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les Résidences universitaires.

Concernant les unités foncières « touchées » partiellement par ce périmètre, elles seront considérées comme incluses dans celui-ci et donc soumises à la réglementation du périmètre de 500 mètres autour des gares.

Au-delà de ces périmètres s'appliquent les règles figurées à l'article 12 du règlement.

Extrait de l'annexe 4 modifiée

1.4 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Les principales références réglementaires à ce type d'enquête, sans être exhaustives, sont présentées ci-après :

Concernant **l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU** :

Le **code de l'environnement** et plus particulièrement ses articles L 123-6, L 181-10 et R 123-7 relatifs à l'enquête unique ;

Le **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** et plus particulièrement les articles :

- L 121-15-1 relatif aux mises en compatibilité entrant dans le champ de la concertation prévue par le code de l'environnement pour les plans et programmes soumis à évaluation environnementale et ne relevant pas du champ de compétence de la commission nationale du débat public ;

- L 121-17 à 19 relatifs au droit d'initiative ouvert au public pour demander une concertation ;

- L 122-14 et R 122-27 relatifs aux projets soumis à évaluation environnementale et subordonnés à déclaration d'utilité publique impliquant la mise en compatibilité du document d'urbanisme ;

Le **code de l'urbanisme** et plus particulièrement ses articles :

- L.131-4 et 5, R 122-20 et R 122-17 relatifs aux obligations de compatibilité et de prises en compte pour les plans locaux d'urbanisme ;

- L 153-54 à 59, R 153-13 à 15 relatifs à la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique, aux DUP emportant mises en compatibilité des documents d'urbanisme

Concernant plus spécifiquement **l'Enquête parcellaire** :

Le code Civil, plus particulièrement son article 545 ;

Le code de l'expropriation, plus particulièrement ses articles :

- L 131-1, L 311-2 et R 131-1 à R 131-14 relatifs aux enquêtes parcellaires ;

Le code de l'environnement et plus particulièrement ses articles :

- L 123-9 relatif à la durée de l'enquête ;

- L 314-1 à 9 relatifs à la protection des occupants ;

1.5 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N°E22000088/77 du 19 octobre 2022, M. le Premier Vice-président du tribunal administratif de Melun a nommé comme commissaire enquêteur Monsieur Marcel LINET ingénieur général honoraire des ponts et chaussées à la retraite pour conduire une enquête publique ayant pour objet la DUP de l'aménagement de l'opération dite « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois. et la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois, ainsi que l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité d'une première série de parcelles à acquérir. (**Pièce annexe N°1**)

1.6 LES MODALITES DE L'ENQUETE

Par arrêté préfectoral n°2023/01447 du 18 avril 2023 Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois. (**Pièce annexe N°2**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que cette enquête durera 32 jours du mardi 9 mai 2023 au vendredi 9 juin 2023 inclus ;
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans les départements de Paris, du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis ;
- Que cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages sur les panneaux administratifs sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois et sur les lieux et au voisinage du projet.
- Que cet avis d'enquête sera également publié sur le site Internet des services de l'État dans le département du Val-de-Marne et sur celui de la commune de Fontenay-sous-Bois.

- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquete-Publiques>,

- ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques->

- et sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>;

- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

- Que le public et notamment toutes les personnes qui revendiquent au titre de l'enquête parcellaire un droit sur les propriétés intéressées par l'enquête, pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.

- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via le site de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques>

- par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr

- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;

- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences aux dates et horaires précisés ci-après dans les locaux de l'ancienne mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00
- Une réunion publique sera organisée à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) le Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00.

CHAPITRE II DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.1.1. Les affichages légaux

Ceux-ci ont été réalisés à la demande du maître d'ouvrage à la mairie de Fontenay-sous-Bois, sur les panneaux administratifs et sur les sites concernés par l'enquête au moins 15 jours avant le début de l'enquête soit à plus de 40 endroits. Modèle Avis (**Piece annexe N°3**) Plan d'affichage (**Piece annexe N°3 bis**)

J'ai pu moi-même lors d'une visite de reconnaissance des lieux le 25 avril 2023 constater la réalité de cet affichage, J'ai également pu constater à l'occasion de mes permanences que ces affiches étaient toujours présentes en mairie. Par ailleurs le maître d'ouvrage a fait constater la régularité des affichages par la SCP Devaud-Truttmann-Nicolas huissiers de justice les 21 avril, 9 mai et 12 juin 2023.

2.1.2. Les parutions dans les journaux

Ces parutions ont eu lieu dans :

Le Parisien 94 du vendredi 21 avril 2023

Les Echos du vendredi 21 avril 2023

Soit 19 jours avant le début de l'enquête

Et rappelées dans :

Le Parisien 94 du mercredi 10 mai 2023

Les Echos du mercredi 10 mai 2023

Soit le 2ème jour de l'enquête.

Des copies de ces parutions figurent en **Pièces annexes N° 4, 5, 6 et 7**

2.1.3. Les autres moyens de publicité

Outre l'information officielle que la commune de Fontenay-sous-Bois a publié sur son site <https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations-et-enquetes-publiques/enquete-publique-dup-valant-mecdu-val-de-fontenay-alouettes> elle a également fait paraître un encart (**Pièce annexe N°8**) dans son journal municipal du mois de mai 2023 diffusé dans les boîtes aux lettres et présent en dématérialisé sur son site : https://www.fontenay.fr/fileadmin/medias/Pdf/Publications/New_A_Fontenay/A_FONTENAY_N005.pdf.

A la demande du commissaire-enquêteur, compte tenu de l'ampleur du dossier, il a été jugé opportun de mettre à la disposition des visiteurs, un mémento rappelant de façon simple l'objet de l'enquête ainsi que son organisation (**Pièce annexe N° 9**)

2.2. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été mis à la disposition du public, tant sous format papier au siège de l'enquête que sur les sites dédiés en dématérialisé, les documents suivants :

- 1 plan de situation et périmètre de DUP VDFA V2
- 2 Notice explicative DUP VDFA V2
- 3 Plan général des travaux DUP VDFA
- 4 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants DUP VDFA
- 5 Appréciation sommaire des dépenses DUP VDFA
- 6.1 Etude d'impact évaluation environnementale
- 6.2 EIE Annexes
- 7.1 MECDU DUP VDFA notice explicative
- 7.2 MECDU concertation décision MRAe EE
- 7.3 MECDU pièces modifiées
- 8 Informations administratives DUP VDFA
- 9 Avis ESG Fontenay-sous-Bois DUP VDFA
- 10 Bilan concertation préalable DUP VDFA
- 11.1 Mémoire en réponse AE étude d'impact

11.2 Mémoire en réponse AE étude d'impact Annexes

A Notice explicative enquête parcellaire VDFA

B Plan parcellaire

C Etat parcellaire

Délibération EPT 2021 06 29 lancement DUP MECDU Fontenay CA VDFA

Les documents mis à l'enquête ayant paru suffisants, le commissaire-enquêteur n'a pas jugé utile de demander des pièces complémentaires à joindre au dossier d'enquête publique.

2.3 EXAMEN DE LA PROCEDURE

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de cette enquête il me semble que la procédure, notamment s'agissant de la publicité de cette enquête a été bien respectée. Par ailleurs, l'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

2.4. LA CONCERTATION PREALABLE

2.4.1 Sur la concession d'aménagement

La délibération du conseil municipal de la commune de Fontenay-sous-Bois du 5 octobre 2017 tire le bilan de la concertation préalable au traité de concession d'aménagement. Elle rappelle, notamment, les réunions publiques qui se sont déroulées dans le cadre des études urbaines menées sur les secteurs « Tassigny-Auroux » et « La pointe » associant les habitants du quartier des Alouettes.

Il est précisé que deux réunions se sont tenues plus spécifiquement pour la présente concertation ;

- La première le 20 avril 2017 au cours de laquelle une vingtaine de personnes étaient présentes et où ont été présentés les enjeux et orientations d'aménagement.
- La seconde le 1^{er} juin 2017 avec une trentaine de participants où ont été présentés les évolutions des orientations et les grandes intentions en tenant compte des observations émises lors de la précédente réunion.

L'annonce de la tenue de ces réunions publiques et de l'organisation de la concertation a été publiée dans la presse (le Parisien du 3 avril 2017 et l'Humanité du 4 avril 2017). Un registre a été ouvert à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie (6, rue de l'Ancienne Mairie) afin de permettre aux habitants de communiquer leurs observations. Malheureusement aucun commentaire n'y a été produit.

Au cours de cette seconde réunion le Maire a notamment rappelé l'objectif de la concession d'aménagement de maîtriser le développement urbain du secteur Val-de-Fontenay/Alouettes, face à la Métropole du Grand Paris. Il s'agit d'une concertation réglementaire, dans la continuité de la réunion du 20 avril 2017.

Les services ont précisé qu'il n'y a pas de projet à ce jour mais des orientations à discuter avec l'ensemble des habitants et usagers du secteur.

Plusieurs projets sont en cours de réflexion sur ce secteur, notamment la restructuration du centre commercial Auchan-Immochan et ses abords ; et Péripole, secteur sur lequel une convention tripartite a été signée entre la Ville, La Société du Grand Paris et la SPL Marne au Bois pour définir l'aménagement des 8 hectares de ce secteur, où s'implantera la nouvelle gare.

Monsieur Gutmann, architecte-urbaniste du Bureau d'Etude MGA a présenté les grandes intentions de développement sur le secteur : mixité des fonctions ; requalification et réappropriation de l'espace public, simplification du réseau viaire, meilleures connexions piétonnes entre quartiers, notamment vers le nouveau pôle gare ; mieux relier les deux côtés de l'autoroute... Plusieurs secteurs sont déjà sujets à réflexion pour des mutations importantes (Péripole, la Pointe, Tassigny-Auroux, etc), à différentes temporalités. Les schémas d'aménagement proposés par l'architecte-urbaniste sont répartis en trois grands thèmes : la constructibilité, l'espace public, la « ville parc ».

La SPL Marne au Bois a rappelé que ces orientations s'inscrivent dans la continuité du PLU et intègrent les enjeux du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), à travers notamment l'ouverture vers le quartier des Larris.

Quelques échanges ont permis d'avancer la concertation sur le projet et reflètent les préoccupations principales des habitants :

-Serait-il possible de réfléchir à l'aménagement d'un carrefour sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, au Nord de la rue Louis Auroux, afin de pouvoir faire demi-tour ? Peut-on imaginer cet aménagement rapidement, sans attendre l'arrivée du tramway T1 ?

Cette idée est intéressante et les services de la Ville en prennent note. Cependant, Monsieur Jonnet rappelle que la RD 86 (avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) est une voie départementale, et que la maîtrise d'ouvrage pour le tramway est le département de Seine-Saint-Denis. Par ailleurs, l'arrivée du tramway constituera des changements forts sur cette avenue, ce qui justifie la priorité de ce projet.

- Dans le quartier des Marais, d'importants travaux dans le cadre de l'arrivée du tramway : la Ville pourrait-elle travailler avec les villes voisines pour limiter les nuisances ? Par ailleurs, l'aménagement de la rue des Marais avant l'arrivée du tramway paraît nécessaire (sécurité, esthétique). Des démarches sont entreprises pour améliorer les schémas de circulation avec la ville du Perreux. Par ailleurs, la question de l'avenir du quartier et la question des temporalités sont à la fois primordiales et complexes : peut-on trouver des mesures palliatives pour améliorer ces problèmes ?

Le Maire invite les services techniques de la Ville à étudier cette question. - Y aura-t-il réellement le tramway à Fontenay-sous-Bois (blocage à Noisy-le-Sec) ? Monsieur le Maire confirme que l'arrivée du tramway T1 aux Alouettes est toujours d'actualité. Il y a effectivement eu un blocage à Noisy-le-Sec mais le tracé ainsi que le programme des travaux sont réglés. A ce jour les négociations se situent au niveau du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (questions financières).

- Les schémas proposent des opérations de logements en bord d'autoroute : comment sont prises en compte les nuisances dues à cet emplacement ? Le projet d'aménagement du secteur Tassigny-Auroux comporte la construction de 80 logements le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, comment ont été prises en compte les nuisances de ce secteur ?

La commune informe que des études de bruit ont été faites dans le cadre de l'aménagement Tassigny-Auroux. De plus, un bureau d'étude de Maîtrise d'œuvre Urbaine sera missionné dans le cadre de cette opération de logements pour répondre au mieux à ces problématiques. Un retour sera fait à la population. Par ailleurs, l'arrivée du tramway apaisera incontestablement cette rue. Il est confirmé que la question des nuisances est extrêmement importante dans l'aménagement et doit être prise en compte sérieusement. Le secteur de Péripole est relativement épais, et permet donc de s'accommoder de ces nuisances : il s'agit de réfléchir à l'organisation des bâtiments, de façon à ce qu'ils se protègent les uns des autres.

- Différents projets de nouveaux logements vont voir le jour sur le quartier, quid des nouvelles infrastructures ? Monsieur Jonnet DG informe que des études parallèles sont en cours sur l'ensemble de la ville :

o Une étude démographique : combien de nouveaux enfants dans les prochaines années avec l'arrivée des nouveaux logements ?

o Une étude capacitaire : quelle capacité chaque école peut absorber et comment améliorer les capacités, ou trouver de nouveaux sites pour de nouvelles écoles et/ou annexes ? Par ailleurs, lors de la concertation relative au projet d'aménagement du secteur Tassigny-Auroux, a été actée la réalisation d'un parc public.

- Il y a beaucoup de trafic sur la rue Louis Auroux (plus de trente minutes le matin pour passer un feu ?). Y a-t-il des études à ce sujet ? Par ailleurs, beaucoup de travaux sont prévus, quelles sont les tranches horaires définies sur la ville pour les chantiers ? Monsieur Jonnet rappelle que les services de la Ville travaillent sur ce sujet afin d'améliorer le trafic (chicanes, ralentisseurs.). Par ailleurs des réflexions sont entamées avec les villes voisines. Les chantiers sont autorisés entre 7h et 20h. L'été, en cas de forte chaleur, la Ville peut accepter le démarrage une heure plus tôt. L'arrivée d'importants travaux peut inquiéter les riverains, mais le chantier de la Société Générale (90 000 m² de bureaux) s'est bien passé. Le chantier de la Boucle, en cours, se passe également bien.

- Un chantier en cours sur la rue Louis Auroux ne respecte pas ces tranches horaires : livraison de produits métalliques entre 20h et 23h, qui provoquent beaucoup de nuisances pour les riverains. L'entreprise de construction a-t-elle obtenu une dérogation de la Ville ? Monsieur Jonnet assure qu'il ne s'agit pas d'une dérogation. Il invite les riverains à contacter les services de la Ville et la Police Municipale si cela se reproduit.

- L'arrivée des nouveaux bureaux ne va-t-elle pas générer encore plus de problèmes de trafic ? Ce ne sont pas les bureaux qui génèrent les problèmes de trafic : en effet les salariés arrivent majoritairement par les transports en commun (et encore plus a priori avec l'arrivée de la nouvelle gare). Il s'agit plutôt de la proximité avec l'autoroute. Le démarrage des travaux aura lieu le long de l'autoroute ;

Pour terminer le Maire confirme que la concertation va continuer, secteur par secteur et projet par projet.

Local d'Urbanisme, DUP dont le lancement a été approuvé par le Conseil de Territoire de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois du 29 juin 2021.

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU de Fontenay-sous-Bois, il était néanmoins préférable d'adapter à la marge les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le projet et notamment :

- Le PADD
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le zonage
- Le règlement écrit
- L'annexe 4 concernant les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun.

Après examen au cas par cas de cette MECDU, la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a décidé par décision n° MRAe IDF-20 21-6341 en date du 25/06/2021 de soumettre à évaluation environnementale, et donc à concertation, la mise en compatibilité du PLU par DUP.

L'évaluation environnementale en réponse à l'avis MRAe IDF-20 21-6341 vise notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transport et risques liés à la pollution de l'air) des évolutions proposées du document d'urbanisme.

Par ailleurs, le projet VDFA a également fait l'objet d'une étude d'impact.

Enfin la mise en compatibilité du PLU a été examinée en **réunion d'examen conjoint** le 12 avril 2023.

Un procès-verbal de cette réunion a été versé au dossier soumis à l'enquête. Plusieurs remarques ont été faites et devront faire l'objet des modifications correspondantes dans le dossier définitif ;

2.5 RENCONTRES AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE

La préfecture du Val de Marne est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

Dès que j'ai eu connaissance de la décision du président du Tribunal Administratif de Melun me désignant comme commissaire-enquêteur j'ai pris l'attache de la Préfecture pour travailler sans délai sur la préparation de la phase administrative de l'enquête.

On m'a toutefois informé que le dossier n'était pas encore complet et que l'enquête ne pourrait pas commencer en février comme souhaité par le maître d'ouvrage.

Il manquait notamment la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe ainsi que l'organisation de la réunion des personnes publiques associées.

Le contact par téléphone ou courrier électronique avec la préfecture a été permanent tout au long de l'enquête.

Le 12 avril 2023 j'ai pu tenir une réunion à laquelle ont participé les services de la préfecture, de la mairie de Fontenay-Sous-Bois, de la SPL MAB et de l'EPT Paris Est Marne et Bois, qui a permis de finaliser définitivement les modalités d'organisation de l'enquête publique et la signature de l'arrêté correspondant le 18 avril.

2.6. RENCONTRES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Compte tenu de l'importance du dossier, j'ai tenu à rencontrer les différents acteurs de cette opération pour en mesurer tous les enjeux, voire les difficultés. Je précise que j'ai toujours reçu le meilleur accueil et une très grande disponibilité de ceux-ci.

Le 12 décembre 2022 Mme BERNABEÏ directrice générale adjointe de la SPL MAB m'a présenté de façon très approfondie à la fois l'historique et le projet de ce secteur qui a vu le début de son développement dans les années 1970 et ne verra sans doute pas son achèvement avant une dizaine d'années, voire plus.

J'ai bien compris que le maître d'ouvrage ne souhaitait pas brusquer les choses, mais au contraire associer autant que possible les habitants et les acteurs économiques.

L'enquête publique comporte 3 volets : une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération, la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-Sous-Bois et une enquête parcellaire permettant la cessibilité des premières parcelles à acquérir.

Le 31 janvier 2023, j'ai également rencontré M. BOURVIC directeur général de la SPL MAB avec qui j'ai pu approfondir les sujets qui m'étaient apparus les plus difficiles à la première lecture du dossier. Il a pu aussi me tenir informé de l'état d'avancement des derniers éléments du dossier.

Outre les dirigeants de la société j'ai aussi été en contact permanent avec M. EL HALAWANI responsable de l'opération à la SPL MAB qui a répondu au quotidien à mes questions ou à celles des observateurs au cours de l'enquête.

2.7 RENCONTRE AVEC LE MAIRE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

Le 9 février 2023 j'ai rencontré M. GAUTRAIS maire de FONTENAY-SOUS-BOIS. Celui-ci m'a expliqué l'importance qu'il attachait à l'opération Val de Fontenay - Alouettes en mettant en avant les principaux objectifs suivants : -

- Assurer la continuité urbaine d'un secteur enclavé,
- Assurer la mixité fonctionnelle des programmes,
- Accompagner le développement économique,
- Prendre en compte le développement durable et l'écologie urbaine,
- Aménager et requalifier des espaces publics.

2.8 TENUES DES PERMANENCES

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, j'ai tenu 4 permanences dans les locaux de l'ancienne mairie de Fontenay-Sous-Bois.

J'avais demandé au maître d'ouvrage d'être présent au cours de ces permanences afin de répondre plus précisément aux questions formulées par le public. Celui-là a accepté de participer à ces échanges qui se sont révélés bénéfiques pour une meilleure information des personnes concernées. La SPL MAB a pu, notamment, expliquer aux personnes concernées par une expropriation éventuelle, le déroulement de l'opération, la visite sur les lieux, l'estimation des biens. J'ai apprécié que les représentants du maître d'ouvrage se sont déclarés disposés à rencontrer les personnes à leur domicile pour étudier au cas par cas les différents dossiers. Des rencontres ont d'ailleurs eu lieu pendant l'enquête.

Au cours de ces permanences, à savoir :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00,

j'ai reçu à chaque fois une dizaine de personnes, mais qui n'ont pas estimé nécessaire pour la plupart de déposer des observations sur les registres. Elles ont pu le faire pour certaines sur le registre électronique.

A la fin de la dernière permanence à 17h00, j'ai clos les registres.

2.9 REUNION PUBLIQUE

Comme me le permettaient les textes en vigueur j'ai décidé d'organiser une réunion publique pendant l'enquête, ce qui a été acté dans l'arrêté préfectoral ouvrant l'enquête.

Le maître d'ouvrage m'a donné son accord pour participer à ce moment important pour contribuer à la bonne information du public et permettre des échanges.

Cette réunion publique que je présidais s'est tenue à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) le Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h30.

Y participaient, notamment, le maire de Fontenay-sous-Bois et plusieurs de ses collaborateurs la direction générale de la SPL MAB.

Après une présentation complète du projet et de ses enjeux par Mme BERNABEÏ DGA de la SPL MAB, j'ai donné la parole aux personnes présentes (une soixantaine) qui ont pu interroger librement le maître d'ouvrage. M. BOURVIC DG de la SPL MAB et Mme BERNABEÏ ont répondu à toutes les questions posées et expliqué le déroulement de l'opération.

On trouvera en **Pièce annexe N°10** un compte rendu de cette réunion qui s'est terminée à 21H30.

Je peux témoigner que les dirigeants de la société ont, à maintes reprises, déclaré vouloir accompagner tant les particuliers que les entreprises afin d'assurer un suivi individualisé et leurs proposer des solutions.

2.10 REMISE DU RAPPORT D'ENQUETE

L'enquête publique s'étant achevée le 9 juin 2023, je devais, selon l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 18 avril 2023 rendre le rapport d'enquête et mes conclusions dans le délai d'un mois suivant soit pour le 9 juillet. Toutefois compte tenu de l'importance du travail à mener, par le maître d'ouvrage pour étayer ses réponses à mon procès-verbal de synthèse des observations du public, il m'a rendu son mémoire de réponse par mail le 7 juillet. Il me fallait également quelques jours complémentaires pour rédiger mon rapport, ainsi j'ai demandé à la préfète de reporter ce rendu au plus tard au 17 juillet 2023 ce qui m'a été accordé par courrier du 7 juillet (**Pièce annexe N° 12**)

CHAPITRE III : EVALUATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

3.1 LES OBSERVATIONS ET COURRIERS REÇUS AU COURS DE L'ENQUETE EN MATIERE COMPTABLE.

Pour rappel le public pouvait s'exprimer soit sur les registres mis à sa disposition à l'ancienne mairie de Fontenay-sous-Bois, soit par le biais du registre électronique, soit en venant rencontrer le commissaire-enquêteur au cours de ses permanences, ou en lui écrivant en mairie.

J'ai pu constater que le dossier en forme dématérialisé a été consulté 1018 fois sur internet et que 109 contributions ont été déposées par ce moyen.

14 contributions ont été déposées sur les registres papier en mairie.

J'ai aussi reçu, pendant mes permanences, une quarantaine de personnes qui m'ont fait part de leurs remarques.

Pour leur grande majorité les observations étaient émises par des personnes directement touchées par l'impact du projet sur leur habitation ou leur activité.

Une seule observation portait plus directement sur la mise en comptabilité du PLU.

Seules 7 observations peuvent être rattachées à l'enquête parcellaire à proprement parlé, nonobstant les réponses qu'ont pu faire les ayants droits directement auprès du maître d'ouvrage ou son représentant à la suite du courrier qui leur avait été envoyé avant l'enquête.

J'ai remis et commenté un procès-verbal de synthèse de ces observations au maître d'ouvrage le 16 juin (**Piece annexe n°11**)

Celui-ci a bien voulu me faire tenir sa réponse le 7 juillet par courriel et le 12 juillet par courrier postal ; même s'il a dépassé de quelques jours les délais de réponse prescrits par les textes ceci m'est apparu préférable à une réponse plus rapide mais moins argumentée.

Pour ne pas allonger inutilement le présent rapport, j'ai choisi de regrouper mon procès-verbal, les réponses du maître d'ouvrage et mes propres appréciations de ces réponses dans un seul document.

3.2 ELABORATION DES THEMES A PARTIR DES OBSERVATIONS ET DES COURRIERS

J'ai rangé ces observations selon les 4 thèmes suivants :

Thème 1 : information, concertation, présentation

Thème 2 : le prolongement de la ligne N°1 du métro parisien

Thème 3 : Avis sur le projet dans son principe

Thème 4 : le déplacement d'entreprises et l'acquisition de parcelles individuelles.

Pour chaque thème on retrouvera donc ci-après :

- **Une analyse et synthèse des observations et des courriers recueillis sur le thème au cours de l'enquête,**
- *des demandes complémentaires du commissaire-enquêteur*
- [La réponse de la MAB SPL](#)
- [Les appréciations du commissaire-enquêteur](#)

Thème 1 : information, concertation, présentation

Plusieurs personnes, notamment oralement, auraient souhaité plus de concertation en amont de l'enquête. Beaucoup disent avoir découvert ce projet au moment de la présente enquête. Certaines trouvent le dossier très dense, difficile à appréhender pour des non spécialistes ; les plans manquent parfois de précision.

Demande du commissaire-enquêteur : De façon générale, la SPL MAB voudra bien rappeler les dispositions qui ont prévalu pour étudier ce dossier avant et pendant l'enquête publique.

Elle voudra bien, aussi, préciser quelles mesures sont envisagées pour associer le public à l'élaboration plus fine du projet d'aménagement voire à sa mise en œuvre.

Le calendrier du déroulement du projet pourrait être mieux précisé, notamment quant aux acquisitions foncières.

Réponse de la MAB SPL

Le secteur Val-de-Fontenay Alouettes tient un positionnement stratégique dans le développement urbain de la commune. C'est un pôle tertiaire majeur de l'EST Francilien avec sa desserte actuelle et à venir. Le secteur est néanmoins source de nuisances et de dysfonctionnements urbains. En effet, la prédominance du tertiaire et l'absence d'une mixité fonctionnelle et sociale depuis les années 1970 est toujours palpable de nos jours. La spéculation autour de l'arrivée des grands projets de transport a également donné naissance à des projets privés au coup par coup (dont certains sont pointés parmi les contributions du public, s'agissant en effet de projets qui ont été décidés préalablement à la création de l'opération d'aménagement), avec un foncier en constante augmentation (en grande partie en raison des sommes exorbitantes que promettent les promoteurs aux propriétaires privés sans aucune garantie de réalisation du projet), le tout laissant peu de place aux espaces publics et à la mixité sociale et programmatique.

L'intervention publique s'est donc avérée capitale pour le développement à venir du secteur, tant sur le plan des mobilités, de l'économie et d'un quartier à vivre. Ainsi, le site a connu plusieurs phases de concertation dès les années 1990 :

a) La concertation dans le cadre de la ZAC Pierre Demont (1998-2009) :

Dans le cadre du développement urbain sur le quartier des Alouettes, à l'Est de la Ville, une zone d'aménagement concerté (ZAC) "Pierre Demont" a été créée en 1998, avec un périmètre compris entre la rue Louis Auroux, la rue de la Prairie, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, et le long des bâtiments d'activité. Il s'agit de la première concertation sur le secteur ayant permis la création de 250 nouveaux logements (dont 50% de logements sociaux), d'une crèche municipale, d'une voie de desserte interne et la création d'une place centrale et d'un jardin public. La ZAC s'est achevée en 2009. C'est dans la continuité de ces aménagements que s'est poursuivie la réflexion sur l'ensemble du secteur des Alouettes.

b) La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU (2014-2015) :

Les secteurs d'OAP ont fait l'objet, à l'automne 2014 et à l'hiver 2015, d'une concertation spécifique. Ainsi, deux séries de réunions de secteur ont d'abord permis de poser les enjeux et constats de chaque site, avant de proposer des pistes d'aménagement et de programmation. Les propositions des habitants ont été croisées avec les différents invariants fixés par la municipalité, afin d'aboutir à des projets répondant aux objectifs fixés par la ville dans sa délibération de mise en révision du PLU, et s'appuyant le plus possible sur la vision des habitants pour leur quartier.

Entre ces deux séries d'ateliers se sont déroulées quatre marches urbaines, qui ont permis de débattre sur site des invariants, souhaitables et possibles pour chaque territoire de projet.

c) L'étude urbaine et la concertation préalables à la création de la concession d'aménagement du secteur « Val-de-Fontenay /Alouettes » (2015-2017) :

La Ville de Fontenay-sous-Bois a lancé une étude urbaine en 2015 intitulée "Projet urbain du Quartier des Alouettes". Cette étude réalisée par le groupement Ville Ouverte et Atelier Xavier Lauzeral s'est déroulée entre 2015 et 2016 et a porté sur l'Est du Val de Fontenay, notamment sur les secteurs "Pointe", "Pierre Demont" et "Péripole"/"Gare". Celle-ci visait à définir :

- Une stratégie d'évolution du quartier des Alouettes à long terme,*
- Les types de constructions à réaliser et leurs gabarits,*
- L'aménagement des espaces publics,*
- Le calendrier et le bilan financier de l'opération.*

Les objectifs définis pour le quartier des Alouettes ont été les suivants :

- Redonner une identité et une qualité urbaine au quartier ;*
- Améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts : Requalifier les grands axes tels que l'Avenue de Lattre de*

Tassigny, la rue Carnot, etc. / Développer les liaisons douces dans les cœurs d'îlots / Créer de nouveaux jardins.

□ ***Répondre aux besoins des habitants, assurer un développement cohérent et désenclaver le secteur : Dynamiser la vie de quartier grâce à de nouveaux commerces et équipements / Développer le bureau et l'activité sur l'îlot de la Pointe pour conforter sa vocation économique / Créer de nouveaux logements en diversifiant l'offre.***

L'étude s'est accompagnée d'une démarche de concertation qui s'est déroulée en 2016 sous forme de réunions publiques et d'ateliers suivis d'une prise en compte des avis des participants à travers l'intégration des propositions des habitants au projet urbain. (Voir Pièce n°10 du dossier d'enquête : Bilan de la concertation).

Cette étude pré-opérationnelle visait à définir :

- ***les potentiels de mutation des différents secteurs de l'opération,***
- ***les orientations d'aménagement à l'échelle de Val de Fontenay et d'une partie du quartier des Alouettes ;***
- ***les conditions d'un développement équilibré de part et d'autre des infrastructures à travers un zoom sur l'articulation est-ouest,***
- ***une étude préliminaire de capacité à court, moyen et long terme.***

Réalisée courant 2017 par la SPL Marne au Bois, cette étude accompagnée d'une concertation a défini les grandes orientations urbaines qui ont permis d'engager la concession d'aménagement "Val de Fontenay / Alouettes" fin 2017 et qui sont poursuivis aujourd'hui par la Ville et la SPL :

- ***Le désenclavement du quartier des alouettes par la création de continuités urbaines***
- ***Le développement d'opérations mixtes (bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements)***
- ***Le développement économique***
- ***La prise en compte des enjeux environnementaux***

• **L'aménagement et la requalification des espaces publics**

d) Concertation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU (MECDU) :

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'adapter certains éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec les enjeux du projet : mixité fonctionnelle, pleine terre, stationnement et mobilités douces, réhabilitation, stratégie bas carbone... etc.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois a fait l'objet d'une concertation qui s'est déroulée du 15/10/2021 au 25/11/2021. Durant cette concertation, la SPL MAB et la Commune ont souhaité, au regard des contributions exprimées, compléter le dossier soumis à concertation par un dossier d'éléments complémentaires. A l'issue de cette concertation, un bilan de concertation a été tiré et joint au dossier de l'enquête publique. (Voir Pièce 7.2. Mecdu_Concertation_decision MRae_EE).

Par ailleurs, le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois a également fait l'objet d'une évaluation environnementale visant notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transport et risques liés à la pollution de l'air). Celle-ci figure au Chapitre 8 de l'étude d'impact annexée au dossier.

e) Concertation dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté ZAC « Auchan-Gare » :

Cette concertation qui s'est déroulée du jeudi 14 octobre au jeudi 9 décembre 2021 a porté sur :

- Les espaces publics : quels sont ceux à valoriser, quelle part de la végétation, quels parcours ?

- Les services aux habitants et aux usagers du quartier : quels usages souhaités ? Quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?

Des ateliers urbains, des balades urbaines type diagnostic sensible et une cartographie interactive ont été mis en place durant toute la durée de la concertation.

f) Concertation dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté ZAC « Marais Pointe Joncs-Marins »

g) Cette concertation qui s'est déroulée du jeudi 8 décembre 2022 au jeudi 20 avril 2023 a porté sur : les espaces publics (comment les valoriser, en créer de nouveaux, quelle part de végétation, quels parcours ?) et les services aux habitants et aux usagers du quartier (quels usages souhaités, quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?). Des ateliers urbains, une balade urbaine type diagnostic sensible et une cartographie interactive ont été mis en place durant toute la durée de la concertation.

h) Concertation dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté ZAC « Péripole » : à venir au 4^{ème} trimestre de 2023

i) D'autres dispositifs de concertation seront à prévoir tout au long du projet et sur différents secteurs et/ou thèmes, et ce en parallèle des mesures d'information (calicots, sites internet de la Ville et de la SPL, réseaux sociaux, Maison du projet, etc.) qui sont mises en place afin de tenir le public informé de l'avancée du projet. En effet, la SPL a communiqué à plusieurs reprises sur le projet « Val de Fontenay Alouettes » et son avancement, et ce sur les réseaux sociaux ainsi que dans des magazines et des journaux franciliens ; en témoigne le dernier article apparu en mai dernier dans « Traits Urbains », le magazine de référence des acteurs de la fabrique urbaine. (Voir l'article intitulé « Une réhabilitation fertile du Val-de-Fontenay » en Annexe).

A ces dispositifs réglementaires et opérationnels, s'ajoutent les temps d'échanges que les collaborateurs de la SPL ainsi que son Directeur ont pu avoir avec des propriétaires et occupants du site du Val de Fontenay Alouettes, et ce lors de divers instances et événements ainsi que des rencontres spontanées ou autres organisées que ce soit à la demande des propriétaires/occupants ou à l'initiative de la SPL (à titre d'exemple : la sollicitation de plusieurs propriétaires à rencontrer la Direction de la SPL pour échanger au sujet du projet urbain et les tenir informés de l'avancement des études ; ou encore la demande de visite du bien auprès des propriétaires/occupants à l'instar des demandes adressées aux propriétaires/occupants du secteur « La Pointe » dont une partie est restée sans réponse).

Ces dispositifs susmentionnés sont complétés par la mise en place de la « Maison du projet » : située au sein de l'opération VDFA, au 7-9 avenue du Val de Fontenay, l'ouverture récente de la Maison du Projet répond aux volontés de la ville de Fontenay-sous-Bois et de la SPL MAB de :

-Réduire la vacance dans les espaces de bureaux et de commerces en multipliant les expérimentations d'urbanisme transitoire

-Encourager le dynamisme commercial du secteur et favoriser la consommation locale

-Accompagner et fédérer l'écosystème de porteurs de projet locaux

-Créer un lieu de vie et d'animation ou s'informer sur les transformations à venir de Fontenay-sous-Bois à destination de tous les usagers et habitants

Prenant en considération les observations des personnes qui se sont déplacées lors des permanences, la SPL MAB réfléchit à mettre en œuvre des dispositifs permettant d'associer le public à l'élaboration plus fine du projet, notamment à l'échelle de leurs parcelles qui seront expropriées par la SPL (comme souhaité par certains habitants qui se sont exprimés à ce sujet), et ce lors des consultations des promoteurs et des concours d'architectes : présenter les différents projets aux habitants concernés et solliciter leurs avis -en complément de l'avis du jury- afin de noter les projets finalistes qui seront sélectionnés par la Ville et la SPL. La SPL MAB a d'ailleurs déjà mis en place cette mesure fin 2018 dans le cadre de l'opération « Tassigny-Auroux », ayant présenté aux riverains les projets des 3 équipes finalistes afin de les noter et de sélectionner l'équipe lauréate pour la réalisation du projet de logements et de commerces.

D'autres dispositifs permettant d'associer le public à la mise en œuvre du projet sont aussi prévus, notamment dans le cadre de la réalisation de parcs et d'espaces publics (l'exemple du projet du « Parc Augmenté » où le public sera sollicité pour démonter les clôtures existantes et participer aux plantations auprès des paysagistes).

Quant au calendrier de l'opération, la SPL MAB rappelle qu'il s'agit d'une opération d'envergure, étendue sur un périmètre de 85 ha et sur une durée de

18 ans (jusqu'en 2035) susceptible d'être prolongée à terme. Le développement des projets sur les différents secteurs de l'opération, phasés sur les douze prochaines années, dépend des facteurs suivants :

- **L'avancée des dossiers de création de ZAC sur les 3 secteurs identifiés à ce stade (« Auchan Gare », « Marais Pointe Joncs-Marins » et « Péripole ») ainsi que l'avancée des études urbaines en cours hors périmètres de ZAC. Des livraisons de programmes immobiliers et d'espaces publics sont attendus : entre 2027 et 2028 pour les secteurs « Marais Pointe Joncs-Marins » et « Salengro » / « Guynemer » ; entre 2025 (1^{ère} phase) et 2028 (2^{ème} phase) pour les secteurs « Fontaine » et « Victor Hugo » ; entre 2030 et 2035 pour les secteurs « Vaisseau » et « Péripole »**

- **L'avancée des négociations avec les grands propriétaires et les porteurs de projets (AUCHAN et NHOOD notamment) avec qui la SPL et la Ville travaillent d'une façon partenariale depuis quelques années**

- **La réalisation des lignes de transport structurantes : T1, L15 et BBM**

- **L'avancée des négociations à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires et des occupants du site en vue de la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de l'opération**

Suite de la procédure après l'enquête publique qui s'est tenue du 9 mai au 9 juin 2023 :

Le commissaire enquêteur transmet à la Préfecture son rapport après avoir entendu le public et toutes personnes susceptibles de l'éclairer, et en prenant en compte le mémoire établi par la SPL MAB en réponse à son procès-verbal de synthèse.

S'agissant plus précisément du calendrier de maîtrise foncière par voie d'expropriation, il est prévu que le Préfet, par arrêté, déclare en premier temps (octobre-novembre 2023) l'utilité publique de l'opération et en deuxième temps (T1 2024) la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire au profit de la SPL.

A défaut d'accord amiable conclu avec les propriétaires concernés entretemps, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le

montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation dans un délai d'un à deux ans à compter à partir de l'arrêté de cessibilité. Les premières acquisitions sont donc attendues entre mi 2025 et courant 2026.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que la concertation a été conduite sur le secteur depuis de nombreuses années et que le projet est issu de réflexions longues dans lesquelles tout a chacun pouvait à un moment ou un autre apporter sa contribution.

Ces échanges ont eu lieu selon les moments soit dans toute la zone notamment pour des secteurs en OAP s'agissant des études sur le PLU en 2014-2015 ou pour la réflexion préalable à la création de la concession d'aménagement en 2015-2017, soit à l'occasion d'études plus locales.

Les différents sujets ont été traités : mutation possible des zones, orientation d'aménagement, développement en lien avec les futures infrastructures...

Plus précisément, une étude a été réalisée entre 2015 et 2016 notamment sur les secteurs "Pointe", "Pierre Demont" et "Péripole"/"Gare". Celle-ci visait à définir une stratégie d'évolution du quartier des Alouettes à long terme, les types de constructions à réaliser et leurs gabarits, l'aménagement des espaces publics, le calendrier et le bilan financier de l'opération., autant de sujets évoqués par le public dans ses remarques.

Les objectifs définis pour le quartier des Alouettes ont été notamment les suivants : redonner une identité et une qualité urbaine au quartier, améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts, développer les liaisons douces dans les cœurs d'îlots, créer de nouveaux jardins.

La concertation a pris différentes formes : réunions de secteurs, marches urbaines.

La SPL MAB s'engage à poursuivre ces démarches et réfléchit à mettre en œuvre des dispositifs permettant d'associer le public à l'élaboration plus fine du projet.

Ces dispositifs susmentionnés sont complétés par la mise en place de la « Maison du projet » : située au sein de l'opération VDFA, au 7-9 avenue du Val de

Fontenay, l'ouverture récente de la Maison du Projet devrait être mise à profit pour faire participer le public aux réflexions prochaines.

Thème 2 : le prolongement de la ligne N°1 du métro parisien

Plusieurs dizaines de personnes se sont étonnées que figure au dossier le projet de prolongement de la ligne N° 1 du métro. Elles relèvent que, selon elles, ce projet est abandonné depuis que l'enquête publique le concernant s'est soldée par un avis défavorable de la commission d'enquête en avril 2022.

Demande du commissaire-enquêteur : La SPL voudra bien faire état des informations dont elle dispose en la matière et de l'opportunité de maintenir ce projet dans ce dossier.

Réponse de la MAB SPL

MAB SPL avait pris en compte le projet de prolongement de la ligne n°1 du métro dans l'élaboration de son premier plan guide de l'opération Val de Fontenay Alouettes qui a été réalisé entre 2020 et 2021.

Suite à l'avis défavorable de la commission d'enquête en avril 2022, MAB SPL s'est entretenue avec les maîtres d'ouvrage du projet, Ile-de-France Mobilités et RATP, sur les conséquences de cette décision. En outre, l'Etat a pris, le 14 décembre 2022 la décision de ne pas déclarer l'utilité publique du projet en l'état. S'il confirme et affirme l'utilité du prolongement de la ligne 1 du Métro à Val de Fontenay, le gouvernement a demandé d'approfondir les études, notamment pour optimiser ses impacts environnementaux. Et Ile-de-France Mobilités a, dans un communiqué de presse du 15 décembre 2022, rappelé la nécessité de réaliser le prolongement de la ligne 1 du métro jusque Val de Fontenay. Ce projet doit permettre à 100 000 personnes chaque jour d'utiliser un mode de déplacement performant et respectueux de l'environnement. Le projet n'est donc pas abandonné et doit être maintenu dans les projets de transport programmés à long terme sur le pôle d'échange.

MAB SPL continuera de prendre en compte dans la suite de ses études les évolutions du projet M1 et les décisions de ses maîtres d'ouvrage en concertation avec eux.

MAB SPL et la Ville de Fontenay-sous-Bois continueront à réclamer le prolongement de la ligne 1 du Métro qui saura à terme relier les principaux pôles économiques et d'habitat d'Île-de-France et permettra de créer une liaison performante et efficiente avec le réseau de transport en commun existant et à venir. En effet, selon le Maire de Fontenay-sous-Bois (également Président de la SPL MAB) ainsi que les Maires de Montreuil et de Vincennes, ce prolongement, qui renforcera le maillage territorial actuellement trop faible dans les territoires qu'il sera amené à traverser, contribuera au nécessaire rééquilibrage Est-Ouest de l'offre de transport collectif à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la SPL rappelle que l'opération envisagée devait faire l'objet d'une étude d'impact au titre de la catégorie 39.b. « opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha » tel que prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et que cette étude d'impact a pour objet d'évaluer, préalablement à la réalisation des travaux, les incidences sur l'environnement physique, naturel, humain, patrimonial du projet. Réalisée courant 2021 et 2022, cette étude d'impact (Pièce 8 du présent dossier d'enquête) devait donc impérativement prendre en compte l'arrivée de la ligne 1 du Métro entre autres, ses incidences sur l'environnement et surtout les mesures mises en place en termes d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, et ce en phase chantier (effets et mesures temporaires) et en phase exploitation (effets et mesures permanents).

En outre, cette étude d'impact devait obligatoirement étudier les « effets cumulés » qui consistent en la somme des incidences sur l'environnement de plusieurs projets afin d'évaluer l'impact global de projets concomitants, qui peuvent influencer des mêmes entités (ressources, populations, écosystèmes, activités etc.). En effet, analysé de manière séparée, chaque projet peut avoir une incidence moindre sur un facteur, par exemple un écosystème, mais cet impact peut devenir prépondérant si plusieurs projets sont connexes. Le projet Val de Fontenay Alouettes s'articulant vertueusement avec les différents projets de transports présents et à venir sur le territoire, il était impératif d'étudier l'impact et les effets cumulés de ces projets de transports dont le projet de prolongement de la ligne 1 du Métro faisait partie.

La SPL rappelle toutefois que le projet « Val de Fontenay Alouettes » conserve son utilité publique même si le projet de prolongement de la ligne 1 ne se réalise pas ou se réalise bien plus tard, s'agissant d'un pôle de transport déjà majeur desservi par le RER A et le RER E.

Enfin, la SPL tient à préciser à nouveau qu'aucune des parcelles comprises dans la première enquête parcellaire n'est liée au projet de prolongement de la ligne 1 du Métro.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Je note que si le prolongement de la ligne 1 du métro est présentement suspendue, l'utilité de celui-ci à Val de Fontenay semble confirmée par le gouvernement qui a demandé d'approfondir les études, notamment pour optimiser ses impacts environnementaux. Dans ses conditions la SPL MAB ne pouvait qu'en prendre acte et il n'était pas de son ressort de retirer ce projet du territoire de la commune.

Je remarque, toutefois, qu'aucune des parcelles comprises dans la première enquête parcellaire n'est liée au projet de prolongement de la ligne 1 du Métro.

Thème 3 : Avis sur le projet dans son principe

Plusieurs observateurs contestent l'idée de vouloir densifier la zone au détriment parfois de la végétation, notamment en ajoutant de nouveaux bureaux alors que certains locaux neufs ne trouvent pas preneurs ; la suppression d'emplois par la disparition envisagée de certaines entreprises n'est pas souhaitable pour la conservation du caractère socio-économique de la commune ; Il ne faut pas faire disparaître les espaces boisés, ni la crèche existante.

Certains estiment que l'opération a une dominante spéculative et non une finalité d'intérêt général, citant en cela des acquisitions sous préemption pour lesquelles les terrains sont revendus à des promoteurs.

Le bilan cout-avantage de l'opération n'est pas démontré.

Des constructions récentes sont mises à l'index, qui ne doivent plus être réitérées.

Beaucoup apprécie leur environnement Fontenaysien notamment des Alouettes qu'ils voudraient conserver.

Est évoquée la concomitance de la présente enquête avec celle conduite par l'EPT concernant le PLUI.

Les documents manquent de précision (définition des nouveaux alignements, des emprises de chaussées, répartition des différents usages des chaussées, dispositifs opérationnels- ZAC ?).

Les aménagements futurs ne sont pas suffisamment définis.

On prévoit d'acquiescer certaines parcelles alors qu'aucun projet précis ne semble avoir été élaboré.

Un contributeur produit en 38 pages sa propre analyse du dossier, et estime en conclusion que si le travail des bureaux d'étude semble impressionnant, il est en fait partial, partiel et superficiel. Il juge que ce projet d'aménagement est une aberration écologique, sociale et économique et qu'il n'entre pas dans une démarche d'utilité publique.

Ile-de-France Mobilité, par contre, estime que le projet d'aménagement s'inscrit en cohérence avec le projet de réaménagement du pôle-gare de Val de Fontenay, dont Ile-de-France Mobilités assure la coordination des études, aujourd'hui en phase d'avant-projet et prend en compte le projet de Bus Bords de Marne (BBM) pour lequel Ile-de-France Mobilités est maître d'ouvrage. Elle souhaite la poursuite du travail en commun.

Demande du commissaire-enquêteur :

La SPL MAB voudra bien faire part de ses commentaires sur ces différents sujets évoqués de manière générale ; Elle pourrait expliquer à nouveau, notamment, en quoi le projet constitue un véritable

avantage pour les fontenaisiens, ce dont les observateurs ne sont pas convaincus.

Certains auraient souhaité que le plan développe des dispositifs à caractère plus opérationnels. Dans plusieurs secteurs à exproprier, aucun projet n'est précisé.

Par ailleurs la SPL MAB peut-elle expliquer si elle en a connaissance, sur le plan administratif, la poursuite des deux procédures : mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois et élaboration d'un nouveau PLUI au niveau du territoire ?




Réponse de la MAB SPL

A l'origine du projet, le site de Val-de-Fontenay Alouettes avait été identifié comme un site « à fort potentiel de densification » sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire issue du « Schéma directeur régional Ile-de-France ». Il s'agit de la traduction des orientations stratégiques régionales fondées sur des objectifs de croissance urbaine et démographique garantissant le rayonnement international de la région. Ces orientations reposent sur trois piliers :



- ❖ L'axe « Relier et structurer » se traduit par la création de nouvelles infrastructures de transport visant à « élargir le rayonnement de ce pôle d'emplois et de transports, tout en améliorant la desserte locale »**
- ❖ L'axe « polariser et équilibrer » a notamment pour objectif de pallier au manque de logements en Ile-de-France et au déficit d'emploi à l'est francilien ;**
- ❖ L'axe « préserver et valoriser » doit permettre de préserver les qualités urbaines paysagères et environnementales des territoires.**




Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification




Les nouveaux espaces d'urbanisation


-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle


 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

 Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

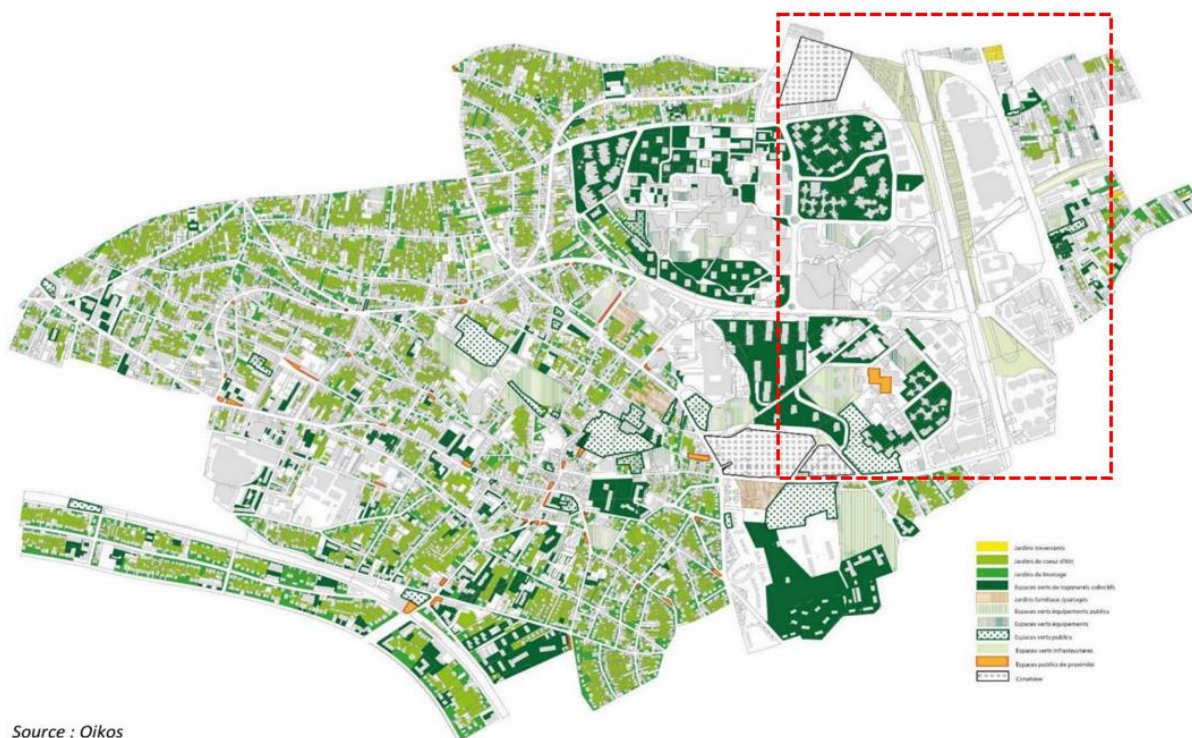
Extrait du schéma régional d'Ile de France (SDRIF)

Le site « Val-de-Fontenay Alouettes » tient en effet une place stratégique dans le développement du territoire, que ce soit à l'échelle locale ou à l'échelle du Grand Paris : c'est le premier pôle tertiaire de l'est francilien, il bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (RER A et E) qui sera par ailleurs renforcée dans les douze-quinze prochaines années (Tramway T1, Métro M15) et la ligne M1 à plus long terme.

Le site pâtit néanmoins d'un certain nombre de nuisances et de dysfonctionnements urbains. L'absence de mixité fonctionnelle et sociale de ce pôle tertiaire et commercial des années 70 est prégnant. L'aménagement au coup par coup n'a laissé que peu de place aux espaces publics, ces derniers ne sont pas adaptés aux déplacements piétons et sont très peu végétalisés.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

A l'origine du projet urbain d'une telle ampleur, c'est donc une volonté publique de remédier à un ensemble de dysfonctionnements urbains et d'effets néfastes identifiés préalablement à la création de l'opération et qui ne cessent de s'aggraver avec le réchauffement climatique. La SPL rappelle ci-dessus les éléments non exhaustifs issus du diagnostic urbain alarmant, Val de Fontenay Alouettes c'est :



-Des sites monofonctionnels avec une dominante de bureaux (en partie vacants et obsolètes), le centre commercial Auchan et des activités vieillissantes

-Des secteurs enclavés et découpés par les infrastructures existantes et les grandes emprises privées monofonctionnelles

-Un quartier très minéral et en manque d'espaces verts. L'étude d'impact a d'ailleurs mis en avant le manque d'espaces verts et la très faible perméabilité des sols à l'échelle de Val de Fontenay Alouettes notamment dues à des aménagements sur dalle hérités des années 1970 et l'aménagement d'îlots construits pouvant former des îlots de chaleur urbain

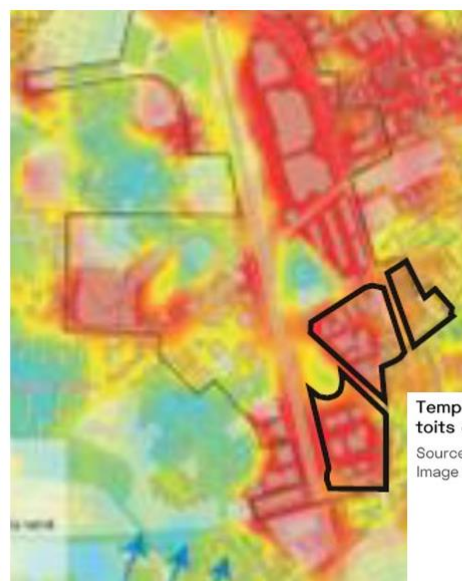
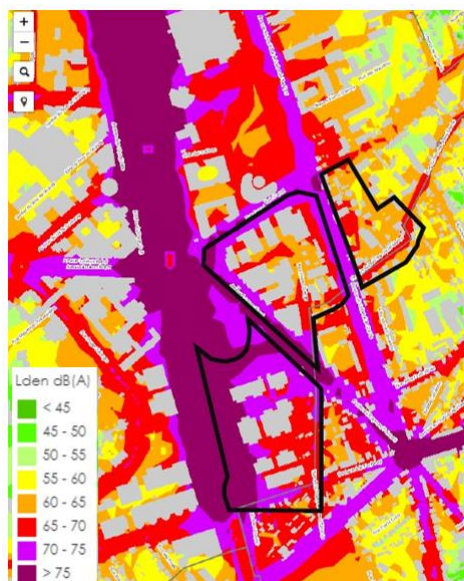
-Un déficit de rez-de-chaussée animés, de commerces de proximité

-Un site où la voiture prédomine et où le vélo peine à trouver sa place, et où le piéton a du mal à se déambuler

-Un déficit d'équipements publics, de lieux de rencontres, et d'espaces publics apaisés et de qualité

-Une proximité de l'autoroute, dominante d'asphalte

-Une pollution sonore importante ; un air dégradé ; une chaleur et un inconfort estivaux. En l'état, pour une grande partie d'habitants et d'usagers du site, l'environnement autour du secteur Val de Fontenay Alouettes est loin d'être plaisant ou sain, et nécessite des solutions rapides et pérennes.



D'une façon plus générale et à une échelle plus large, voici ce que la Ville et la SPL MAB accompagnée par l'équipe de maîtrise d'œuvre constatent aujourd'hui :

1. Un déséquilibre régional

Le report systématique des actions concrètes en faveur du rééquilibrage est—ouest, contrairement aux discours unanimement partagés de tous les acteurs publics, comme en témoigne notamment les arbitrages en matière de transport en commun – inachèvement T1, abandon interopérabilité, retard L15, report à plus long terme du prolongement de la ligne M1 – au détriment du bon fonctionnement des transports en commun francilien.

2. Une cherté du foncier

Le renchérissement du coût du foncier dû à la fois à la nature spéculative du marché de l'immobilier francilien, les attentes croissantes – inflationnistes – des propriétaires, les offres déraisonnables des promoteurs dans un contexte de marché tendu.

Les conséquences directes de cette évolution haussière des coûts fonciers sont notamment : (1) la diminution des coûts de construction et l'appauvrissement – architecture, niveaux de prestation – des produits immobiliers ; (2) la réduction du programme des équipements publics au sein des opérations d'aménagement ; (3) la sur-densification des îlots.

3. L'urgence environnementale

L'impérieuse nécessité de développer des réponses à la hauteur des défis actuels en matière de développement durable : se mettre au niveau des défis du développement durable représente un effort considérable – pour construire des réponses pertinentes et ambitieuses aux questions d'énergie, de biodiversité, de gestion des eaux, de déplacements, etc. – mais demeure un impératif aussi urgent qu'incontournable.

4. La standardisation des projets architecturaux dû notamment à des coûts de construction tant en bureaux qu'en logements en dessous des moyennes européennes.

5. Une façon de consommer qui évolue de nos jours. En effet, le e-commerce poursuit sa croissance de +15%/an et nous souhaitons être livrés toujours plus vite. Parallèlement, nous faisons face à un desserrement des entrepôts logistiques alors même que 90% de l'approvisionnement se fait par la route. Dans ce contexte, les problématiques de logistique urbaine sont faiblement prises en compte par les acteurs publics.

6. La difficile appropriation des enjeux d'aménagement par les habitants en raison non seulement de leur complexité, mais surtout parfois de la réticence des acteurs à mettre largement en débat les projets urbains et immobiliers. Et pourtant, malgré toutes ces contraintes, nous constatons une attente grandissante des citoyens, habitants, usagers, salariés, sur ces enjeux du développement durable

7. Malgré les difficultés sociales criantes, l'énergie – le dynamisme, le bouillonnement – des territoires de la banlieue parisienne : une vitalité qui s'exprime en de multiples domaines.

8. La possibilité de travailler – réellement – en mode projet entre toutes les parties prenantes de la fabrication de la Ville, en lien avec la qualité des outils de production et d'échanges dont on bénéficie aujourd'hui, mais surtout du fait de la conviction partagée d'un grand nombre d'intervention de l'intérêt d'une telle démarche.

9. L'émergence de nouveaux acteurs de la fabrique urbaine, et ce en fédérant les différents acteurs – notamment les acteurs locaux auxquels la Ville et la SPL tiennent - et créant de nouvelles synergies

Val de Fontenay ne doit pas se contenter d'une étiquette de « pôle tertiaire du Grand Paris ». Pour cela il faut définir une programmation traduisant l'identité du quartier. En effet, le nouveau modèle de bureau s'inscrit dans un quartier mixte où il partage avec la ville et ses habitants des fonctions et des services : pôle tertiaire innovant (du point de vue technologique, architectural, écologique, des usages...), Ville productive, Ville culturelle et sportive ...

Ainsi, ce que la Ville et la SPL veulent et œuvrent à mettre en place dans le cadre de l'opération est le suivant :

° **Renforcer le pouvoir d'intervention de la puissance publique dans le secteur de l'aménagement et parvenir à un mode de gouvernance qui permette l'émergence de nouveaux acteurs de la ville et la maîtrise des prix de sortie des programmes**

° **Agir concrètement en faveur du rééquilibrage régional est-ouest**

° **Remédier aux envolées des prix du foncier, et maintenir des valeurs de référence correctes et viables à long terme**

° **Accompagner l'arrivée des nouveaux transports – le T1, et de la ligne 15 sur le territoire à horizon 2027-2030 – qui viennent renforcer la desserte actuelle du RER A et du RER E**

° **Une identité pour le quartier. Une ville qui vit le jour, la nuit, la semaine et les week-ends. Cela passe par la construction de logements, de rez-de-chaussée actifs, et d'équipements d'infrastructure et de superstructure.**

° **Replanter, remettre le végétal au cœur du quartier (objectif minimum de + 25%). Le végétal doit constituer le matériau principal de l'espace public. Le végétal doit permettre de faire le lien entre espaces publics et espaces privés. Le projet prévoit d'améliorer la biodiversité et le bien être des habitants avec environ 30 ha d'espaces verts nouveaux dont 17 ha de pleine terre 100% perméable. De grands parcs sont par ailleurs prévus sur le secteur du Péripôle et sur le secteur Auchan Gare.**

Au sujet de l'abattage des arbres mentionné par certains observateurs, le projet se fixe comme principe de ne pas abattre d'arbres. En cas d'extrême nécessité une compensation systématique de minimum 2 arbres pour un arbre abattu doit être respectée. Au-delà de l'existant, le projet prévoit une re végétalisation conséquente du site impliquant la plantation de 1000 arbres sur toute la durée du projet. Les 20 premiers arbres du projet ont été plantés en début d'année 2023.

° **Ouvrir les bâtiments sur la Ville : les rez-de-chaussée doivent être ouverts sur la rue, l'espaces publics, le cœur d'îlots**

° **Diversifier les programmes privatifs à l'îlot : au moins deux programmes différents par îlot (bureaux / logements, bureaux / hôtels, etc.), pour inverser la**

tendance du site à la mono-fonctionnalité. En effet, l'un des objectifs politiques posés sur le territoire est celui d'une croissance ambitieuse mais maîtrisée de la population, l'accompagnement des nouveaux programmes résidentiels avec la réalisation des équipements publics correspondant et de manière plus globale l'anticipation des besoins des futurs et actuels habitants du quartier. La SPL rappelle qu'au sein de l'opération, la production de logement social est fixée à 33% conformément à la règle fixée dans le PLU, et que la résurgence du commerce de proximité est un enjeu fort

° Réaliser au moins un équipement public ou un espace public par îlot, dans la même temporalité que la construction des programmes privés. Il est question de donner plus d'importance aux pratiques sportives ; de prévoir un groupe scolaire pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants ; de réaliser un équipement culturel qui demeure un besoin essentiel pour le quartier ; et enfin de créer des espaces publics de qualité, conviviaux, accessibles à tous, et participant aux enjeux d'atténuation et d'acclimatation aux changements climatiques. Pour rappel, environ 110 000 m² d'équipements d'infrastructure seront à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers et pour permettre une mixité des usages : le parc central, les parcs linéaires, les venelles, les jardins de proximité, etc.

° Maintenir et développer des activités productives sur le secteur des Marais, un enjeu fort pour la Ville et la SPL MAB

° Apporter des réponses concrètes et pérennes aux défis environnementaux : Assurer la transition environnementale en améliorant la biodiversité et le bien-être des habitants ; en réduisant les émissions carbone (voir ci-dessous un descriptif de la Démarche Carbone adoptée) ; et en créant une nouvelle trame viaire pour favoriser les mobilités douces et pacifier les flux.

Au sujet de la gestion de l'eau, les principes proposés intègrent ce rapport à l'existant pour valoriser l'eau comme une ressource et la rendre visible dans les aménagements. En partant des espaces verts existants et de la topographie du site, un « Schéma de Gestion de Eaux Pluviales » a été réalisé à l'échelle de l'opération pour prévoir les écoulements du point de chute de la goutte d'eau à

son exutoire final, avec des dispositifs adaptés et des outils déclinés des emprises bâties aux espaces publics. La visibilité et la mise en valeur du chemin de l'eau, à ciel ouvert, permet de gérer les eaux pluviales dans des dispositifs peu profonds, et donc mieux intégrés à l'espace urbain et plus faciles d'entretien. Ces dispositifs devront permettre de gérer les pluies courantes et les pluies plus fortes, jusqu'à la pluie d'occurrence décennale, en «zéro rejet» dans la mesure du possible.

Par ailleurs, le site existant est très minéral et imperméable et comporte notamment différents niveaux de dalles. Le projet qui s'inscrit dans un tissu urbain dense et présente un enjeu fort d'insertion dans l'existant, propose une part de démolition-reconstruction, mais également des réhabilitations, en cohérence avec l'objectif bas carbone porté à l'échelle de la concession.

Le projet cherche à recréer du lien avec le sol, en retrouvant de la pleine terre et de la végétation, et la gestion durable des eaux pluviales s'inscrit pleinement dans cet objectif en remplaçant l'eau comme une ressource pour la faune et la flore et créatrice d'îlots de fraîcheur.

° Imposer une sobriété énergétique : développement du réseau de chaleur, modification du mixte énergétique à l'horizon 2028 pour laisser place aux énergies renouvelables... Un sujet stratégique que la SPL suit de près en étroite coordination avec la Régie de Chauffage urbain de Fontenay-sous-Bois.

° Maîtriser les stationnements de véhicules automobiles et développer les modes de déplacement doux et alternatifs

° Exiger une qualité architecturale en systématisant les concours d'architecte pour chaque programme et défendre une approche circonstanciée dans un soucis permanent d'exigence sur la qualité urbaine

° Introduire du culturel, de l'artistique et du sportif dans l'ADN du projet au moins une thématique traitée par réalisation immobilière ou espace public

° Systématiser les démarches d'urbanisme temporaire pour chaque portage foncier supérieur à 1 an, en profitant idéalement aux porteurs de projets locaux, à l'instar du tiers-lieu « La Grange » porté par la SPL depuis 2021 : il s'agit du premier projet d'activation du secteur, permettant de réutiliser les bâtiments

existants et de s'appuyer sur le tissu local pour faire émerger le projet urbain. Aujourd'hui, 10 bureaux et 22 ateliers ont trouvé preneurs au sein de ce lieu : savonnière, artistes plasticiens, menuisiers, ébénistes, réparateur de kite surf, associations, architectes, studio d'enregistrement...

° Permettre une appropriation des projets urbains à toutes et à tous.

Pour tous ces motifs susmentionnés, le projet d'aménagement est loin d'être « une aberration écologique, sociale et économique ». L'utilité publique étant au cœur du projet depuis les premières orientations urbaines issues des documents régionaux et intercommunaux jusqu'à l'élaboration des objectifs et du programme de la concession, le projet d'aménagement cherche à compenser et réduire les dysfonctionnements écologiques, sociaux et économiques et améliorer à terme le cadre de vie et le quotidien des fontenaisiens. Les premières livraisons à court/moyen terme sauront, nous l'espérons bien, convaincre les observateurs peu convaincus à ce stade, à l'instar des espaces publics qui ont été livrés récemment dans le cadre de la concession « Tassigny-Auroux » et qui ont su susciter la satisfaction des riverains et des usagers du site.

La démarche Bas Carbone : Val-de-Fontenay ' Alouettes est Démonstrateur de la Ville Durable

Le projet Val-de-Fontenay ' Alouettes est lauréat de l'AMI (appel à manifestation d'intérêts) « Démonstrateurs de la Ville Durable » lancé en 2021 dans le cadre du plan d'investissement France 2030. Mieux vivre, mieux produire et mieux comprendre sont les impacts que vise France 2030, en investissant 54 Md€ pour soutenir les entreprises, les universités, les organismes de recherche et les filières dans leurs projets d'innovation, de décarbonation de l'économie et de réindustrialisation.

Opéré par la Banque des Territoires pour le compte de l'État, le programme « Démonstrateurs de la Ville Durable », doté de 305 M€, s'inscrit dans la dynamique de France 2030 et vise la création d'un réseau national de Démonstrateurs à l'échelle d'îlots ou de quartiers, illustrant la diversité des enjeux de transition écologique et de développement durable des espaces urbains français.

Les 39 lauréats de l'AMI – dont Val-de-Fontenay Alouettes – bénéficient d'un accompagnement en phase d'incubation de leur projet. Durant cette période, les collectivités sont soutenues financièrement et techniquement par France 2030, en leur donnant les moyens, d'affiner au mieux le contenu et l'ambition de leurs innovations.

Dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable, le bureau d'études ZEFÇO développe un outil innovant permettant de chiffrer le carbone : la Boussole Carbone. A travers cet outil, ZEFÇO et MAB SPL proposent de décliner les objectifs de l'Accord de Paris à l'échelle de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay ' Alouettes.

Le bilan carbone, auquel viendra se greffer une dimension monétarisée et contractuelle, permettra de chiffrer l'impact économique de l'action et/ ou de l'inaction. L'approche vise, ainsi, à créer une culture commune autour du carbone pour toutes les parties prenantes, publiques et privées, du projet et sélectionner les actions (réhabilitation, réemploi, choix des matériaux, etc.) avec l'impact carbone le plus important.

Les 4 axes pour décarboner Val-de-Fontenay sont les suivants :

- **Sobriété : Massification du réemploi, bilan carbone systématisé, promotion des mobilités décarbonées et diminution de la place de la voiture dans toute la fabrique urbaine (des stationnements à l'espace public) ;**
- **Inclusion : Création d'un pôle tertiaire multifonctionnel attaché à un pôle urbain mixte et animé 7j/7 et reconnecté à la Z.U.P. existante ;**
- **Résilience : Favoriser les réhabilitations et éviter la démolition-reconstruction sur certains secteurs : « L'existant doit être le support du projet » (TVK) ;**
- **Productivité : Mixité fonctionnelle (habitat, travail, commerces, services, équipements publics, détente, etc.), acculturation des acteurs, structuration des filières réemplois.**

Au sujet des bureaux restant « vides » évoqué par certains habitants :

Malgré les évolutions sociétales récentes et l'essor du télétravail, l'attractivité du pôle de Val de Fontenay reste incontestable compte tenu notamment de sa desserte actuelle et future en transports en commun. En témoigne les prises à bail récentes, malgré le contexte de crise, des entreprises comme Malakoff Humanis, La Banque Palatine, la BPI, RATP et la société générale et plus récemment La Banque Palatine. En effet, cette dernière viendra s'installer très prochainement au sein de l'immeuble de bureaux « Joya », le dernier campus tertiaire réalisé dans le secteur « La Pointe », à l'angle rue Carnot avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Ces nombreuses prises à bail, dans un contexte économique morose post covid, témoignent de l'attractivité remarquable du site de Val de Fontenay. Le renforcement de la dimension économique du pôle de Val de Fontenay, est par ailleurs souhaitable et nécessaire dans une perspective de rééquilibrage à l'est des fonctions tertiaires et productives. Si dans l'absolu les besoins en nouveaux m² développés de bureaux peuvent baisser à l'échelle de l'île de France, le besoin sur le pôle de Val de Fontenay reste d'actualité. Néanmoins, dans la forme urbaine recherchée et défendue dans le projet, il est souhaité des bâtiments en partie réversibles, moins massifs que les réalisations intervenues ces dernières années, animés en rez-de-chaussée et ouverts sur la ville et l'espace public afin d'éviter les bâtiments renfermés sur eux même et les îlots de chaleurs.

Les précisions concernant le projet sur les secteurs expropriés :

Les objectifs et les premières intentions urbaines sur l'ensemble des secteurs constituant l'opération d'aménagement ont été présentés au public lors de la réunion du 30 mai 2023 (Voir Support de présentation de la réunion publique en Annexe).

Ci-dessous des précisions concernant le projet sur les secteurs expropriés, à savoir « Pointe », « Joncs Marins » et « Vaisseau ».

Les enjeux d'aménagement sur les secteurs Pointe et Joncs Marins sont de créer un quartier mixte avec du logement, du bureau, des commerces et des services, proposer des rez-de-chaussée actifs autour d'espaces publics de

qualité et confortables et chercher à planter au maximum afin de disposer de lieux à la fois ombragés et ensoleillés.

Sur le secteur Marais, il s'agit d'aménager une zone majoritairement dédiée à de l'activité productive et d'ouvrir le site sur la ville en proposant une nouvelle programmation sur la périphérie Est du quartier.

Il est à noter que les premières études urbaines sur ces secteurs datent de 2016. Le bureau d'études Ville ouverte, missionné sur le projet urbain du quartier des Alouettes et sur sa restitution auprès des habitants, dessinait alors un projet visant à améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts. Les orientations urbaines étaient les suivantes :

- Une nouvelle trame d'espaces publics aménagés autour du prolongement de la rue Pierre Grange sur la rue Louison Bobet, un espace vert central, et un développement des liaisons douces dans les cœurs d'îlots

- Une liaison structurante est ouest permettant de relier le secteur des Joncs Marins et de la Pointe en traversant l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny.

- Une liaison structurante nord sud sur le secteur des Joncs Marins permettant de désenclaver le secteur

- Une programmation mixte prônant le développement de bureaux sur la rue Carnot et de bureaux avec des activités en rez de chaussées sur l'avenue Louison Bobet et la création d'une nouvelle offre de logement orientée le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny avec des commerces rez de chaussées

Au dessin de Ville ouverte se sont succédées les études urbaines de MGAU (2017-2019), AWP (2020-2021) et du groupement TVK (2022-2023).

Toutes reprennent ces orientations en les précisant en fonction notamment des études menées en parallèle par IDFM sur le bus des Bords de Marne, la livraison de l'immeuble Val Bienvenue, aujourd'hui occupé par la RATP. Le projet d'aménagement sur les secteurs Pointe et Joncs-Marins est donc de développer une trame d'espaces publics très plantée, cherchant à épaissir le paysage du talus et à diffuser ce paysage vers l'est. Le maillage d'espaces publics se

constitue de venelles circulées ouest-est et nord-sud dédiées aux modes doux. La rue Pierre Grange est apaisée, et d'ores et déjà en partie réaménagée pour permettre un accès au parking des logements et aux livraisons du commerce à l'arrière du bâtiment de bureaux Joya.

La trame d'espace public développe 3 espaces structurants :

- Une place de quartier, au débouché du Pont Jaune et en interface directe avec le Bus des Bords de Marne : cette place est imaginée comme un lieu de rencontre, le lien renoué de l'ouest vers l'est, avec en rdc, une offre commerciale (restaurant, brasserie...)

- Un espace vert se diffusant dans le quartier Pointe et dans le quartier Joncs Marins : la trame d'espace public disposera d'un maximum d'espaces en pleine terre plantés. Un lieu apaisé au cœur du quartier pourra accueillir des jeux pour enfants ou autres usages s'adaptant aux besoins des habitants.

- Un mail planté, cherchant à compléter les allées et les venelles dans un parcours vers la Marne : dans le secteur Joncs Marins, un mail nord-sud sera créé comme un espace en pleine terre très planté, qui intégrera le terrain multisports existant rue du bois des Joncs Marins et les arbres existants. Il pourra intégrer des usages à définir avec les habitants et usagers du secteur et sera un nouveau parcours vers la Marne.

La démarche développée revêt également une approche « Bas carbone » : il s'agit à la fois de retrouver la pleine terre dès que possible pour rendre les espaces perméables, planter et végétaliser au maximum afin de créer de l'ombrage et du confort, et de construire des bâtiments réversibles avec des dimensions permettant de passer facilement de locaux de bureaux vers des logements.

Il s'agit enfin de développer un quartier de ville, c'est-à-dire dans les îlots privés bâtis, un quartier mixte où l'on peut travailler, mais aussi habiter, se détendre, se retrouver et avoir des activités variées.

Sur le secteur des Joncs marins, une attention particulière est portée sur la transition urbaine avec le quartier de petits collectifs sur le secteur Alouettes Sud, c'est pourquoi le projet prévoit un large espace public planté qui sera

aménagé pour créer une nouvelle continuité nord sud entre la rue du Bois des Joncs Marins et la rue Louis Auroux. Cette trame et le nouveau maillage de ces secteurs participent au désenclavement du quartier des Alouettes.

La mise en œuvre de ce projet implique nécessairement des acquisitions des petites parcelles et des bâtiments d'activités faisant l'objet de l'enquête parcellaire.

Au fil des années, les études ont permis de pousser le dessin dans un niveau de détail de plus en plus avancé, permettant aujourd'hui d'aboutir sur un dessin précis des espaces publics, des îlots privés constructibles et d'une programmation qui permettront, une fois les fonciers remembrés, de céder à des opérateurs ou bailleurs des droits à construire dans le respect des prescriptions de projet.

Le projet d'aménagement sur les secteurs Pointe et Joncs-Marins est donc de développer une trame d'espaces publics très plantée, cherchant à épaissir le paysage du talus et à diffuser ce paysage vers l'est. Le maillage d'espaces publics se constitue de venelles circulées ouest-est et nord-sud dédiées aux modes doux. La rue Pierre Grange est apaisée. Celle-ci est maintenue pour donner accès au parking des logements et aux livraisons du commerce à l'arrière du bâtiment de bureaux Joya.

Sur le secteur Vaisseau, les premières études urbaines datent de 2017 avec MGAU.

Les grandes orientations urbaines du secteur ont ensuite été posées en 2019 par l'équipe de MOE Aclaa, désignée en 2020 comme MOE du secteur.

Sur ce secteur, l'interface avec le projet de tramway est névralgique ce qui explique la dépendance de la trame d'espace public et de la localisation des entrées charretières au plan d'aménagement du Tramway. Il est à noter la taille assez réduite de l'îlot concerné par l'expropriation qui devra permettre de redéfinir l'entrée du quartier de façon beaucoup plus cohérente afin d'accueillir dans des bonnes conditions l'arrivée du T1 sur lequel le projet s'appuie pour retravailler les liaisons est ouest entre le Peripole et la rue de la Fontaine du Vaisseau. Une placette pourra ainsi prendre place au droit du carrefour actuel

entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue des Marais. Sur cette placette seront adressées des nouvelles constructions majoritairement destinées à du logement avec des commerces en rez de chaussées. Cela doit permettre d'amorcer la pacification de la rue de la fontaine du Vaisseau, véritable artère apaisée dans le projet.

MECDU et PLUi : concomitance et suite des deux procédures :

Les enjeux liés au site Val-de-Fontenay-Alouettes nécessitent que le projet soit déclaré rapidement d'utilité publique et que certaines parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux. Cette procédure de DUP a été engagée au 1er semestre 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un projet n'est pas compatible avec le PLU applicable, la DUP doit emporter mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'adapter les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec le projet (mixité fonctionnelle ; pleine terre ; stationnement et mobilités douces ; réhabilitation ; stratégie bas carbone ; etc...).

Par conséquent, le dossier de demande de DUP transmis à la Préfecture et à l'autorité environnementale (MRAE) le 28 avril 2022, comporte un volet « mise en compatibilité » du PLU de Fontenay-sous-Bois actuellement en vigueur.

Par délibération du 13 décembre 2022, le conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Dans ce cadre, l'EPT a sollicité fin décembre 2022 les observations de la SPL MAB en qualité de personne publique associée, comme aménageur des opérations d'aménagement de Val-de-Fontenay-Alouettes et Alouettes Est sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois. La SPL MAB y a répondu par un courrier du 20 mars 2023, demandant notamment à l'EPT de prendre en compte ses demandes formulées dans le cadre de la MECDU.

A cet égard, il convient de relever que le code de l'urbanisme n'interdit pas de mener parallèlement une procédure de MECDU d'un PLU, et une procédure

d'élaboration d'un PLUi, s'agissant de deux documents d'urbanisme distincts (CAA Paris, 7 octobre 2021, n° 21PA00469).

La MECDU du PLU permet d'assurer la légalité de la DUP, qui n'aurait pas pu être déposée ni instruite sans ce volet. Elle est également indispensable pour permettre le prononcé de la DUP vers octobre-novembre 2023, sans dépendre de l'approbation du PLUi (prévue au premier trimestre 2024 normalement), ni d'éventuels recours à son encontre.

Le PLUi se substituera à la MECDU dont il devra intégrer les grands principes afin de conserver la compatibilité des règles d'urbanisme applicables avec le projet déclaré d'utilité publique.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note en premier lieu que le projet qui est proposé à l'enquête est en totale adéquation avec les directives du Schéma directeur régional auquel il ne saurait déroger : Le site « Val-de-Fontenay Alouettes » tient en effet une place stratégique dans le développement du territoire, que ce soit à l'échelle locale ou à l'échelle du Grand Paris : c'est le premier pôle tertiaire de l'est francilien, il bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (RER A et E) qui sera par ailleurs renforcée dans les douze-quinze prochaines années (Tramway T1, Métro M15) et la ligne M1 à plus long terme. Il s'agit de la traduction des orientations stratégiques régionales fondées sur des objectifs de croissance urbaine et démographique garantissant le rayonnement international de la région.

La SPL MAB met toutefois en avant que Le site pâtit d'un certain nombre de nuisances et de dysfonctionnements urbains. L'absence de mixité fonctionnelle et sociale de ce pôle tertiaire et commercial des années 70 est prégnant.

Le constat est malheureusement évident, que l'aménagement au coup par coup n'a laissé que peu de place aux espaces publics, ces derniers ne sont pas adaptés aux déplacements piétons et sont très peu végétalisés.

A l'origine du projet urbain d'une telle ampleur, il s'agit bien d'une volonté publique de remédier à un ensemble de dysfonctionnements urbains et d'effets

néfastes identifiés préalablement à la création de l'opération et qui ne cessent de s'aggraver avec le réchauffement climatique.

Ainsi on peut noter :

-Des sites monofonctionnels avec une dominante de bureaux (en partie vacants et obsolètes), le centre commercial Auchan et des activités vieillissantes

-Des secteurs enclavés et découpés par les infrastructures existantes et les grandes emprises privées monofonctionnelles

-Un quartier très minéral et en manque d'espaces verts.

-Un déficit de rez-de-chaussée animés, de commerces de proximité

-Un site où la voiture prédomine et où le vélo peine à trouver sa place, et où le piéton a du mal à déambuler

-Un déficit d'équipements publics, de lieux de rencontres, et d'espaces publics apaisés et de qualité

-Une proximité de l'autoroute, dominante d'asphalte

-Une pollution sonore importante ; un air dégradé ; une chaleur et un inconfort estivaux.

Fort de ces constats l'aménageur estime notamment indispensable à juste titre de :

- Renforcer le pouvoir d'intervention de la puissance publique**
- Remédier aux envolées des prix du foncier,**
- Accompagner l'arrivée des nouveaux transports – le T1, et de la ligne 15 sur le territoire à horizon 2027-2030 – qui viennent renforcer la desserte actuelle du RER A et du RER E.**
- Replanter, remettre le végétal au cœur du quartier**
- Ouvrir les bâtiments sur la Ville : les rez-de-chaussée doivent être ouverts sur la rue, l'espaces publics, le cœur d'îlots.**
- Diversifier les programmes privatifs à l'îlot**

- **Réaliser au moins un équipement public ou un espace public par îlot,**
- **Prévoir un groupe scolaire pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants**
- **Réaliser un équipement culturel qui demeure un besoin essentiel pour le quartier**
- **Créer des espaces publics de qualité, conviviaux, accessibles à tous, et participant aux enjeux d'atténuation et d'acclimatation aux changements climatiques.**
- **Maintenir et développer des activités productives sur le secteur des Marais**
- **Assurer la transition environnementale en améliorant la biodiversité et le bien-être des habitants ;**
- **Le projet cherche à recréer du lien avec le sol, en retrouvant de la pleine terre et de la végétation, et la gestion durable des eaux pluviales s'inscrit pleinement dans cet objectif en remplaçant l'eau comme une ressource pour la faune et la flore et créatrice d'îlots de fraîcheur.**
- **Imposer une sobriété énergétique.**
- **Maîtriser les stationnements de véhicules automobiles et développer les modes de déplacement doux et alternatifs**
- **Exiger une qualité architecturale en systématisant les concours d'architecte pour chaque programme**
- **Introduire du culturel, de l'artistique et du sportif dans l'ADN du projet au moins une thématique traitée par réalisation immobilière ou espace public**
- **Systématiser les démarches d'urbanisme temporaire pour chaque portage foncier supérieur à 1 an**
- **Permettre une appropriation des projets urbains à toutes et à tous.**

Il s'agit bien, on le voit, d'actions très volontaristes affirmées par le maître d'ouvrage, qui ne peuvent se satisfaire de coup par coup mais au contraire être menées sous l'égide d'un pilotage fort.

Il n'en reste pas moins que, sans remettre en cause cette volonté, les aspects humains doivent être protégés et que leur prise en charge doit être certaine, ce qui m'a semblé être le cas tout au long du processus de l'enquête publique.

J'ai bien noté par ailleurs la volonté de mettre en avant des axes forts pour décarboner Val-de-Fontenay qui trouvent leurs réponses dans :

- **la sobriété : Massification du réemploi, bilan carbone systématisé, promotion des mobilités décarbonées et diminution de la place de la voiture dans toute la fabrique urbaine (des stationnements à l'espace public) ;**
- **l'inclusion : Création d'un pôle tertiaire multifonctionnel attaché à un pôle urbain mixte et animé 7j/7 et reconnecté à la Z.U.P. existante ;**
- **la résilience : Favoriser les réhabilitations et éviter la démolition-reconstruction sur certains secteurs : « L'existant doit être le support du projet » (TVK) ;**
- **la productivité : Mixité fonctionnelle (habitat, travail, commerces, services, équipements publics, détente, etc.), acculturation des acteurs, structuration des filières réemplois.**

Tous ces sujets ne peuvent, à l'évidence, être maîtrisés que sous l'encadrement de la puissance publique, ce qui n'a pas été le cas jusqu'à maintenant.

CONCOMITANCE DES DEUX PROCEDURES MECDU et PLUi

J'ai bien noté qu'il n'était pas possible ni souhaitable que l'avancement opérationnel du projet d'aménagement « Val de Fontenay-Alouettes » soit tributaire de celui à plus grande échelle et réglementaire du plan territorial.

A ce stade de la procédure on ne peut que recommander que les projets restent concordants et que les nouvelles dispositions du PLU de Fontenay-sous-Bois consécutivement à la présente DUP seront bien prises en compte dans le PLUi qui sera approuvé l'an prochain.

Thème 4 : le déplacement d'entreprises et l'acquisition de parcelles individuelles.

Plusieurs propriétaires ou chefs d'entreprises ont fait part de leur désappointement devant la disparition envisagée d'activités qui participent activement à l'économie et aux liens sociaux dans la commune ;

Plusieurs employés craignent pour leur emploi et déclarent « aimer Fontenay » sans changement.

Des habitants défendent le tissu économique de Fontenay qui ne doit pas être dénaturé.

Demande du commissaire-enquêteur :

LA SPL MAB voudra bien s'exprimer de façon exhaustive sur le bien-fondé de la disparition de ces différentes entreprises partiellement ou en totalité

D'autres solutions sont-elles possibles ? dans certains cas serait-il envisageable de renoncer aux acquisitions ; quel bilan coût-avantage ? Dans le cas extrême de leur acquisition, comment le maître d'ouvrage peut-il envisager le maintien des activités sur place, ou à proximité immédiate.

Il en va de même plus spécifiquement de propriétés individuelles dont on peut s'interroger sur l'intérêt limité de leur expropriation d'un point de vue urbanistique. Des explications complémentaires seraient les bienvenues. Comment faire en sorte que ces propriétaires retrouvent des biens à des conditions financières ou matérielles le plus proches possible de leurs moyens ?

Des procédures de préemption ne seraient-elles pas préférables en même temps qu'elles seraient moins traumatisantes notamment pour

des personnes âgées qui souhaiteraient conserver leur environnement social aussi longtemps que possible.

- 1 Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, 1 Rue du Bois des joncs Marins

Stéphane MOREAU, gérant de l'entreprise E.O.R

Est propriétaire d'un site de 1200 m² qui héberge un hub d'entreprises de 3 étages et d'une crèche, qui accueille une vingtaine d'enfants ; Ces structures et activités contribuent ainsi de façon très concrète et effective, depuis de nombreuses années, à la réalisation d'une mission d'intérêt public.

Les trois entreprises hébergées sont des bureaux d'études techniques BIM-VR partenaires de la RATP (Régie Autonome des Transports Parisiens). Elles travaillent en ce moment sur les projets du prolongement de lignes et de réaménagement de stations, de gares et d'espaces publics.

Elles interviennent notamment sur la gare de Val de Fontenay (tramway. Ligne 1 et future Ligne 15 du métro, RER).

Elles font partie du plan gouvernemental des technologies innovantes et soutiennent la transition écologique et font briller la ville de Fontenay-sous-Bois.

Sur la pièce N°10 Bilan de la Concertation aux pages 13, 16, 17 et 18, les zones AM 389 | AM 391 | AM 393 | AM 395 ne sont pas recensées comme des secteurs stratégiques et ont été exclues des dossiers de concertation. Pourquoi ont-elles été réintégrées dans l'enquête parcellaire ?

M.Hérault BISMUTH, gérant de la société CEEB déplore aussi cette disparition d'entreprises.

M.Pilippe ADOLPHE s'exprime ainsi : « je suis gestionnaire de marche D'AMOE bureau d'études graphiques pour le compte d'un département technique d'une entreprise de transport public et vous prie de trouver, ci-dessous, mon argumentaire ouvrant à la réflexion sur le bienfondé d'une délocalisation du groupement sofre'in/crites/ceeb :

Outre le niveau d'expertise métier et compétences techniques en production graphiques 2D/3D requis pour répondre aux exigences coûts/délais des projets qui sont confiés à ce Groupement, il est un autre critère d'importance, celui de la souplesse et grande réactivité dont l'un des outils majeurs est incontestablement la proximité géographique avec le Client.

Ce groupement satisfaisant à l'ensemble de ces critères depuis plusieurs années et se situant à 5 mn à pied de Val Bienvenue et 15 mn en RER A de Noisy Le Grand sans oublier la proximité avec la bretelle d'autoroute A86, présente ainsi pour son client les meilleures garanties pour atteindre ses objectifs projets ».

Mme Renard DRH de Sofre'in appuyée par le directeur de l'agence pôle emploi de Fontenay met en avant l'activité sociale et économique de l'entreprise à Fontenay-sous-Bois. Un changement de localisation pourrait mettre un terme à ces partenariats commerciaux.

Réponse SPL :

La situation des parcelles AM 389, AM 391, AM 393 et AM 395 est tout à fait déterminante et stratégique pour le projet. Tout d'abord une partie de la parcelle AM 395 empiète sur un futur espace public stratégique qui vient dans la continuité des aménagements intervenus plus au nord du secteur La pointe sur l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny en prévision de l'arrivée du Bus des Bords de Marne et de la pacification de l'avenue. Ensuite parce que les parcelles sont comprises dans un ensemble plus large intégrant les parcelles AM 389, AM 391 et AM 393 et permettant la création d'un îlot constructible urbanement cohérent et financièrement viable. Cet îlot accueillera un programme mixte avec un rez-de-chaussée actif de type équipement ou activité. Il est par ailleurs prévu de gérer sur cet îlot une partie des stationnements du quartier la Pointe.

La situation de la crèche Babilou (crèche privée) ne semble pas problématique dans le sens où plusieurs programmes de crèche privée en rez-de-chaussée des futurs immeubles sont prévus dans le projet, et notamment sur le secteur de la Pointe. Des discussions amiables pourront ainsi intervenir directement avec la crèche afin de la reloger dans d'autres locaux neufs.

Dans le cadre des discussions amiables qui pourront intervenir entre MAB SPL et les bureaux d'études et entreprises implantées sur place, une relocalisation dans des locaux à proximité pourra être travaillée, permettant ainsi aux 3 entreprises Sofre'in/Crites/Ceeb de rester à proximité immédiate de leur client principal La « RATP » installée dans le bâtiment « Val Bienvenue ». Par ailleurs, la SPL a déjà rencontré Monsieur Stéphane MOREAU et Monsieur Fabrice MOREAU le 15 mai dernier et ce suite à leur sollicitation de rendez-vous. Le 31 mai, une visite des lieux a été effectuée par un représentant de la MAB SPL (la personne représentant la Ville de Fontenay-sous-Bois s'étant excusée de ne pas pouvoir s'y rendre en raison d'un empêchement de dernière minute), et ce afin de connaître l'état actuel des lieux (s'agissant de bâtiments relativement anciens et moyennement entretenus) et de mieux comprendre le mode de fonctionnement des entreprises y logées et leurs besoins en termes de superficie, d'agencement et de localisation.

En réponse aux commentaires de M. MOREAU, la SPL tient à préciser le suivant

- ***en raison de leur taille conséquente, des images ont dû être compressées et perdre ainsi de leur qualité. La SPL a toutefois répété être à disposition de toute personne souhaitant disposer d'images ou de visuels en haute définition***
- ***le document "Présentation atelier urbain / Mercredi 22 mars 2023.pdf" auquel fait référence M. MOREAU a été présenté lors de l'atelier de concertation qui a eu lieu en mars, une concertation ayant pour objet de co-construire avec les riverains et les usagers les espaces publics (comment les valoriser, en créer de nouveaux, quelle part de végétation, quels parcours ?) et les services aux habitants et aux usagers, d'où l'absence de tout dessin de futurs bâtiments et la représentation des liaisons douces uniquement sur l'image mentionnée :***

- **15 rue du Bois des Joncs Marins**

M. Thibault BARTHALON président de l'entreprise **BJM Menuiserie** est locataire des parcelles dont la propriétaire est **Mme Delchet 92ans** qui habite sur place et a créé cette entreprise avec son mari, il y a plusieurs dizaines d'années.

Il conteste le bien-fondé de son expropriation pour les motifs suivants :

- Elle est située en bordure du projet de DUP,
- Aucun projet précis n'est prévu sur ces parcelles,
- L'entreprise concoure à des activités locales,
- Les locaux sont modernes et fonctionnels,
- L'expropriation serait en contradiction avec les enjeux du PLU qui souhaite maintenir les activités économiques.

Réponse SPL :

Le terrain de la Menuiserie correspond à une emprise au sol de 2268 m², soit près de 17 % de l'emprise du secteur des Joncs Marins qui accueillera plus de 300 nouveaux logements, un bâtiment de bureaux et des nouveaux espaces publics (liaison nord sud et prolongement de la nouvelle rue Simone Veil). Pour le projet c'est donc une parcelle tout à fait névralgique à cheval sur la nouvelle liaison nord sud qui permettra de désenclaver le secteur des Joncs marins et qui s'articulera avec le city stade existant et sur un îlot bâti majoritairement en logements. Il est par ailleurs important de noter que la menuiserie génère des nuisances à l'origine de conflits d'usages avec les habitants.

Les discussions amiables qui pourront intervenir entre MAB SPL et la Menuiserie BJM devront permettre de déterminer la faisabilité d'un déplacement de l'entreprise sur le site des Marais à proximité immédiate du secteur des Joncs Marins, un emplacement idéal qui permettrait à la menuiserie de maintenir son activité dans des conditions optimales, avec une prise en charge des coûts de déménagement par la SPL.

Par ailleurs, la SPL a déjà rencontré Monsieur BARTHALON et Mme DELCHET (usufruitière) lors des permanences auxquelles la SPL a tenu à y assister afin de mieux identifier les propriétaires et occupants concernés par l'enquête parcellaire et de mieux les accompagner ultérieurement. Le 7 juin, une visite des

lieux a été effectuée par un représentant de la MAB SPL, et ce afin de connaître l'état actuel de la maison (où habite Mme DELCHET) et celui de la menuiserie, et de mieux comprendre le mode de fonctionnement de l'entreprise BJM et ses besoins en termes de superficie, d'agencement et de localisation. L'objet de la visite était également de rassurer Mme DELCHET sur la suite de la procédure. La SPL tient à préciser qu'elle portera une attention particulière au cas de Mme DELCHET ainsi que tout autre cas 'sensible' (personnes âgées, handicapées, malades, etc.) et les accompagnera étroitement afin de trouver les solutions les plus adaptées à leurs situations.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je constate la situation névralgique de l'implantation de cette entreprise au milieu d'une future zone de logements et bureaux dont la cohabitation sera impossible.

Il semble être de l'intérêt de l'entreprise de rechercher avec la SPL MAB une nouvelle localisation qui pourrait être très proche.

Il va de soi que cette solution doit être judicieusement anticipée, car j'ai bien compris que les machines à déménager sont particulièrement sensibles.

Je demande en outre que le cas de la propriétaire Mme Delchet créatrice avec son mari de ce site soit traité avec une grande bienveillance.

- **Parcelles – AI 371, 18 avenue des Olympiades et AI 373, 20 avenue des Olympiades,**

Par son avocat, la société QUIETUDE, tout en répondant à la SPL et à SEGAT sur l'enquête parcellaire, attire l'attention sur, selon elle, le caractère impossible d'une expropriation partielle, vouant l'intégralité de l'hôtel à un enclavement sans accès carrossable ouvert au public, elle communique un plan du projet de réaménagement du Pôle Gare autour des deux périmètres faisant clairement apparaître que l'avenue des Olympiades, seul accès à l'hôtel, serait transformée en zone « pacifiée », zone de rencontres et zone 30, excluant pratiquement l'accès par les cars.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles AI 371 et AI 373 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Auchan-Gare et du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces deux parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion du trottoir situé devant l'hôtel Mercure et le bâtiment de bureau Floria.

La raison de l'intervention de MAB SPL est double :

Tout d'abord il est vital que ce foncier redevienne public, afin de le sanctuariser comme espace public et d'éviter tout redéveloppement bâti sur des emprises plus larges, grevant la place disponible pour gérer les nombreux flux existants et à venir autour du pôle d'échange. De récents projets immobiliers, par exemple la construction de l'hôtel IBIS à l'angle de l'avenue du Val de Fontenay et du rond-point Charles de Gaulle, a diminué l'espace disponible pour gérer l'entrée dans le pôle bus car il s'agissait d'un foncier privé non régularisé à l'époque de la réalisation de l'avenue du Val de Fontenay.

Ensuite, il est effectivement prévu de réaménager l'avenue des Olympiades pour en élargir les trottoirs et y accueillir une partie des besoins de points d'arrêts bus, en augmentation dans le programme de réaménagement du pôle d'échange pour lequel MAB SPL est maître d'ouvrage des espaces publics.

La prise en compte de besoins spécifiques liés à la desserte de l'hôtel Mercure pourra être travaillée avec l'hôtel dans les études de maîtrise d'œuvre, pour garantir la pérennité de son activité. En tout état de cause, le besoin de garantir le statut public des espaces piétons et circulés devant l'hôtel est une donnée d'entrée de tout projet.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que les dispositions qui sont prévues ici sont empruntées de la volonté de la puissance publique d'une bonne gestion des emprises qui malgré leur domanialité, ont à l'évidence un caractère public.

J'ai bien acté la volonté de l'aménageur de demander à sa maîtrise d'œuvre de trouver les meilleures solutions pour assurer une desserte fonctionnelle de l'hôtel.

- **Parcelles AK 370 à 375 et AK 377**

Mme Bardèche SNC PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE SAV précise que celle-ci est bien propriétaire des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 mais n'est pas utilisatrice de ces parcelles.

Elle rappelle l'historique du découpage foncier et attire l'attention sur le non aboutissement pour le moment de sa régularisation.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion de l'Allée des Sablons, voirie d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de son aménagement. Cette voirie dessert l'un des accès au pôle gare Val de Fontenay, qui sera réaménagé par la RATP, avec la création d'un passage souterrain sous les voies du RER A permettant de rejoindre le site du Péripôle et la future gare de la ligne 15 Est, ainsi qu'un nouveau bâtiment voyageur pour l'accès aux 2 RER A et E. MAB SPL est maître d'ouvrage du réaménagement de l'Allée des Sablons, qui doit être réaménagé pour être pacifié et mieux accueillir le flux piéton très important en lien avec la gare.

La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL a bien noté la présence d'édicules sur ces parcelles, nécessaires au fonctionnement des bâtiments présents. Elle est prête à travailler au meilleur redécoupage foncier afin d'une part de garantir le caractère public de l'allée des Sablons et d'autre part de garantir la continuité d'exploitation des bâtiments présents.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je comprends que, là encore, le souhait de la collectivité est de régulariser une situation de fait qui est un préalable à l'évolution du secteur. Il importe

évidemment que les contraintes techniques soient prises en compte en accord avec la société concernée.

- 192 rue Carnot (parcelle AM 463)

Mme Catherine Cypreos gérante de la SCI Mousset fait part de ses remarques sur l'intégration de sa propriété dans l'opération après avoir rappelé le contexte administratif et juridique qui a prévalu lors d'une précédente procédure de préemption. Elle rappelle aussi des évènements passés qui laissent apparaître des échanges conflictuels avec la commune.

Outre des remarques générales que l'on retrouve aux thèmes correspondants (superposition de procédures PLU Fontenay-sous-Bois/ PLUI ; présence au dossier du prolongement de la ligne N°1 du métro) elle estime qu'une meilleure concertation aurait pu conduire à la réalisation de projets communs évitant toutes procédures coercitives.

Elle conteste le placement de sa parcelle en espace réservé pour y édifier un parvis au bénéfice de la commune.

Réponse SPL :

La SPL Marne au Bois connaît bien la situation de Madame Cypreos qui a été en discussion avancée avec un promoteur immobilier en 2019 pour la cession de sa parcelle et la réalisation d'un projet immobilier d'une sur densité manifeste conduisant à l'absence d'espaces publics, d'espaces plantés et une exposition maximale aux nuisances de l'autoroute située à proximité directe. Depuis cette année, MAB SPL, la Ville de Fontenay et Madame Cypreos se sont vus à plusieurs reprises pour évoquer le devenir de la parcelle de Madame Cypreos. En ce sens, La position de MAB SPL est restée la même à savoir qu'une sur densification de la parcelle n'était à cet endroit pas souhaitable compte tenu de sa proximité à l'autoroute, sa situation au débouché du Pont jaune, seule liaison est ouest depuis les Alouettes et espace stratégique d'entrée ce quartier souffrant d'enclavement, en interface avec le futur Bus des Bords de Marne et la nouvelle trame de mobilité douce prévue sur l'avenue Louison Bobet. Tout cela justifie l'aménagement sur une partie de la parcelle d'une place d'entrée de quartier et d'un nouveau programme adressé sur cette place et en retrait des nuisances (bruit, pollution). A différentes reprises la SPL Marne au Bois et la

Ville de Fontenay-sous-Bois ont échangé avec Madame Cypreos sur la situation de sa parcelle sans qu'un accord puisse être trouvé tant l'écart entre les attentes financières de madame Cypreos et la réalité des valeurs de référence pour son local étaient importantes.

Il est par ailleurs à noter que la SCI Mousset est copropriétaire de la parcelle AM 463 dont la MAB SPL est elle-même copropriétaire. De fait, nous ne pouvons retenir l'argument d'un manque de concertation et la non volonté de réaliser un projet commun.

Appréciations du commissaire-enquêteur

J'ai bien compris que ce sont les enjeux urbanistiques qui prédominent pour l'aménagement de ce secteur dans un contexte où j'estime que les aspects privés ne sont pas dirimants.

Le projet de la SPL MAB semble disposer d'atouts forts qui ne me semblent pas avoir été véritablement contestés par la SCI Mousset et je constate que seuls les arguments financiers n'ont pas permis d'aboutir à un accord. Si cette situation devait perdurer, seule la décision du juge pourrait solder cette situation.

- Parcelle cadastrée section I 268 géré par Enedis, sise au 209 CHE DES MARAIS,

Enedis rappelle la présence sur cette parcelle d'un poste de distribution électrique en fonctionnement, la demande devrait être envoyée à SIPPEREC 173-175, Rue de Bercy, 75588.

Réponse SPL :

MAB SPL prend bonne note de cette information et se rapprochera de SIPPEREC pour traiter la question du poste de distribution et son intégration au projet.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Dont acte

- **Parcelles 319 et 251 devant le NOVOTEL**

M. Arnoult représentant le Novotel en phase d'ouverture pour fin Juillet souhaiterait être mieux informé sur l'utilisation envisagée de ces deux parcelles.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles 319 et 251 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Auchan-Gare et du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une partie des voiries départementales, le rond-point Charles De Gaulle et l'avenue Louison Bobet, voiries d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de leur aménagement.

Ces espaces sont particulièrement stratégiques car il s'agit de la porte d'entrée du pôle d'échange Val de Fontenay et de la future place Charles de Gaulle, qui a vocation à devenir un grand espace public et espace vert pour le quartier élargi. La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits. L'hôtel IBIS ayant lui-même empiété lors de sa construction sur des espaces ouverts au public mais de statut foncier privé.

MAB SPL est à la disposition du propriétaire et exploitant de l'hôtel afin de travailler les besoins d'accès spécifiques dans le cadre d'un projet de réaménagement à venir, qui associera aussi le Département du Val de Marne, gestionnaire des voiries transitant sur ces fonciers. Une première rencontre entre la SPL et M. ARNOULT représentant le Novotel a d'ailleurs eu lieu le 20 juin dans les locaux de la SPL.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que, là encore, la volonté de la puissance publique est bien de trouver une solution de compromis pour régulariser une situation de fait. Le maître d'ouvrage devra piloter des rencontres (SPL MAB , Novotel, Hôtel IBIS Conseil Départemental) permettant de trouver les meilleures solutions techniques protégeant les fonctionnalités de chaque partie.

- **122 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny**

M. Frédéric Houssine souhaite alerter sur le fait que la parcelle H63 dont l'acquisition est projetée fait partie intégrante d'un Datacenter exploité par son groupe impliquant un niveau de sécurité fort ainsi que des contraintes de nuisance sonore pouvant impacter l'environnement.

Des éclaircissements semblent indispensables.

Réponse SPL :

MAB SPL prend bonne note de cette information et propose de retirer cette parcelle de l'enquête parcellaire afin de traiter le sujet dans la même temporalité que les parcelles H 596 et H 64.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je prends bonne note de cette proposition du maître d'ouvrage de retirer la parcelle H63 de la présente enquête parcellaire, ce qui sous-entend à mon sens que, sans remettre en cause la volonté de la SPL MBA de l'inclure dans la DUP, des réflexions plus globales doivent être poursuivies en intégrant les parcelles voisines H596 et H64 ;

- **14 avenue du Maréchal de Tassigny**

La SARL exploitante du garage Alves souhaite plus d'information sur son éviction.

Réponse SPL :

La parcelle du garage Alves, adressée sur l'avenue du Marechal de Lattre de Tassigny est située en plein milieu du secteur des Joncs Marins et doit impérativement être remembrée dans le cadre du projet. Cette parcelle sera à la rotule de la nouvelle voirie qui sera aménagée dans la continuité de la rue Simone Veil à l'ouest et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny dont le profil sera complètement revu avec l'arrivée du Bus des Bords de Marne. L'ambition forte du projet repose notamment sur l'aménagement d'un rez-de-

chaussée animé, ouvert sur la ville et majoritairement programmé en commerces.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que le maître d'ouvrage estime impératif de maintenir cette parcelle dans le projet, ce qui semble a priori compréhensif, si on se réfère aux esquisses d'aménagement envisagées.

Le dialogue doit être poursuivi avec l'exploitant du site.

- 160 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Invoquant notamment des problèmes de santé qui les incitent à rester sur place, M. et Mme Delion propriétaires de leur maison depuis 42 ans font un état des lieux très précis de leur bien qu'ils ne veulent pas quitter.

Le propriétaire du restaurant voisin « le Dauphin Bleu » est venu aussi s'informer du calendrier de l'opération qui doit l'orienter sur sa décision de réaliser des travaux d'amélioration ou non.

Réponse SPL :

Le développement du projet Vaisseau nécessite le remembrement complet de la parcelle, notamment compte tenu de la petite taille des parcelles en lanière qui prises isolément n'ont pas le potentiel mutable escompté, notamment pour un secteur si proche du futur pôle de transport sur Peripole amené à être fortement densifié. Compte tenu de la situation des occupants, MAB SPL propose d'étudier à l'amiable une solution alternative de relogement qualitatif répondant aux besoins des occupants. A noter que cette parcelle, au même titre que les parcelles voisines adressées sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny vont subir dès l'année 2024 et jusqu'en 2030 une situation de chantier important dû notamment à l'arrivée de la ligne 15 (le site de Peripole est le départ de deux tunneliers) et du Tramway 1 qui devrait arriver en 2027 sur l'avenue de maréchal de Lattre de Tassigny occasionnant beaucoup de nuisances (bruit, poussière, circulation...).

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je comprends que pour des raisons de remembrement il semble important d'intégrer ces parcelles dans l'aménagement du secteur.

Il serait important d'appeler l'attention des propriétaires sur les contraintes qu'ils vont subir dès 2024 avec le début des chantiers de la ligne 15 et du Tramway 1.

Je note la volonté de la SPL MBA d'accompagner, autant que possible et de façon qualitative, ces propriétaires dans leur relogement.

- **SCI IMMO 1 N° 475 7 avenue Louison Bobet**

Par la voix de son avocat Me Zerrouk, la SCI estime, notamment, que :

- **L'intérêt public de l'inclusion de la parcelle AM475 n'est pas justifiée,**
- **L'absence de personnes publiques à la REC n'est pas justifiée,**
- **Le contenu des notices explicatives est insuffisant,**
- **L'estimation sommaire des dépenses affectées au poste « aménagement » est incomplète,**
- **Le dossier n'était pas publié en ligne sur les sites de la commune de Fontenay-sous-Bois et de la préfecture du Val-de-Marne,**
- **La saisine de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas était irrégulière**
- **Une déclaration d'intention en application des articles R.121-25et L.121-17-1 3° du code de l'environnement est absente,**
- **Les articles R.123-9 et R.123-11 du code de l'environnement sont méconnus.**

Réponse SPL :

L'acquisition de la parcelle AM 475 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Marais-Pointe Joncs-Marins, en lien avec l'arrivée prévue à moyen terme du Bus Bords de Marne sur l'avenue Louison Bobet. En effet, cette parcelle concerne du foncier en majeure partie voire en totalité non bâti, correspondant au trottoir réaménagé et bordant l'avenue Louison Bobet. Cet espace est stratégique car il accueillera

le projet du Bus Bords de Marne, qui prévoit le réaménagement de façade à façade de l'Avenue Louison Bobet.

La régularisation de ce foncier est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL est à la disposition du propriétaire et exploitant de l'immeuble de bureau afin de délimiter au plus précis les limites de la régularisation à prévoir. Par ailleurs, les différents moyens juridiques soulevés manquent en fait ou en droit, et ne peuvent qu'être rejetés.

Appréciations du commissaire-enquêteur

J'ai bien noté la volonté, là encore, du maître d'ouvrage de régulariser une situation foncière problématique et bloquante pour les aménagements futurs.

On remarque que la propriétaire de la parcelle en question s'est bornée à développer essentiellement des arguments juridiques qui n'ont sans doute pas leur place dans le cadre de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur ne s'estimant pas compétent dans ce domaine.

- **AUCHAN RETAIL FRANCE avenue Maréchal Joffre représenté par M. Gillard Directeur du patrimoine et NHOOD SERVICES FRANCE représenté par M. Grolin**

En dénonçant le risque sur la viabilité économique des entreprises implantées dans le centre commercial, qui représentent près de mille emplois, ces deux organismes demandent, dans des termes similaires, notamment :

- **Le renforcement de leur collaboration avec la SPL MAB,**
- **Le retrait des obligations de 30% de pleine terre de l'OAP du PLU,**
- **La nécessité de travailler très méticuleusement les évolutions des espaces publics et des accès clients,**
- **Le retrait des secteurs expropriables du dossier de DUP, des volumes au nord appartenant à Auchan Retail France.**

Réponse SPL :

La SPL MAB, les propriétaires et la Ville travaillent de façon partenariale depuis 2020 à l'élaboration d'un projet urbain ambitieux permettant la transformation profonde mais également phasée du site. Le constat établi aujourd'hui sur ce secteur, induisant la définition d'un projet urbain d'ampleur, a notamment été partagé lors de la concertation préalable à la création de la Zac Auchan-Gare qui s'est déroulée en 2021 et 2022 : un centre commercial qui représente une véritable fracture urbaine pour les habitants et usagers, un site très minéral et monofonctionnel qui ne répond pas aux enjeux de qualité de vie d'aujourd'hui. Ce constat appelle effectivement une intervention importante, qui est et continuera d'être coconstruite entre les propriétaires privés et les pouvoirs publics ; les imbrications techniques, fonctionnelles et financières nécessitant un travail conjoint des différents acteurs. Au vu des enjeux, et en lien avec les investissements et mutations liées à la mise à niveau du pôle gare, l'intervention et l'accompagnement des pouvoirs publics sur ce site sont justifiées et nécessaires.

Concernant les obligations de pleine terre, l'aménageur rappelle que le site dit Auchan-Gare représente un des plus importants îlots de chaleur à l'échelle de la Ville, et doit à ce titre porter des ambitions importantes en termes de pleine terre. Toutefois, la spécificité du site conçu sur dalle et l'échelonnement nécessaire de sa mutation amène à proposer une dérogation aux 30% de pleine terre attendus. Afin de rester à la hauteur des enjeux du réchauffement climatique en cours et des ambitions du projet en ce sens, un objectif de 15% pourrait être proposé.

Consciente de la difficulté d'atteindre l'objectif de 30% de pleine terre sur le site du centre commercial et de la galerie commerçante qui est aujourd'hui intégralement imperméabilisé, la SPL MAB a d'ailleurs formulé auprès des personnes publiques associées (PPA) lors de la réunion des personnes publiques associées (REC) en avril dernier le souhait de ne pas afficher un chiffre pour le pourcentage de pleine terre dans l'OAP « Grand Ensemble », à l'instar des autres OAP figurant dans le PLU, et de le renvoyer à la pièce « Règlement » (voir PV de la REC joint au dossier de l'enquête).

La SPL MAB partage la nécessité de travailler méticuleusement aux transformations des espaces publics et des accès aux bâtiments et activités existantes. Elle rappelle toutefois le besoin de transformation important du site qui ne répond plus aux exigences de qualité de vie (nuisances des îlots de chaleur, traversées publiques impossibles, pollutions aérienne et sonore issues des véhicules, etc.) des habitants et usagers. La transformation d'un tel site, même phasée, implique nécessairement des impacts. Un travail conjoint avec les propriétaires du site permettra de trouver des solutions transitoires et échelonnées, limitant au maximum les bouleversements des usages. Cette élaboration de projet doit se faire également avec les différentes parties prenantes du site, à savoir les opérateurs de transports et le département du Val-de-Marne, afin de trouver un équilibre permettant de répondre à tous types de mobilités. L'intervention publique sur le pôle gare est inédite, tant en termes de travaux que d'investissement financiers, et les retombées doivent bénéficier au plus grand nombre, usagers comme habitants, et participer à la ville de demain.

Pour des raisons de cohérence de projet, la DUP porte sur l'ensemble du périmètre de la concession, permettant notamment d'une part une évaluation environnementale globale, et d'autre part le phasage du projet à l'échelle des 80 ha. Les parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire sur le secteur Auchan-Gare répondent à un besoin spécifique sur certains futurs espaces publics, et n'ont pas d'impact sur la galerie commerçante ou sur l'hypermarché. Celles à proximité du rond-point permettent la constitution de la place du général de Gaulle, espace public majeur concourant à la fois à la mise à niveau du pôle gare multimodal et à la mise à disposition d'un véritable espace public accueillant et végétalisé au service des habitants et usagers, conformément aux ambitions partagées en concertation. Les parcelles identifiées au nord de la galerie permettent d'asseoir le statut public du passage Allende. Il est rappelé que dans le cadre de la procédure de DUP, et en parallèle de celle-ci, des solutions fonctionnelles, techniques et financières satisfaisant toutes les parties seront toujours recherchées.

Enfin, le besoin de continuités publiques représente un des enjeux principaux du projet d'ensemble, et ce depuis le début des échanges avec les propriétaires en 2020. C'est pourquoi elles sont naturellement déclinées dans le règlement d'urbanisme via l'OAP et les emplacements réservés sollicités dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Fontenay-sous-Bois par le biais de la procédure de DUP. Cette ambition est d'ailleurs affichée dès la prise d'initiative de la Zac Auchan-Gare le 6 avril 2021, visible dans les documents issus de la concertation et dans le bilan de la concertation associé, délibéré le 7 février 2022. La volonté de lutter contre la fracture urbaine que représente le centre commercial aujourd'hui et d'assurer un maillage public de ce site ne préjuge pas des solutions techniques et foncières qui restent à travailler conjointement (gestion de l'altimétrie, divisions en volumes, etc.).

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je prends bonne note de la volonté de la collectivité publique de vouloir remédier autant que possible aux défauts incontestables de l'îlot « Auchan » et notamment son caractère d'îlot de chaleur très important ou sa fermeture sur le reste de la ville. Les propriétaires ne contestent d'ailleurs pas ce constat, mais souhaiteraient que les réflexions soient poursuivies pour rechercher les meilleures solutions.

Il s'agit d'un travail difficile mais pour lequel j'ai pu constater de part et d'autre une volonté affirmée d'avancer. Le maître d'ouvrage a d'ores et déjà admis qu'il devra être moins ambitieux sur la reconquête des espaces de pleine terre, sans pour autant abandonner ses orientations.

On ne saurait à ce stade prendre des décisions trop impératives.

Je souhaite que le dialogue soit pertinent et volontariste car j'estime que les partenaires devraient y trouver un avantage réciproque certain.

- LPA-CGR – Conseil de BNP Paribas REIM, Accimmo-Pierre, et la société Fontenay SCI Ensemble immobilier nommé « PERIGARES »,

L'impact du projet concerne trois bâtiments (A, B et C) – parcelles cadastrées AK 371, 372, 373, 374, 375, et 377. Les propriétaires souhaitent attirer l'attention sur la désignation imprécise des parcelles dont l'expropriation est envisagée, l'incohérence entre la désignation de ces parcelles et le projet de liaison envisagé et les conséquences sur l'exploitation du bâtiment « PERIGARES » en cas d'expropriation des parcelles précitées.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion de l'Allée des Sablons, voirie d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de son aménagement. Cette voirie dessert l'un des accès au pôle gare Val de Fontenay, qui sera réaménagé par la RATP, avec la création d'un passage souterrain sous les voies du RER A permettant de rejoindre le site du Péri-pôle et la future gare de la ligne 15 Est, ainsi qu'un nouveau bâtiment voyageur pour l'accès aux 2 RER A et E. MAB SPL est maître d'ouvrage du réaménagement de l'Allée des Sablons, qui doit être réaménagé pour être pacifié et mieux accueillir le flux piéton très important en lien avec la gare.

La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL a bien noté la présence d'édicules sur ces parcelles, nécessaires au fonctionnement des bâtiments présents. Elle est prête à travailler au meilleur redécoupage foncier afin d'une part de garantir le caractère public de l'allée des Sablons et d'autre part de garantir la continuité d'exploitation des bâtiments présents.

Une première rencontre a d'ailleurs eu lieu cette semaine entre la SPL MAB et la société "ACCIMMO-PIERRE" représentée par "BNP PARISBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE". Un rendez-vous in situ a été fixé début septembre afin de poursuivre les échanges.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je constate que le maître d'ouvrage, qui souhaite régulariser des situations foncières imprécises, a bien conscience des difficultés qui devront être résolues par échange avec les différents interlocuteurs ; il ne semble pas que des désaccords ne se manifestent.

- **DURUFLÉ Antoine : SCI Neuf Cube 93 rue Pierre Grange**

S'exprime en ces termes : « Quand bien même, nous comprenons la volonté de la municipalité, à réorganiser le quartier aux abords de la gare, nous ne comprenons pas bien l'extension du projet jusqu'à notre adresse. Lors de l'acquisition de cette propriété fin, 2004, le pavillon qui constituait cette propriété, ne correspondait pas aux critères architecturaux actuels. Nous avons totalement refait ce bâtiment avec un cabinet d'architecture Fontenaysien réputé pour son design et la qualité de ses projets. Un permis de construire nous a été délivré pour cela en novembre 2004. Le bâtiment existant aujourd'hui devrait pouvoir parfaitement s'intégrer dans la remise en forme de la zone, sans être automatiquement détruit. Qui plus est, une quinzaine de jeunes artistes travaillent aujourd'hui dans ces locaux. Nous ne voyons pas de quelle manière, ils pourraient retrouver un site, répondant à leurs besoins d'espace et à proximité de Paris tel que c'est le cas aujourd'hui » ;

Réponse SPL :

La parcelle AM 235 représente une faible surface qui pâtit d'une situation d'enclavement sur le secteur de la Pointe. Qui plus est, la parcelle de la SCI Neuf cube 93 est comprise entre deux parcelles pour lesquelles MAB SPL est d'ores et déjà propriétaire à savoir la parcelle AM 441 et le lot SISL-Egic de la parcelle AM 463. Elle est nécessaire au remembrement complet du lot situé au sud du secteur la Pointe.

Concernant le relogement des artistes, des solutions d'occupation transitoire pourront être étudiée afin de permettre la mise en place de baux précaires et de bénéficier d'un loyer modique, à l'image du bâtiment de la Grange, propriété de MAB SPL, opéré par Plateau urbain et occupé par une trentaine d'acteurs de l'économie sociale et solidaire depuis plus de 2 ans.

La SPL tient à préciser que, dans le cadre des prises de contact initiées auprès des propriétaires, une visite du bien de M. DURUFLE a été effectuée en octobre 2021, suivie d'un rendez-vous amorçant une négociation restée à ce jour sans suite.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que l'aménagement de l'îlot implique l'intégration de la parcelle AM 235 au projet, malgré, on peut le comprendre, le regret des propriétaires qui ont réaménagé ce bâtiment il y a une vingtaine d'années. Son maintien le placerait en situation de verrou et compromettrait sans doute un plan masse cohérent. Concernant le relogement des artistes, je constate que le maître d'ouvrage estime qu'il serait possible de trouver des solutions d'occupation transitoire à des conditions avantageuses.

Les cas énoncés ci-dessus le sont essentiellement à titre d'exemple car Il faudrait ajouter ceux de personnes qui se sont rendues en mairie, sans écrire pourtant sur les registres, pour faire part de leur grande inquiétude de se voir privées de leur bien, invoquant soit leur attachement à Fontenay, soit leur âge, soit l'impasse dans laquelle elles seront pour trouver un patrimoine équivalant au leur.

Pour l'essentiel, les éventuels expropriés demandent à être relogés à proximité en maison individuelle.

Elles estiment que les prix proposés par le service des domaines ne sont pas en rapport avec les prix des promoteurs.

On ne tient pas compte des propriétaires qui ont fait un effort important d'amélioration de leur patrimoine récemment.

Réponse de la MAB SPL

La pression foncière en première couronne est extrêmement forte. Le secteur de Val de Fontenay et le quartier des Alouettes sont particulièrement exposés notamment du fait de la proximité directe au pôle de transport de Val de Fontenay amené à se renforcer avec l'arrivée du T1, de la ligne 15 du Grand Paris

Express et du Bus des Bords de Marne. En témoigne le nombre significatif de promoteurs immobiliers ayant pu démarcher une grande partie des propriétaires concernés par l'expropriation.

Si toutes les parcelles n'ont pas vocation à être achetées par MAB SPL, la maîtrise foncière est indispensable à la formation d'un tènement foncier nécessaire à l'émergence d'un projet urbain cohérent et intégré.

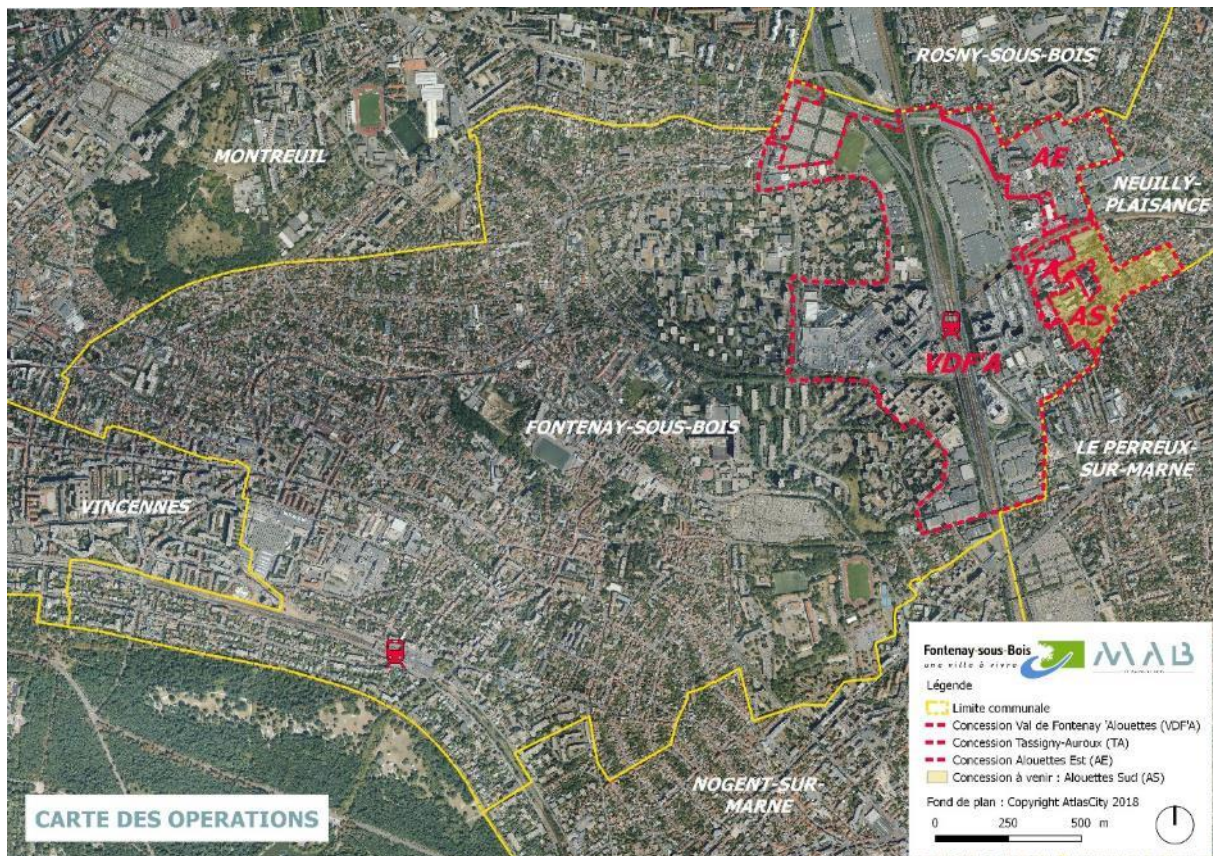
Le remembrement du foncier est absolument nécessaire pour recréer une cohérence d'ensemble constituée d'une trame d'espace public et d'îlots à bâtir. Cette intervention est nécessaire pour ne pas avoir un développement au coup par coup, par petites parcelles, qui conduirait à des opérations immobilières denses, de moindre qualité et sans espaces publics.

La SPL Marne au Bois propose de rencontrer individuellement chacune des personnes concernées par la procédure afin de pouvoir assurer un suivi individualisé et proposer des solutions au cas par cas et adaptées aux besoins futurs de chacun(e). Pour les propriétaires habitants, il est proposé de travailler à l'amiable sur des propositions de relogement dans les programmes immobiliers de l'opération de sorte à permettre un parfait équilibre financier des transactions et dans des conditions se rapprochant le plus possible des conditions actuelles (plein pied, petit jardin, surface équivalente...). Si malgré tous les efforts déployés, aucun accord amiable était trouvé, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

La SPL Marne au Bois rappelle qu'elle intervient en tant qu'aménageur public. Son bilan d'aménagement est équilibré, sans profit, c'est-à-dire que les dépenses égalent les recettes. Pour l'opération de Val de Fontenay Alouettes, les dépenses se composent principalement des coûts d'aménagements des équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les frais d'acquisition du foncier, d'études, et de la mise en état des sols. En contrepartie, les recettes se composent des ventes de charges foncières, c'est-à-dire des droits à construire, à des opérateurs de type promoteurs ou bailleurs sociaux.

Le bilan prévoit en outre une participation de la Ville de Fontenay à hauteur d'environ 10 millions d'euros jusqu'en 2035 sur un budget total d'environ 250 millions d'euros.

La SPL est par ailleurs concessionnaire de trois opérations d'aménagement sur le secteur de Val de Fontenay et le quartier des Alouettes : l'opération d'aménagement « Tassigny Auroux » (une opération mixte qui prévoit la réalisation d'un programme de logements avec commerces en rez-de-chaussée, de bureaux, ainsi qu'un parc public d'environ 4500 m² en cœur d'ilot et un équipement public de proximité de type Maison de quartier), l'opération d'aménagement « Alouettes Est » dont la vocation est le développement d'un quartier en partie dédié à des activités et l'opération Val de Fontenay Alouettes, objet de la DUP. Elle est donc missionnée pour aménager ces différents quartiers comme le montre la carte ci-dessous :



La définition des orientations urbaines et la programmation urbaine des projets se fait de façon cohérente d'un secteur à l'autre. Les différentes équipes de maîtrise d'œuvre qui travaillent sur ces périmètres sont nécessairement amenées à collaborer. Ainsi les continuités urbaines d'ores et déjà aménagées sur « Tassigny Auroux » sont par exemple censées se prolonger sur les secteurs limitrophes compris dans le périmètre de Val de Fontenay Alouettes.

La dimension économique du quartier concerne outre le développement de programmes de bureaux et de commerces, de nouveaux programmes dédiés à l'activité productive et à la logistique urbaine. C'est pourquoi des sites comme les Marais ou Alouettes Est (hors périmètre de DUP mais limitrophe à Val de Fontenay et sous maîtrise d'ouvrage de la SPL) sont imaginés pour pouvoir accueillir de l'activité. Néanmoins, compte tenu de la pression foncière, le sujet du maintien de l'activité en zone dense est un sujet complexe qui nécessite un accompagnement spécifique des entreprises en place en fonction de l'état des locaux, des outils de production, de stockage et des capacités financières des entreprises. Le projet prévoit une large mutualisation des fonction servicielles, de stockage et de stationnement et une gestion en amont des nuisances éventuelles générées par les activités. En tout état de cause, un relogement d'entreprise sur site en tant que locataire est beaucoup plus réaliste qu'un processus d'achat revente qui compte tenu des prix du foncier, atteint rarement un équilibre financier. Ce qui n'est pas le cas, comme expliqué plus haut dans le cas d'achat revente de logements. Si malgré tous les efforts déployés, aucun accord amiable était trouvé, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

Sur la procédure de préemption

La préemption ne permet qu'une acquisition foncière qu'au coup par coup ; en fonction des décisions de vendre des propriétaires, et ne permet pas d'avoir une maîtrise foncière dans des conditions satisfaisantes pour un projet de cette nature.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je prends bonne note de l'argumentaire développé par la SPL MAB pour justifier le bien-fondé d'une opération publique où la cohérence et la globalisation des aménagements prennent tout leur sens.

L'équilibre financier de l'opération tient compte dans son bilan de la réalisation d'équipements publics (espaces verts, écoles, voirie piétonne...) qui, hors concession, serait à la charge de la commune et donc du contribuable

On remarque que les propriétaires qui pensent que leurs biens sont sous-évalués par l'expropriant, voire le service des Domaines, font référence à des propositions de prix de promoteurs qui se basent sur une rentabilité maximum qui d'ailleurs souvent n'aboutit pas sur des projets concrets, mais en tous cas ne tiennent pas compte des besoins en équipements générés.

J'ai apprécié tout au long de l'enquête notamment lors de la réunion publique que le maître d'ouvrage se soit toujours déclaré disponible pour rencontrer les personnes intéressées (expropriées ou non) et leur venir en aide. Il réitère cette volonté dans sa réponse ici.

Après avoir instruit le dossier de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay -sous-Bois relatif au projet d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes », je suis en mesure de donner mes avis et conclusions dans un **chapitre V séparé**.

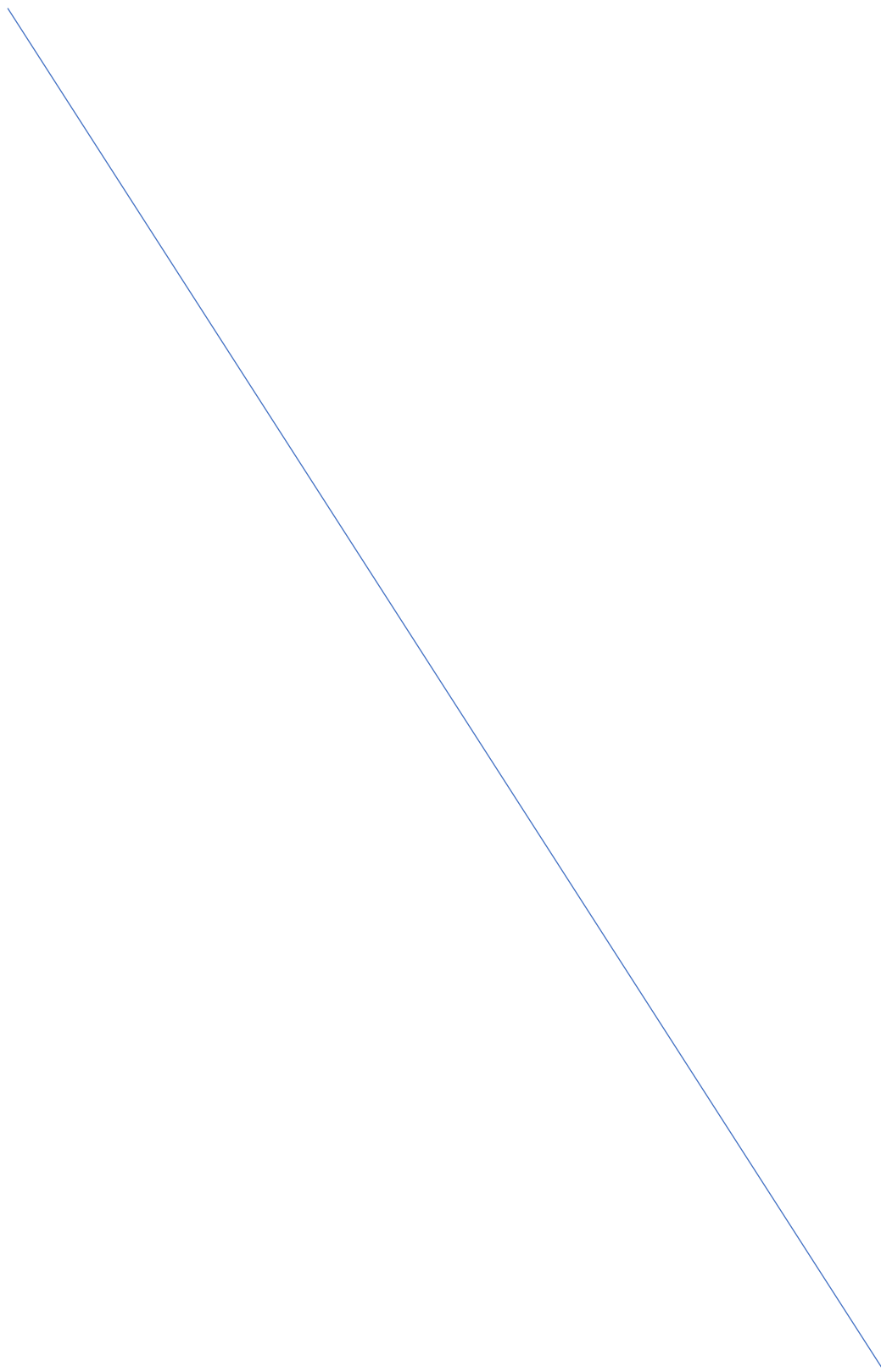
Fait à Noisy le Grand

Le 16 juillet 2023

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Linnet', written over a light blue horizontal line.

Marcel Linet



CHAPITRE IV LES PIECES ANNEXES

Annexe N°1 Décision TA MELUN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

19/10/2022

N° E22000088 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 07/10/2022, la lettre par laquelle Madame la Préfète du Val-de-Marne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : une enquête publique conjointe sur la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois et au parcellaire concernant le projet d'aménagement du Val-de-Fontenay Alouettes.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2022, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Marcel LINET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le président de la société Publique Locale Marne au Bois et à Monsieur Marcel LINET.

Fait à Melun, le 19/10/2022

Le premier vice-président



Annexe N°2 AOEP Préfète Val de Marne



DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2023/01447 du 18 AVR. 2023

portant ouverture d'une enquête publique unique
préalable à la déclaration d'utilité publique
emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois
et parcellaire relative au projet d'aménagement
« Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

LA PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code de l'expropriation, et notamment ses articles L. 110-1, L. 131-1 et L. 132-1, R. 111-1 et R. 112-5 et R. 131-1 à R. 131-14 ;
- VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
- VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-54 à L153-59 et R153-13 et R153-14 ;
- VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- VU** le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière et notamment ses articles 5 et 6 ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Mme Sophie THIBAUT en qualité de Préfète du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;
- VU** la demande au cas par cas en date du 14 avril 2021 sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois transmise par Monsieur Jean-François DUCHEMIN, chargé d'opération de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois ;
- VU** la décision n°MRAe IDF-2021-6341 du 25 juin 2021 demandant une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de la commune par déclaration d'utilité publique ;
- VU** la délibération n° DC2021-76 du conseil de Territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois en date du 29 juin 2021 approuvant le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et

parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois ;

VU l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois en date du 16 mars 2022 réalisée suite à la demande de la MRAe, et versée au dossier d'enquête publique de déclaration d'utilité publique ;

VU l'avis délibéré n°MRAe APPIF-2022-045 du 28 juillet 2022 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet d'aménagement «Val-de-Fontenay /Alouettes» et de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-sous-Bois (94), à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique ;

VU la décision n° E22000088/77 du 19 octobre 2022 de Monsieur Benoist GUEVEL, premier vice-président délégué du Tribunal Administratif de Melun portant désignation de Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le mémoire en réponse en date du 19 décembre 2022 de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois en réponse à l'avis de la MRAe du 28 juillet 2022 ;

VU le procès-verbal de la réunion des personnes publiques associées en date du 12 avril 2023 ;

VU le courrier en date du 13 avril 2023 de Madame Raphaëlle BERNABEI, directrice générale adjointe de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur dit « Val-de-Fontenay Alouettes » ;

VU le dossier d'enquête publique ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois, à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du **mardi 9 mai au vendredi 9 juin 2023 (17h00) inclus**, pendant 32 jours consécutifs, à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS).

À l'issue de l'enquête publique unique, le projet d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois, prise par arrêté préfectoral, au profit de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois, préalablement à la mise en signature d'un arrêté préfectoral de cessibilité.

ARTICLE 2

Le porteur de projet est la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois dont le siège est situé 229 rue la Fontaine à FONTENAY-SOUS-BOIS.

ARTICLE 3

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme) 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS.

ARTICLE 4

Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, écrites et orales, dans les locaux des Services techniques et de l'urbanisme – salle de réunion au rez-de-chaussée - 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS , aux dates et horaires suivants :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

une réunion publique sera organisée à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) à la date et horaires suivants

- Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00

ARTICLE 5

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique, un avis d'ouverture d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val-de-Marne, au frais du porteur de projet. Cet avis sera rappelé dans les mêmes journaux, dans les huit premiers jours de début d'enquête.

Cet avis sera publié, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affichages, sur les panneaux administratifs de la mairie de Fontenay-sous-Bois et éventuellement par tout autre procédé, sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet. Les affiches devront être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 susvisé, visibles et lisibles de la voie publique. Cet affichage incombe au maire qui en certifiera l'accomplissement à l'issue de l'enquête publique unique.

Cet avis sera également mis en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois

- <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1128.html>

ARTICLE 6

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie sera faite sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues à l'article R.131-3 du code de l'expropriation.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double exemplaire au maire de la commune de Fontenay-sous-Bois, qui en fera afficher un, et communiquera, le cas échéant, au locataire.

Cette notification devra être achevée avant le dépôt du dossier en mairie. Les envois devront être effectués au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête, pour tenir compte du délai de retrait des plis recommandés.

ARTICLE 7

Les propriétaires auxquels notification du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut de ces indications, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

- en ce qui concerne les personnes physiques : les noms, prénoms dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession des parties, ainsi que le nom de leur conjoint avec, éventuellement, la mention « veuf ou veuve de... » ;

- en ce qui concerne les sociétés, associations, syndicats et autres personnes morales : leur dénomination et, pour toutes les sociétés, leur forme juridique, leur siège social et la date de leur constitution définitive ;

- pour les sociétés commerciales : leur numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ;

- pour les associations : leur siège, la date et le lieu de leur déclaration ;

- pour les syndicats : leur siège, la date et le lieu de dépôt de leurs statuts ;

À défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite seront tenus de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

ARTICLE 8

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois :

<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>
<https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1128.html>

- sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>

- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public et notamment toutes les personnes visées aux articles 6 et 7 ainsi que toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés intéressées par l'enquête, pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via les sites internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois et de la préfecture ;
- par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr.
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

Seuls les courriers parvenus au siège même de l'enquête, au plus tard le vendredi 9 juin 2023 jusqu'à 17h00, pourront être pris en compte.

Pendant toute la durée de l'enquête le commissaire-enquêteur peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet.

ARTICLE 9

À l'expiration du délai d'enquête, les registres seront mis sans délai à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, celui-ci rencontrera, dans la huitaine, le porteur de projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la Préfète du Val-de-Marne, le dossier d'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, de son rapport et de ses conclusions motivées, en précisant si celles-ci sont favorables, défavorables ou favorables avec réserves. Ce délai pourra être reporté sur demande motivée du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Melun.

Un certificat d'affichage sera établi par le maire de Fontenay-sous-Bois et transmis à la préfecture du Val-de-Marne.

Ces opérations devront être terminées au plus tard dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 10

Les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Fontenay-sous-Bois (à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94120 Fontenay-sous-Bois) et à la préfecture du Val-de-Marne (DCPPAT/BEPUP) aux jours et horaires habituels d'ouverture des services ainsi que sur les portails internet des services de l'État dans le Val de Marne et de la mairie de Fontenay-sous-Bois.

ARTICLE 11

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, un changement au projet et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, avertissement en sera donné collectivement et individuellement dans les conditions fixées aux articles 6 et 7 du présent arrêté, aux propriétaires qui seront tenus de se conformer aux dispositions de l'article 7 ci-dessus.

Pendant un délai de 8 jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés à la mairie, les intéressés pouvant formuler leurs observations.

À l'expiration de ce délai de 8 jours, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau dans un délai maximum de 8 jours ses conclusions et transmettra à la Préfète du Val-de-Marne, le dossier accompagné de son avis.

ARTICLE 12

L'indemnisation du commissaire enquêteur ainsi que les frais d'affichage et de publication sont à la charge de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois.

ARTICLE 13

Le présent arrêté est consultable sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>

ARTICLE 14

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, le sous-préfet de Nogent-sur-Marne, le président de l'Établissement Public Territorial « Paris Est Marne et Bois », le maire de Fontenay-sous-Bois, le directeur général de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois et Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

La Préfète du Val-de-Marne


Sophie THIBAUT

6

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Annexe N°3 AVIS D'ENQUÊTE



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFÊTE DU VAL DE MARNE

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
21-29 avenue du général de Gaulle - 94 038 Créteil cedex - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

Par arrêté préfectoral n°2023/01447 du 18 avril 2023 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du mardi 9 mai au vendredi 9 juin 2023 (17h00) inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme) 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS.

Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales lors de 4 permanences dans les locaux des Services techniques et de l'urbanisme - salle de réunion au rez-de-chaussée - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux dates et horaires suivants :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Une réunion publique sera organisée à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) à la date et horaires suivants

- Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00

Pendant la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consulter le dossier d'enquête (constitué notamment de l'évaluation environnementale du projet et des deux avis de l'autorité environnementale émis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU (avis n°MRAe IDF-2021-6337 du 25 juin 2021 et avis délibéré n°MRAe APPIF-2022-045 du 28 juillet 2022) :

- à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- en ligne sur le portail Internet des services de l'État dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail Internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>
<https://www.fontenay.fr/ordre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1128.html>
- sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via les sites Internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois et de la préfecture ;
- par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

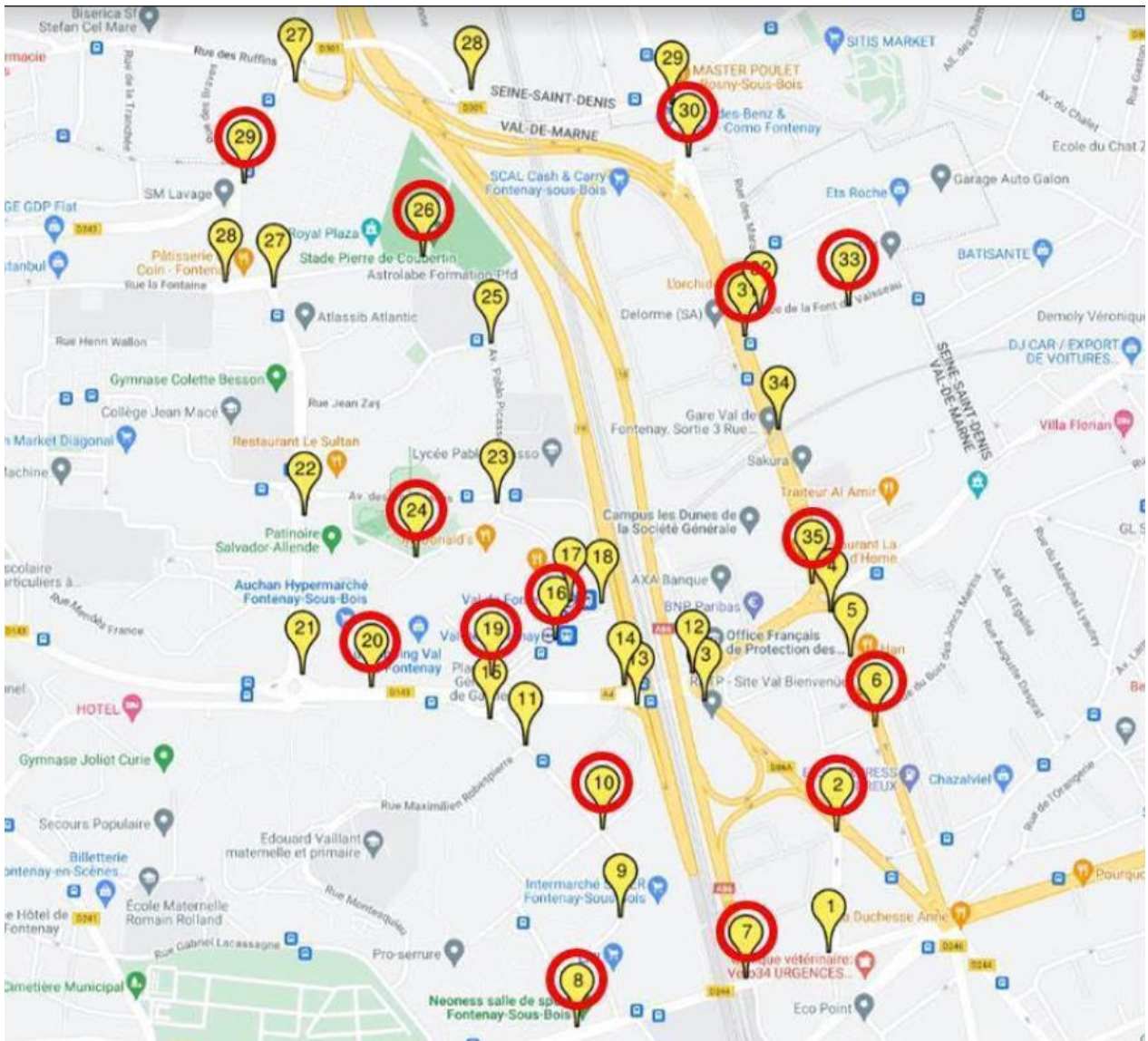
À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra les registres accompagnés de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois, prise par arrêté préfectoral, au profit de la société publique locale (SPL) Mame-sous-Bois, préalablement à la mise en signature d'un arrêté préfectoral de cessibilité.

NE PAS RECOUVRIR AVANT LE SAMEDI 10 JUIN 2023

Publlegal - 1 rue Frédéric Sostin 92008 PARIS - Tél. 01 42 96 96 28 - contact@publlegal.fr

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Annexe N°3 bis



Affichage sur panneau administratif et sur site (en rouge)

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Annexe N° 4 Annonce le Grand Parisien du 21 avril 2023

ANNONCES 94

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Grand Parisien
Vendredi 21 avril 2023

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2023 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de l'Agence nationale de régulation des marchés publics en date du 17 octobre 2022. Le Parisien est habilité pour l'année 2023 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de l'Agence nationale de régulation des marchés publics en date du 17 octobre 2022. Le Parisien est habilité pour l'année 2023 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de l'Agence nationale de régulation des marchés publics en date du 17 octobre 2022.

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur
<http://avisdesmarches.leparisien.fr>

Marchés + de 90000 Euros



Section 1. Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur
VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Type de Numéro national d'identification
2194007700013

N° National d'identification
2194007700013

Groupement de commandes
Non

Section 2. Communication

Lien direct aux documents de la consultation
<https://www.achatspublic.com/lotm/vert/gm/2194007700013/2023/01447>

Identifiant interne de la consultation
230314

Intégralité des documents sur le profil d'acheteur
Oui

Utilisation des moyens de communication non
commercialisés digitaux
Non

Nom de contact
Direction de la commune
publique

Adresse mail de contact
Contact:marcel.linnet@fontenay-sb.fr

N° de téléphone de contact
+33 146614042

Section 3. Procédure

Type de procédure
Procédure adaptée

Conditions de participation
Applicable à l'ensemble des professionnels
conditions / moyens de preuve / Certifica-
tions ou agréments, des qualifications
professionnelles intervenant en lien avec l'objet
du marché, soit en matière de mainte-
nance portes automatiques et divers
matériels électriques et manuels.

Capacités techniques et professionnelles
conditions / moyens de preuve / Moyens
humains et matériels, expérience de l'opérateur
économique, dédiés à ce type de prestations
/ Liste des principales prestations similaires
effectuées

Technique d'achat
Sans objet

Date et heure limite de réception des plis
15 mai 2023 à 12 h 00

Présentation des offres par catalogue
électronique
Interdit

Réduction du nombre de candidats
Non

Possibilité d'attributions successives
Oui

L'acheteur réserve la présentation de variantes
Non

Châssis d'attribution
Offre économiquement
la plus avantageuse appréciée en fonction
des critères énoncés ci-dessus avec leur
pondération

Valeur technique (sur 30 points), réparé
et agréé sur les sous-critères ci-après
Méthodologie d'intervention pour les presta-
tions de maintenance (garantie du calendrier
d'entretien pour la maintenance préventive,
qualité des rapports d'interven-
tion remis et de l'assistance, conseil en cas
de panne ou de mise à l'arrêt d'équipement)
(15 points), Moyens techniques et humains
dédiés notamment la composition de l'équipe
et la qualification des intervenants (10 points),
Intelligence technique et commerciale (5
points)

Détails sur la ville (je mail)
Contactez les services
techniques aux adresses ci-dessous
indiquées au règlement de
consultation pour prendre rendez-vous. Les
visites auront lieu les 3 et 10 mai à 9h00.

Lieu de RV: Centre Technique Municipal -
4-6 rue Lamartine (bâtiment 8) à Villeneu-
ve-le-Roi (94) (P)

Autres informations complémentaires
Conformément au Règlement de Consulta-
tion (R.C.) (P)

Autres renseignements demandés au stade
de la consultation
article 6.1

Caractéristiques de transmission électronique
article 6.1

Date d'envoi du présent avis
19/04/2023

Détails sur la ville (je mail)
Contactez les services
techniques aux adresses ci-dessous
indiquées au règlement de
consultation pour prendre rendez-vous. Les
visites auront lieu les 3 et 10 mai à 9h00.

Lieu de RV: Centre Technique Municipal -
4-6 rue Lamartine (bâtiment 8) à Villeneu-
ve-le-Roi (94) (P)

Autres informations complémentaires
Conformément au Règlement de Consulta-
tion (R.C.) (P)

Autres renseignements demandés au stade
de la consultation
article 6.1

Caractéristiques de transmission électronique
article 6.1

Date d'envoi du présent avis
19/04/2023

Détails sur la ville (je mail)
Contactez les services
techniques aux adresses ci-dessous
indiquées au règlement de
consultation pour prendre rendez-vous. Les
visites auront lieu les 3 et 10 mai à 9h00.

Lieu de RV: Centre Technique Municipal -
4-6 rue Lamartine (bâtiment 8) à Villeneu-
ve-le-Roi (94) (P)

Autres informations complémentaires
Conformément au Règlement de Consulta-
tion (R.C.) (P)

Autres renseignements demandés au stade
de la consultation
article 6.1

Caractéristiques de transmission électronique
article 6.1

Date d'envoi du présent avis
19/04/2023

Détails sur la ville (je mail)
Contactez les services
techniques aux adresses ci-dessous
indiquées au règlement de
consultation pour prendre rendez-vous. Les
visites auront lieu les 3 et 10 mai à 9h00.

Lieu de RV: Centre Technique Municipal -
4-6 rue Lamartine (bâtiment 8) à Villeneu-
ve-le-Roi (94) (P)

Autres informations complémentaires
Conformément au Règlement de Consulta-
tion (R.C.) (P)

Autres renseignements demandés au stade
de la consultation
article 6.1

Caractéristiques de transmission électronique
article 6.1

Date d'envoi du présent avis
19/04/2023

Détails sur la ville (je mail)
Contactez les services
techniques aux adresses ci-dessous
indiquées au règlement de
consultation pour prendre rendez-vous. Les
visites auront lieu les 3 et 10 mai à 9h00.

Lieu de RV: Centre Technique Municipal -
4-6 rue Lamartine (bâtiment 8) à Villeneu-
ve-le-Roi (94) (P)

Autres informations complémentaires
Conformément au Règlement de Consulta-
tion (R.C.) (P)

Autres renseignements demandés au stade
de la consultation
article 6.1

Caractéristiques de transmission électronique
article 6.1

Date d'envoi du présent avis
19/04/2023

Détails d'exécution (sur 20 points)
- Valeur environnementale, agréée ou en
de la note environnementale (10 points)
- Prix (sur 40 points) calculé selon les notes
caractéristiques de la prestation de mainte-
nance préventive (pour les deux visites annuelles),
évalué sur la base de la Décomposition du
Prix Global (voir tableau (D) (P) (P) (P) sur
25 points, et prix B (montant annuel global
de maintenance curative (montant évalué sur
la base du montant total du Bon de com-
mande global (montant du B.P.U. - P) (P)
montant calculé sur la base d'une métri-
cité quantitative appliquée aux prix respec-
tifs du B.P.U. - P) sur 25 points

Section 4. Identification du marché

Intitulé du marché
Maintenance des portes
automatiques et divers matériels élec-
triques et manuels des bâtiments et loge-
ments communaux

Code CPV principal
52720000

Type de marché
Services

Description succincte du marché
Le présent
marché a pour objet la maintenance préven-
tive et curative des portes automatiques élec-
triques, des tableaux métalliques électriques
et manuels des bâtiments communaux
communaux, ainsi que la maintenance curative
des matériels électriques et manuels des
logements communaux.

Les spécifications et prescriptions techniques
sont contenues dans le CCTP (P)

Marché réservé en lot unique
Le présent
marché est divisé en un seul lot unique. Les
attributions seront techniquement difficile et
plus coûteuses pour l'exécution des prestations.

Accréd-cade mono-attributable à l'ordre
de commande générale procédure adaptée ou
verte pour des lots initiaux d'un an à compter
de sa notification et renouvelable tous les
ans par tacite reconduction pour une période
d'un an. La durée totale du marché ne pourra
excéder quatre ans.

Montant maximal
0 euros, montant maximal
annuel 20 000 euros HT et montant maxi-
mal global 200 000 euros HT (montant maxi-
mal toutes périodes comprises) 200 000
euros HT.

Les variantes ne sont pas autorisées et il n'est
pas prévu d'option.

Paie de formes de groupement imposée.
Le dossier de consultation est uniquement
s'attachable à l'adresse URL indiquée
ci-dessous.

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

Section 1. Référence de l'avis initial

Avis initial
3 travaux d'urgence

Section 2. Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur
VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Type de Numéro national d'identification
2194007700013

N° National d'identification
2194007700013

Groupement de commandes
Non

Section 3. Identification du marché

Intitulé du marché
Travaux d'urgence

Code CPV principal
79003000

Type de marché
Services

Description succincte du marché
Le présent
marché a pour objet les travaux d'urgence
effectués (travaux initiaux) pour le service
de la ville de Ville neuve-le-Roi.

Les spécifications et prescriptions techniques
sont contenues dans le C.C.P. (P)

Marché réservé en lot unique
Le présent
marché est divisé en un seul lot unique. Les
attributions seront techniquement difficile et
plus coûteuses pour l'exécution des presta-
tions.

Accréd-cade mono-attributable à l'ordre
de commande général procédure adaptée ou
verte pour des lots initiaux d'un an à com-
pter de sa notification et renouvelable deux
fois par tacite reconduction pour une période
d'un an. La durée totale du marché ne pou-
ra excéder trois ans.

Montant maximal
0 euros, montant maximal
annuel 0 euros HT et montant maxi-
mal global 0 euros HT (montant maxi-
mal toutes périodes comprises) 0 euros
HT.

Les variantes ne sont pas autorisées et il n'est
pas prévu d'option.

Paie de formes de groupement imposée.
Le dossier de consultation est uniquement
s'attachable à l'adresse URL indiquée
ci-dessous.

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

La ville se réserve la possibilité de négocier
l'objet de l'article 7.3 du RC - P)

Annexe N° 5 Annonce les Echos du 21 avril 2023

annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFET DU VAL-DE-MARNE
Direction de la construction et des procédures d'urbanisme
Bureau de l'environnement et des procédures d'urbanisme publique
27-29 avenue de la gare de St-Denis - 94 000 Créteil cedex - tel : 01 47 61 31 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

2023041447
Par arrêté préfectoral n°202301447 du 18 avril 2023 et afin de garantir l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du mardi 9 mai au vendredi 9 juin 2023 (17h00) locale, soit pendant 32 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 4 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS).
Monsieur Marcel BERT, ingénieur géomaticien et directeur technique des services, assurera la fonction de commissaire enquêteur en liaison avec la direction du public, pour recevoir les observations relatives à l'avis d'utilité publique émis par les services techniques et de l'urbanisme - 4 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux dates et horaires suivants :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 20 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Une réunion publique sera organisée à l'École Pierre Desnoir située 12 avenue de la Maréchal Lemaire de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) à la date et horaires suivants :

- Mardi 20 mai 2023 de 18h00 à 21h00

Pendant la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consulter le dossier d'enquête constitué notamment de l'évaluation environnementale du projet et des deux avis de l'autorité environnementale émis, sur le dossier de mise en compatibilité du PLU (avis n°MMA-DEF-2021-0037 du 26 juin 2021 et avis relatif n°MMA-KPDE-2022-041 du 30 juin 2022) :

- à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 4 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituels des services ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/avis-d-utilite-publique-4-enquetes-publiques>
- à la Direction de l'urbanisme et de l'équipement de la commune de Fontenay-sous-Bois (Mairie KPDE-2022-041 du 30 juin 2022) ;
- au point d'information à la gare de Fontenay-sous-Bois (direction de la construction et des procédures d'urbanisme publique - Bureau de l'environnement et des procédures d'urbanisme publique - 27-29 avenue de la Gare de St-Denis 94 000 Créteil Cedex) au 1^{er} étage (boîte 357) du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à l'adresse ou par courrier, ainsi et paragraphe par le commissaire enquêteur et soumis à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 4 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/avis-d-utilite-publique-4-enquetes-publiques>
- par voie électronique : avis-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@val-de-marne.gouv.fr
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel BERT, commissaire enquêteur.

Les observations reçues par correspondance et par voie électronique seront adressées aux registres d'enquête et annexes à la direction du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra les registres accompagnés de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfecture du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, un projet d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique visant une mise en compatibilité de plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois, prise par arrêté préfectoral, au profit de la société publique locale (SPL) Inter-ville, préalablement à la mise en signature d'un arrêté préfectoral de déclaration. KP-20-196 | contact@valdeparis.fr

La ligne de téléphone est de 40 lignes en coupe normal et le point d'accès.

Le callage de l'annonce est établi de 10 à 18h.

Les départements habilités sont 77, 78, 81, 82, 93, 94, 95 et 99.

FINANCE & MARCHÉS

Vendredi 21 et samedi 22 avril 2023 Les Echos 32

L'UE se dote du règlement MiCA pour encadrer les cryptos

CRYPTOMONNAIES

Le règlement MiCA (Markets in Crypto-Assets), va rendre possible la délivrance d'un passeport européen permettant aux entreprises cryptos enregistrées auprès des superviseurs nationaux d'opérer dans l'ensemble de l'Union européenne.



Une loi mise en œuvre, MiCA exigera par exemple que toute entreprise offrant des services liés à la crypto dans l'UE soit enregistrée dans l'un des États membres. Photo Shutterstock

Sauir Toussaint

Avec le règlement MiCA, l'Union européenne est le premier grand territoire à définir un cadre spécifique pour réguler l'industrie des cryptomonnaies. Alors que l'ensemble des pays américains de la crypto-FTX est encore dans les premiers pas de la réglementation, les européens ont approuvé jeudi le premier grand texte européen visant à encadrer le secteur. Baptisé « MiCA » (Markets in Crypto-Assets), cet ensemble de règles a été élaboré pour réguler les cryptomonnaies, les prestataires de services aux cryptomonnaies et les investisseurs de ces cryptomonnaies.

Une fois en œuvre, MiCA exigera par exemple que toute entreprise offrant des services liés à la crypto dans l'UE soit enregistrée dans l'un des États membres de bloc. Une sorte de « passeport européen » délivré par les superviseurs nationaux, qui permettra ensuite d'opérer dans l'ensemble de l'UE. En France, cet enregistrement est actuellement délivré par l'Autorité des marchés financiers (AMF) aux prestataires de services sur actifs numériques (PSAN), rebaptisés « fournisseurs de services de cryptomonnaies » (CASP) par Bruxelles.

L'Autorité bancaire européenne et l'Autorité européenne des marchés financiers seront chargées de surveiller que les prestataires respectent les règles y compris la mise en place de processus de gestion des risques et de gouvernance. Pour rappel, MiCA est un règlement européen, et à la différence d'une directive, il n'a pas besoin d'être voté en France ou dans les autres parlements nationaux pour s'appliquer.

Avantage concurrentiel
La commission européenne aux services financiers, Mairead McGuinness, a déclaré s'attendre à ce que la législation entre en vigueur en juillet après son approbation formelle par les 27 États membres. Des exigences spécifiques s'appliqueront progressivement, les règles régissant les stablecoins (cryptos adossés à des devises), par exemple, devant entrer en vigueur à partir de juillet 2024. La finance décentralisée (DeFi) et les NFT (jetons non fongibles) ne seront pas dans le règlement MiCA. Des angles morts qui ont conduit certaines personnes, dont la présidente de la Banque centrale européenne Christine Lagarde, à lancer des appels pour un MiCA 2. « Avec le règlement MiCA, l'industrie européenne des cryptomonnaies dispose d'une clarté réglementaire que les pays comme les États-Unis n'ont pas », a souligné le rapporteur Stefan Berger (PSE), estimant que cela apporte « un avantage concurrentiel à l'UE ».

L'approche récente des États-Unis consistant à mener des actions coercitives contre les grands acteurs, au lieu de faire avancer la législation sectorielle, a conduit de grands noms comme Coinbase, Circle et Binance à renforcer leur présence en Europe.

« Tout est sur la table », a déclaré le PDG de Coinbase, Brian Armstrong, mardi, en évoquant l'impact de la société en termes d'opportunités opérationnelles. « L'UE se montre à la hauteur, alors que d'autres institutions réglementaires ne parviennent pas à fournir un cadre solide et cohérent qui donne de la clarté à une industrie innovante et pleine d'espoir », a quant à lui commenté Tom Duff Gordon, vice-président de la politique internationale chez Coinbase. ■

Début d'application de dix-huit mois
L'adoption de MiCA, ainsi que la réglementation sur les transferts de fonds (TTF), « marque la fin du Far West monétaire de la crypto », a commenté Ernest Urzuan (Vert).

« Les acteurs de la crypto vont pouvoir commencer à appliquer des règles de base de la finance traditionnelle », a déclaré Bernard de Boinville, chef français de la crypto à la banque d'affaires Aurere Lahaie. « C'est bien, c'est mieux que rien, en ce que c'est signifiant ? Non ! - a-t-elle estimé. Binance, la plus grande

Les investisseurs du fonds Woodford dédommagés à hauteur de 267 millions d'euros

HEDGE FUNDS

Les 300.000 épargnants piégés dans le fonds britannique LF Woodford Equity Fund obtiendront réparation, au terme de quatre années d'enquête de la gendarmerie boursière britannique.

Link Fund Solutions (LFS), ancien administrateur du fonds WEIF, s'est vu assigner en justice et a été condamné à hauteur de 235 millions de livres sterling (267 millions d'euros).

Jugé pour sa mauvaise gestion de la liquidité, l'ancien administrateur du fonds se chargera du dédommagement.

« Les investisseurs du fonds ont été dédommagés à hauteur de 267 millions d'euros », a déclaré l'ancien administrateur du fonds Woodford Equity Fund, qui a été condamné à hauteur de 235 millions de livres sterling (267 millions d'euros).

« Des fautes critiques »
Une somme importante incompressible avec les pertes engendrées par les épargnants - cinquante fois, selon les avocats des plaignants -, et inférieure à celle recommandée par la gendarmerie boursière britannique, la PCA, de 300 millions de livres pour les détenteurs de titres WEIF et 50 millions de livres d'amende pour Link Fund Solutions (LFS), ancien administrateur du fonds WEIF, aujourd'hui chargé de dédommager les épargnants.

La PCA encourage toutefois les investisseurs à accepter l'offre de LFS, qui sera soumise par sa maison mère australienne, Link Administration Holding. L'ancien administrateur du fonds avait déclaré qu'il était prêt à accepter l'offre de LFS, mais que la PCA avait refusé de le faire.

Caroline Mignot

Harems dans l'industrie financière britannique un scandale sur un montant remarquable les sept. En 2018, les épargnants associés, impuissants à la classe précipitée par la liquidation de la société de gestion Woodford Investment Management. Son gérant star, Neil Wood-

Les Echos Le Parisien

Publiez vos ventes aux enchères immobilières dans Les Echos

ANNONCES

annonces.immo@leparisien.fr

01 87 26 76 68

LES VALEURS QUI FONT L'UNANIMITÉ DANS LES COULISSES DES MAISONS DE GESTION

Demain chez votre marchand de journaux, votre hebdomadaire

investir

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E2200088/77 du 19/10/2022

Annexe N° 6 Annonce le Grand Parisien du 10 mai 2023

Le Grand Parisien
Mercredi 10 mai 2023

JUDICIAIRES ET LÉGALES

ANNONCES 94

XI

Le Parisien est effectivement habilité pour l'année 2023 pour la publication de ses annonces judiciaires et légales par un contrat de service public conclu avec les éditeurs de presse. Les tarifs de publication sont indiqués ci-dessous. Les tarifs de publication sont indiqués ci-dessous. Les tarifs de publication sont indiqués ci-dessous.

Constitution de société

Par ASSP en date du 06/04/2023, il a été constitué une SARL dénommée :

BOUNEKAR

Siège social : 11, avenue la Fontaine 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES Capital : 1.000 €
Objet social : L'exercice à titre exclusif de la profession de modeste telle qu'énumérée ci-dessous par la loi. Déteneur : M SOUNEKAR Ad demeurant 11, avenue la Fontaine 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de CRETEIL.

Divers société

JARDIN DE MS

SASU au Capital de 1.000 Euros
Siège social :
6 Rue des Maréchaux
94290 VILLENEUVE LES PINS
8950 082 946 RCS CRETEIL.

Le 31 décembre 2022, l'AGL a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour. Mme HASSSEN Najay, G Allen des Peres - 95210 DRAVEIL, a été nommée liquidateur. Le siège de liquidation a été fixé à l'adresse du siège social.
Mention faite au RCS de CRETEIL.

IDF SOURCING BTP

SARL au capital de 5000 Euros
Siège social :
28 Avenue des Populaires
94250 FRESNES
803 879 032 RCS CRETEIL.

Le 31 mars 2023, l'Assemblée Unitaire a décidé de s'inscrire en qualité de géant M. Nicolas BOURGIGNON 145 Boulevard Mar. Dorval 75233 PARIS, en remplacement de M. André DUBRECH, démissionnaire, 2° degré pour nouvelle dénomination sociale.

CALO ISO GROUP

3° Prendre pour nouvel siège social : « Travaux d'installation d'équipements thermiques et climatisations »
Mention faite au RCS de CRETEIL.

LES MARCHÉS PUBLICS

Consultez aussi nos annonces sur <http://www.lesmarchespublics.fr>

Marchés formalisés

AVIS DE MARCHÉ
Directive 2004/24/UE
Le présent avis constitue un appel à la concurrence.

SECTION I - POUVOIR ADJUDICATEUR

L.1) NOM ET ADRESSES

GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES

3 rue Frédéric Mitterrand, 93300 MONTELLIEUX, Cedex, Téléphone : (+33) 1 41 58 76 76, Courriel : marches-publics@giphabitat.org
Code NUTS : FR22 Admin(s) internet : Adressa@cipr-pale.fr ; <https://www.giphabitat.org>
Adresse du profil acheteur : <https://www.e-marche.sp.ac-public.com/> ; appel-offre.3062053

L.2) PROCEDURE CONJOINTE

L.3) COMMUNICATION
Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non connecté et complet, à l'adresse suivante : <https://www.marchespublics.com/>

Adresse à laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :

• au(x) point(s) de contact susmentionné(s) ;
• autre adresse :

participation doivent être envoyées par voie électronique à l'adresse : <https://www.marchespublics.com/> à l'adresse suivante :

La communication électronique requiert l'utilisation d'outils et de dispositifs qui ne sont pas généralement disponibles. Un accès direct non connecté et complet à ces outils et

dispositifs est possible gratuitement à l'adresse : <https://www.e-marchespublics.com/>

L.4) TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR

Autre type : Groupement d'intérêt Public

L.5) ACTIVITE PRINCIPALE

Autre activité : Habitat et Interventions Sociales

SECTION II - OBJET

8.1.1) ETENDUE DU MARCHÉ

8.1.1) Intitulé : Nettoyage des locaux

8.1.2) Code CPV principal : 90300000

8.1.3) Type de marché : Services

8.1.4) Description succincte : Le présent marché a pour objet la prestation de services de nettoyage des locaux du GIP Habitat et Interventions Sociales, situés au 3 rue Franklin 93300 Montellieux, avec fourniture de produits d'entretien et d'hygiène courant.

8.1.5) Valeur totale estimée : Valeur hors TVA : 232 000 euros

8.1.6) Information sur les lots : Ce marché est divisé en lots : Non

8.2) DESCRIPTION

8.2.1) Intitulé : Lot n°1

8.2.2) Code(s) CPV additionnel(s) : Code CPV principal : 90300000

Code CPV principal : 90300000

8.2.3) Type de marché : Services

8.2.4) Description des prestations : Nettoyage des locaux, dépoussiérage, nettoyage des carrelages, nettoyage et désinfection des installations sanitaires (toilettes, urinoirs, lavabos, baignoires, plans de travail, etc.), fourniture et mise en place des consommables sanitaires.

8.2.5) Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché

8.2.6) Valeur estimée : Valeur hors TVA : 232 000 EUR

8.2.7) Date du marché, de l'accord-cadre ou du système d'acquisition dynamique : Début : 05 juillet 2023 - Fin : 05 juillet 2024

8.2.8) Informations sur les limites concernent le nombre de candidats invités à participer : Critères objectifs de limitation du nombre de candidats :

8.2.10) Variantes : Des variantes seront prises en considération : non

8.2.11) Information sur les options : Options : non

8.2.12) Informations sur les catalogues électroniques : Les offres doivent être présentées sous la forme de catalogues électroniques ou incluses dans un catalogue électronique : non

8.2.13) Informations sur les fonds de l'Union européenne : Le contrat n'est pas dans un projet / programme financé par des fonds de l'Union européenne : non

8.2.14) Informations complémentaires :

SECTION III - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX JURIDIQUE, ECONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE

8.1) CONDITIONS DE PARTICIPATION

8.1.1) Habilitations à exercer l'activité professionnelle, y compris les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession : Liste et description succinctes des conditions :

8.1.2) Capacité économique et financière : Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation : Liste et description succinctes des critères de sélection : Niveau(s) spécifique(s) minimal (minimum) exigé(s) :

8.1.3) Capacité technique et professionnelle : Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation : Liste et description succinctes des critères de sélection, indication des informations et documents requis : Niveau(s) spécifique(s) minimal (minimum) exigé(s) :

8.1.5) Informations sur les marchés similaires :

8.1.2) CONDITIONS LIÉES AU MARCHÉ

8.1.4) Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation : français

8.1.5) Délai minimal pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre : L'offre doit être valable jusqu'au : 05 Septembre 2023

8.1.6) Date en mots : (À compter de la date limite de réception des offres)

8.1.7) Modalité d'ouverture des offres : Date : 05 Juin 2023 à 10 00 Lieu : Montellieux

8.1.8) Informations sur les personnes autorisées et les modalités d'appel : Une commission d'appel d'offre sera constituée

SECTION VI - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

VI.1) RENDUELEMENT

8.1.1) Informations sur l'accord-cadre ou le système d'acquisition dynamique : Dans le cas d'accord-cadre - justification d'une durée dépassant quatre ans :

8.1.2) Informations sur la réduction du nombre de solutions ou d'offres durant la négociation ou le dialogue :

8.1.3) Informations sur la négociation :

8.1.4) Enchère électronique :

8.1.5) Informations concernant l'accord sur les marchés publics (AMP) : Le marché est couvert par l'accord sur les marchés publics : oui

VI.2) RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF

8.1.1) Publication antérieure relative à la présente procédure : Numéro de l'avis au JO UE n° :

8.1.2) Date limite de réception des offres ou des demandes de participation : 05 Juin 2023 à 23 30

8.1.3) Date d'envoi estimée des invitations à soumissionner ou à participer aux candidats sélectionnés : Date :

VI.3) DATES D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS

03 Mai 2023

Enquête Publique

publilégal® 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.publilegal.fr
Tél : 01 42 96 96 58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFÈTE DU VAL DE MARNE

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique

21-29 avenue du général de Gaulle - 94 038 Créteil Cedex
01 49 55 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

AVIS D'ENQUÊTE

Par arrêté préfectoral n°2023/01447 du 18 avril 2023 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du mardi 9 mai au vendredi 9 juin 2023 (17h00) inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme) 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS.

Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ports et chaussées à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales lors de 4 permanences dans les locaux des Services techniques et de l'urbanisme - salle de réunion au rdz-de-chaussée - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux dates et horaires suivants :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Une réunion publique sera organisée à l'école Pierre Demont située 82 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) à la date et horaires suivants :

- Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00

Pendant la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consulter le dossier d'enquête (constitué notamment de l'évaluation environnementale du projet et des deux avis de l'autorité environnementale) remis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU (avis n°MRAE-IDF-2021-8337 du 25 juin 2021 et avis délibéré n°MRAE-APPF-2023-045 du 28 juillet 2022) :

- à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois :

<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Aviss-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>

<https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1128.html>

- sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillet non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS ;
- par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra les registres accompagnés de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. A l'issue de l'enquête publique unique, ce projet d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois, prise par arrêté préfectoral, au profit de la société publique locale (SPL) Marna-sous-Bois, préalablement à la mise en signature d'un acte préfectoral de compatibilité.

EP 23-196 / contact@publilegal.fr



Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Affichage en temps réel

Rdv sur leparisien.annonces-legales.fr

ferrari publicité

Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formative des sociétés

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires contactez-nous au 01 42 96 96 58

Toutes nos annonces en conformité de la loi

01 42 96 96 58

Agence de Publicité Légale

Annexe N° 7 Annonce les Echos du 10 mai 2023

29 Les Echos Mercredi 10 mai 2023

Hausses de taux: la BCE peine à convaincre les marchés

- Plusieurs voix de la Banque centrale européenne se sont exprimées pour prévenir que la lutte contre l'inflation était loin d'être terminée.
- Les marchés restent optimistes et ne prévoient plus qu'un tour de vis, en juin.

BANQUE CENTRALE

Guillaume Bonetti

La Réserve fédérale américaine serait-elle en train de brouiller le message de la Banque centrale européenne ? L'avis de la Fed sur la hausse des taux a bien été entendu, mais il n'a pas de poids de marqueur en soi dans des hausses de taux. Elle a tenu près le centre-pied de la banque centrale américaine, qui a pour sa part suggéré que le relèvement d'un quart de point des « Fed funds rates » décidé mercredi pourrait bien être le dernier.

Malgré tout, des investisseurs, on semble peu convaincu de la capacité de la BCE à poursuivre encore longtemps le resserrement le plus violent de son histoire. Sur les marchés monétaires, le taux terminal approchant son action, contre 37 % pour sa dernière hausse – celle de samedi 17 mai – les investisseurs ont vu 3,75 % pour la fin de l'année. Autrement dit, il ne lui resterait plus qu'un tour de vis de 25 points

de hausse (au prochain). Et ce, alors que Christine Lagarde, sa présidente, a répété « qu'il y avait encore du chemin à parcourir ».

Face à ce nouveau blâme de la banque centrale et les marchés, plusieurs voix se sont élevées pour convaincre que les hausses de taux étaient pas si nombreuses de suite. Le discours le plus virulent a été délivré par le gouverneur de la banque centrale lettonne, Marīns Kaimiņš, classé parmi les fervents défenseurs de l'orthodoxie monétaire. Ce dernier a estimé que la BCE pourrait tout à fait continuer à relever ses taux après le mois de juillet,

jugent par ailleurs que les espoirs de les voir baisser au printemps 2024 « attendent un largissement substantiel ». Son de cloche identique du côté de la Bundesbank. « Nous devons atteindre un niveau de taux d'intérêt suffisamment élevé pour pouvoir vaincre la force inflationniste dans la zone euro », a affirmé son président, Joachim Nagel. Et nous devons probablement y rester pendant un certain temps. » Même les membres de la Banque centrale européenne jugés plus modérés, ou centristes, comme le gouverneur de la Banque de France François de Villeneuve ou l'italienne

en chef de l'institution – Philip Lane – ont jugé nécessaire de poursuivre la hausse des taux.

Risque d'erreur

Le message est clair : La BCE poursuivra ses tours de vis jusqu'à ce que l'inflation donne de sérieux signes d'inflexion. Ce qui n'est pas dénué de risques. L'inflation aux jeunes (hors prix de l'énergie et de l'alimentation, NDLR) ne devrait pas ralentir de façon tangible avant le fin de l'été », assure Gilles Malcheze, AXA IM. En se montrant impatient, c'est à dire en continuant à relever le layer de l'argent sans attendre de voir les prix commencer à grimper moins vite en septembre, la banque centrale pourrait commettre une erreur de politique monétaire dommageable à l'économie.

L'investissement de France pourrait également se voir ralenti par la situation économique américaine. Si les États-Unis entrent prochainement en récession, la BCE ne pourra pas ignorer les impacts potentiels sur l'économie de la zone euro. De quel côté penche l'institution de son projet de hausse. ■

La cote de confiance de Jerome Powell chute

Jerome Powell vient de battre son record. Celui de la plus faible cote de confiance affichée par un président de la Réserve fédérale américaine. Seuls 38 % des Américains approuvent son action, contre 37 % pour sa dernière hausse – celle de samedi 17 mai – les investisseurs ont vu 3,75 % pour la fin de l'année. Autrement dit, il ne lui resterait plus qu'un tour de vis de 25 points



Du côté des investisseurs, on semble peu convaincu de la capacité de la BCE à poursuivre encore longtemps le resserrement le plus violent de son histoire. Photo: Michael Prokopiuk

Face à la grogne syndicale, la Banque centrale européenne réexamine sa politique salariale

Alors qu'elle craint que les hausses de salaire n'entraînent l'inflation, l'institution est contrainte de se pencher sur les revendications de son personnel. L'offre de revalorisation présentée en décembre est jugée insuffisante.

Rachel Katz

La Banque centrale européenne (BCE) est dans une position délicate. Alors qu'elle craint de rappeler que la croissance des salaires contribue à l'inflation, elle doit examiner les revendications salariales de ses propres employés. Ces derniers ont demandé – comme ils en ont le droit – le déclassement

d'une procédure de révision. La syndicale du personnel, après avoir effectué une augmentation de 4,07 % décidée par la banque centrale en fin d'année dernière. La BCE doit étudier une proposition de hausse semi-automatique des salaires quand les prix augmentent.

L'institution, qui a relevé ses taux directeurs de 25 points de base jeudi pour lutter contre l'inflation, craint la mise en place d'une hausse des salaires qui réduirait l'impact de sa politique monétaire, voire l'obligerait à lever davantage le vis. Dans un gain de cause à son personnel réparaître donc d'empêcher la croissance de son discours. Pas de quoi étouffer la grogne des salariés de l'institution, eux-mêmes frappés de plein fouet par l'inflation galopante qui s'élève à 7 % sur un an en

avril dans la zone euro. En décembre déjà, certains menaçaient de se mettre en grève pour obtenir une revalorisation.

En décembre déjà, certains menaçaient de se mettre en grève pour obtenir une revalorisation.

La révision de l'ajustement des salaires du personnel de la BCE « peut être demandée tous les mois », a indiqué l'institution à « Financial Times ». Il s'agit seulement du deuxième examen de ce type dans l'histoire de la BCE, et il sera mené au-delà de la fin d'année

2023. D'ici là, l'inflation annuelle pourrait être réduite à environ 3 %, selon les prévisions de l'institution. La décision d'un éventuel ajustement sera prise par le Conseil des gouverneurs. Actuellement, la BCE ajuste les salaires de son personnel en se basant sur les politiques salariales pratiquées par les banques centrales des pays de la zone euro. La Banque européenne d'investissement, la Commission européenne et la Banque des règlements internationaux. Mais le syndicat Ipeo proche à la BCE de ne pas avoir suivi rigoureusement cette méthodologie. Carlos Bordeu, vice-président du syndicat, a lancé un appel interne pour contester la hausse, jugée trop faible, de 4,07 %. Il a prévenu que le grève pourrait être portée devant la justice. ■

FINANCE & MARCHÉS

en bref

Les banques américaines pensent durcir encore l'accès au crédit en 2023

BANQUES Les banques américaines ont rendu plus difficile l'accès au crédit début 2023 et prévoient de le ressermer encore cette année, tout en faisant face à une baisse de la demande pour les prêts, selon une enquête publiée lundi par la banque centrale américaine (Fed). Les établissements interrogés « ont déclaré s'attendre à ressermer les normes dans toutes les catégories de prêts » jusqu'à la fin de l'année, selon cette enquête trimestrielle réalisée auprès de 84 banques aux États-Unis. Les révisions les plus drastiques ont rendu les établissements plus frustes pour pecher de l'argent à leurs clients.

annonces judiciaires & légales

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE

Directeur de la construction des politiques publiques et de l'appui territorial

Bureau de l'environnement et des procédures d'urbanisme publique

21-29 Avenue du Général de Gaulle - 94 120 Créteil cedex - (T) 49 48 40 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique

emportant mise en compatibilité du PLU de la commune

de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative

au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

Notes additionnelles

Par arrêté préfectoral n°202301447 du 18 avril 2023 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du mardi 8 mai au vendredi 9 juin 2023 (17h00) (sauf jour férié) sur le site ci-dessous. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain - Services technique et de l'urbanisme) (6 rue de l'ancienne mairie - 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS).

Monsieur MARC L'HOT, ingénieur géomaticien travaillant pour des sociétés d'urbanisme, pourra recevoir des observations écrites et orales de la population, des associations, des professionnels de l'urbanisme, des services techniques et de l'urbanisme – suite de réunion de mise en compatibilité – à la date et l'adresse ci-dessus – tel : 01 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux dates et heures suivantes :

• Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00

• Mardi 22 mai 2023 de 14h00 à 17h00

• Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00

• Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Une enquête publique sera organisée à l'adresse Pierre Desport située 60 Avenue du Maréchal de Lattès de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) à la date et l'adresse ci-dessus.

• Mardi 20 mai 2023 de 10h00 à 21h00

Restant le cadre de l'enquête unique, le public pourra consulter le dossier d'enquête (contient notamment de l'évaluation environnementale du projet et des deux avis de l'autorité environnementale ainsi que le dossier de mise en compatibilité du PLU) (voir l'adresse GPS: 2023 4327 au 25 juin 2023 et avec l'adresse n°18A Avenue APPF-2022-045 du 26 juin 2023).

• à la Direction du développement urbain - Services technique et de l'urbanisme - Rue de l'ancienne mairie - tel : 01 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux dates et heures d'ouverture habituelle des services ;

• en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail internet de ville de Fontenay-sous-Bois: <https://www.ville-de-fontenay-sous-bois.fr/Publications/avis-d-ouverture-d-enquete-publique>

<https://www.fontenay-sous-bois.fr/urbanisme/enquetes-publiques-1128.html>

• sur le site dédié accessible à cette adresse: <https://www.registre-numerique-fontenay-sous-bois.com/compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>

• sur un point d'information à la préfecture du Val-de-Marne (déclaration de la commune des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'urbanisme publique – 21-29 Avenue du Général de Gaulle 94 120 Créteil Cedex) au 3^e étage (boîte 127) du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00 et de 10h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non reliés, cotés et paginés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services technique et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie - tel : 01 120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.

- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne: <https://www.registre-numerique-fontenay-sous-bois.com/compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> (accès à la page de la préfecture) ;
- par voie électronique - mise en compatibilité du plu-de-fontenay-sous-bois@pref.vdm.gouv.fr

- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marc L'HOT, commissaire enquêteur ;

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront analysées aux registres d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra les registres accompagnés de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique validée par le conseil local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois, prise par arrêté préfectoral, au profit de la société publique locale (SPL) Marne-Bois, préalablement à la mise en signature d'un arrêté préfectoral de déclaration. CP 23-166 | contact@pudlog.fr

Le logo de référence est de 40 signes

en corps minimal de 10 points écart.

Le collage de l'annonce est établi de tier à tier.

Les départements habillés sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 96.

Les Echos Le Parisien ANNONCES

Externalisez vos formalités d'entreprise avec Les Echos Formalités

annonces.lesechosleparisien.fr

01 87 29 70 04

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Annexe N° 8 Publicité dans le journal municipal de mai 2023

INFOS PRATIQUES

PHARMACIES DE GARDE

Les pharmacies de garde peuvent changer, nous vous recommandons d'appeler avant de vous déplacer.

DIMANCHE 7 MAI

pharmacie Principale

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

LUNDI 8 MAI

pharmacie du Val-de-Fontenay

ccal. Val de Fontenay-Auchan
(tél. : 01 48 75 60 77).

DIMANCHE 14 MAI

pharmacie Saint-Germain

6, rue Notre-Dame (tél. :
01 48 75 23 40).

JEUDI 18 MAI

pharmacie Dalayrac

123, rue Dalayrac (tél. :
01 48 75 00 82).

DIMANCHE 21 MAI

pharmacie Rigollots République

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

DIMANCHE 28 MAI

pharmacie Talamoni

89 ter, av. Victor-Hugo
(tél. : 01 48 76 40 10).

LUNDI 29 MAI

pharmacie de la République

77, av. de la République
(tél. : 01 48 75 13 79).

DIMANCHE 4 JUIN

pharmacie Bertrand

161, bd. Gallieni (tél. : 01 48 76 41 04).

Un site et une application mobile sont à la disposition des Fontenaysiens. MonPharmacien est une application mobile doublée d'un site Internet : www.monpharmacien-idf.fr qui fournit l'information officielle sur **les pharmacies ouvertes** en Île-de-France, notamment les pharmacies de garde les dimanches, les jours fériés et la nuit.

VAL-DE-FONTENAY - ALOUETTES

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur dit « Val-de-Fontenay Alouettes » (VDFA), une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) a été lancée par la SPL Marne au Bois, concessionnaire du périmètre d'aménagement VDFA. Une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et à la cessibilité de propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération démarrera le 9 mai pour une durée de 1 mois.

À cet effet, le dossier d'enquête publique, ainsi que des registres de participation seront mis à disposition du public aux **Services Techniques et de l'Urbanisme, 6 rue de l'Ancienne Mairie, aux jours et horaires d'ouverture du bâtiment, jusqu'au 9 juin 17h**. Des permanences auront lieu en présence du commissaire enquêteur aux dates et horaires suivants : **17 mai de 14h à 17h ; 30 mai de 14h à 17h ; 3 juin de 9h à 12h ; 9 juin de 14h à 17h**.

Vous pourrez également formuler vos observations via le registre électronique <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>, par voie électronique à l'adresse mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr, ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur. Une réunion publique sera organisée à l'école Pierre-Demont le 30 mai de 19h à 21h.

DÉLIVRANCE DE CARTES D'IDENTITÉ ET PASSEPORTS

Depuis la fin de l'année 2021, les demandes de création ou de renouvellement de titres d'identité ont connu une hausse inédite dans toute la France. Cette situation conduit à une dégradation importante des délais de prise de rendez-vous qui s'établissent en moyenne à 95 jours. Pourquoi une telle augmentation ? Cette augmentation sans précédent s'explique par la sortie progressive de la pandémie de Covid-19 et le rattrapage des demandes, par l'engouement pour la nouvelle carte d'identité et le fait que des titres d'identité valides sont plus souvent exigés, notamment pour voyager dans certains pays.

Quelles mesures prises à Fontenay-sous-Bois ? La mairie a obtenu, à sa demande, la mise en place d'un quatrième dispositif de recueil, appareil fourni par l'État permettant de recueillir les demandes de CNI et passeports. Par ailleurs, des moyens humains ont été mobilisés. Ainsi, les agents du service État civil et formalités administratives recueillent désormais 1000 demandes par mois, en moyenne, contre 600 avant la pandémie. Enfin, tous les moyens sont déployés pour traiter rapidement les demandes des administrés faisant face à des situations d'urgence (motifs humanitaire, médical, ou professionnel sous certaines conditions).

Quelques conseils pour faciliter vos démarches : consultez régulièrement le site Internet de la ville : des rendez-vous sont régulièrement débloqués ; réaliser une pré-demande sur le site de l'ANTS : votre demande sera traitée plus rapidement ; n'oubliez aucun document lors de votre rendez-vous !

Renseignements : <https://www.fontenay.fr/etat-civil-1040.html>

Annexe N°9 Plaque d'information

MAB
SPL MARNE - AU - BOIS

Paris Est
Marne & Bois

Fontenay-sous-Bois

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS ET
PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT
VAL DE FONTENAY ALOUETTES**

À propos de MAB SPL

Société anonyme fondée en 2012, Marne-au-Bois SPL (MAB SPL) est une Société Publique Locale au service de cinq collectivités publiques actonnaires (Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois et Nogent-sur-Marne, EPT T10 Paris Est Marne&Bois).

La SPL intervient principalement dans quatre domaines d'activités : la réalisation d'opérations d'aménagement, la réalisation d'opération de construction, notamment d'équipements publics, la revitalisation du commerce de proximité, la construction et la gestion de parcs de stationnement. MAB SPL est en charge de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

MAB SPL
229 rue La Fontaine
94120 Fontenay-sous-Bois
Tel : 01 45 11 16 55
06 27 66 90 86
contact@mab-spl.fr


Où sommes-nous ?

Fontenay-sous-Bois se situe au nord du département du Val-de-Marne, en Région Ile-de France et comptait au 1er janvier 2019, 52 000 habitants.

La ville connaît à partir des années 1960 une croissance importante de sa population, avec la construction de la zone à urbaniser en priorité dans la Plaine, sur la crête de la commune et versant Nord-Est.

Le site de Val de Fontenay-Alouettes se situe au nord-est de Fontenay-sous-Bois, au carrefour des communes de Montreuil et Rosny-sous-Bois au nord, de Neuilly-Plaisance à l'Est, du Perreux-sur-Marne au sud-Est et de Nogent-sur-Marne au sud.

Le site s'étend sur environ 85 hectares autour de la gare du RER A et E « Val de Fontenay ».



L'opération VDFa Val De Fontenay Alouettes

Continuité urbaine / liaison :

L'aménagement global visera au désenclavement du quartier des Alouettes vis-à-vis des autres quartiers de la ville, d'une part, et à construire ou fortifier des liens physiques et visuels entre chaque secteur, d'autre part.

Les actions à mener porteront en particulier sur la création, pour la nouvelle gare de Val-de-Fontenay, d'une traversée par un chemin public réalisé hors contrôle des titres de transports.

Mixité fonctionnelle des programmes :

Dans chaque secteur du périmètre de la concession, seront développés des opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements.

Développement économique :

Le projet global accompagnera le développement économique via les projets d'envergure qui confortent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur.


Une approche globale permet de veiller à l'équilibre général, via, notamment, la diversité du tissu économique.

Aménagement et requalification des espaces publics :

Le secteur Val de Fontenay - Alouettes se caractérise historiquement par un réseau de voies pensé pour la circulation dense et rapide. Au moment de l'arrivée de projets de grandes infrastructures de transports en commun, les voies et les réseaux sont à repenser avec un objectif de pacification des flux et pour une mixité des usages dans lesquels les circuits doux (vélos, piétons) prendront toute leur place.

L'objectif est de penser des espaces publics vivants, conviviaux, accessibles à tous.

La délimitation du périmètre de la DUP



L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, portant également sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme se tient du mardi 9 mai au vendredi 9 juin 2023.

L'enquête publique poursuit les objectifs suivants :

- Présenter au public les caractéristiques du projet et les conditions de son insertion dans son environnement, ses impacts et les mesures pour y remédier.
- Recueillir l'expression du plus grand nombre afin d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation du projet et affiner la poursuite des études.
- Permettre de déclarer l'utilité publique du projet.

Elle est organisée sous l'égide d'un commissaire enquêteur qui veille à son bon déroulement et à la bonne information du public dont il recueille les observations. L'enquête parcellaire n°1 est menée en même temps que l'enquête préalable à la DUP.

Les modalités d'information et d'expression

Du 9 mai au 9 juin 2023, plusieurs modalités sont à disposition du public :

Le dossier d'enquête publique est consultable en mairie et peut être consulté sur le site internet des services de l'Etat et de la Ville.

Les avis peuvent être déposés sur le registre numérique, consignés sur le registre papier en mairie de Fontenay-sous-Bois ou envoyés directement au commissaire enquêteur.


Site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>

Quatre permanences pour échanger avec le commissaire enquêteur sont organisées à l'ancienne mairie de Fontenay-sous-Bois :

Mercredi 17 mai 2023 de 14h à 17h
Mardi 30 mai 2023 de 14h à 17h
Samedi 3 juin 2023 de 9h à 12h
Vendredi 9 juin de 14h à 17h

Une réunion publique est organisée le mardi 30 mai 2023 à 19h à l'école Pierre Demont.

L'enquête publique



Un projet d'intérêt général

L'utilité publique est au cœur du projet depuis les premières orientations urbaines issues des documents régionaux et intercommunaux jusqu'à l'élaboration des objectifs et du programme de la concession :

- Désenclaver le quartier des Alouettes.
- Assurer un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements.
- Promouvoir les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur.
- Mettre en oeuvre une charte de développement durable en cohérence avec les enjeux environnementaux actuels et concevoir le projet en accord avec les thèmes liés au développement durable.
- Aménager et requalifier les espaces publics.
- Partir de l'existant pour réifier la Ville sur elle-même.
- Revégétaliser l'ensemble du quartier.

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'ajouter certains éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec les enjeux du projet : mixité fonctionnelle, pleine terre, stationnement et mobilités douces, réhabilitation, stratégie bas carbone... etc.

Annexe N° 10 Compte rendu de la réunion publique du 30 mai 2023

La réunion publique initiée par le commissaire-enquêteur et prévu à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 18 avril 2023 s'est tenue à l'école Pierre Demont le 30 mai 2023 de 19h à 21h30.

Elle a porté sur l'objet de l'enquête publique à savoir la procédure de DUP valant MECDU et l'enquête parcellaire de l'opération Val de Fontenay Alouettes, sur la présentation du projet d'aménagement de Val de Fontenay Alouettes dans sa globalité et par secteurs et sur la justification de l'utilité publique de l'opération.

Le commissaire-enquêteur ouvre la séance à 19h15 et remercie les participants d'être venus échanger sur le projet qui fait présentement l'objet d'une enquête publique du 9 mai au 9 juin 2023.

Il rappelle que cette réunion d'information ne se substitue pas aux observations que tout à chacun est invité à écrire sur les registres d'enquête déposés en mairie ou accessible sur le site dématérialisé ad hoc

Il remercie en outre le maire de Fontenay-sous-Bois de sa présence et la direction générale de la SPL MAB d'avoir accepté de se prêter à l'exercice de questions-réponses auquel le commissaire-enquêteur l'a invitée.

En plus de **Marcel LINET** commissaire enquêteur, étaient présentes les personnes suivantes :

Porteur de projet – SPL Marne au Bois

BERNABEI Raphaëlle – Directrice générale adjointe de la SPL

BOURVIC François – Directeur général

Commune de Fontenay-sous-Bois

GAUTRAIS Jean-Philippe – Maire

BATTAL Vincent – Conseiller municipal

JOUCLA Jean-Jacques – Directeur de cabinet

DE FILIPPIS Corinne – DGSTU

BEAL RAINALDY Naïma - cheffe de projet urbanisme

Une soixantaine de personnes ont assisté à la réunion.

Marcel LINET précise que la réunion se déroulera en deux temps :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

En premier lieu, il demandera au maître d'ouvrage de présenter le projet et en second lieu il proposera au public de solliciter les précisions qu'il souhaite ;

Mme **BERNABEÏ** se propose de présenter l'opération soumise à enquête publique à l'aide des diapositives suivantes :

Slide 1: Val de Fontenay Alouettes Fontenay-sous-Bois. Enquête publique du 9 mai au 9 juin 2023. 30 mai 2023.

The slide features three logos at the top: Paris Est Marne & Bois, Fontenay-sous-Bois, and MAB SPL MARNE-AU-BOIS. The main text is centered and reads: VAL DE FONTENAY ALOUETTES FONTENAY-SOUS-BOIS ENQUÊTE PUBLIQUE DU 9 MAI AU 9 JUIN 2023. At the bottom left, the date 30 mai 2023 is displayed next to a horizontal progress bar.

Votre avis compte !

2

Dans le cadre du projet d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, une enquête publique est organisée du 9 mai au 9 juin 2023. Celle-ci porte sur 3 points:

1

La déclaration d'utilité publique du projet

2

La mise en comptabilité du PLU

3

L'enquête parcellaire

Définissant les parcelles nécessaires à la réalisation du projet et les ayants droits à indemniser



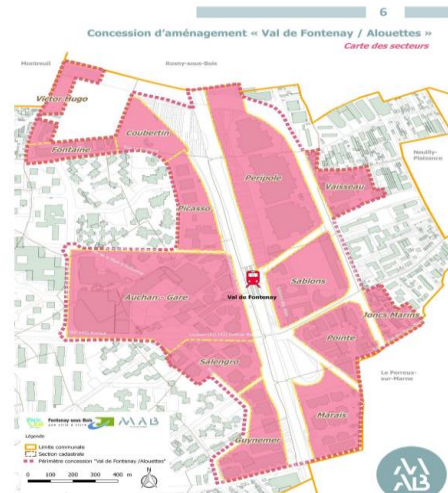
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

L'opération d'aménagement



Au cours des prochaines années, le quartier va être profondément transformé avec l'arrivée des grandes lignes de transports en commun (M15, T1, BBM) et à plus long terme éventuellement le prolongement de la ligne M1

Pour accompagner ces mutations, la ville a défini un périmètre de projet d'aménagement



Les constats : les dysfonctionnements urbains

Des sites monofonctionnels avec une dominante de bureaux (en partie vacants et obsolètes), le centre commercial Auchan et des activités vieillissantes



Un déficit de rez-de-chaussée animés et de commerces de proximité



Des secteurs enclavés et découpés par les infrastructures existantes et les grandes entreprises monofonctionnelles

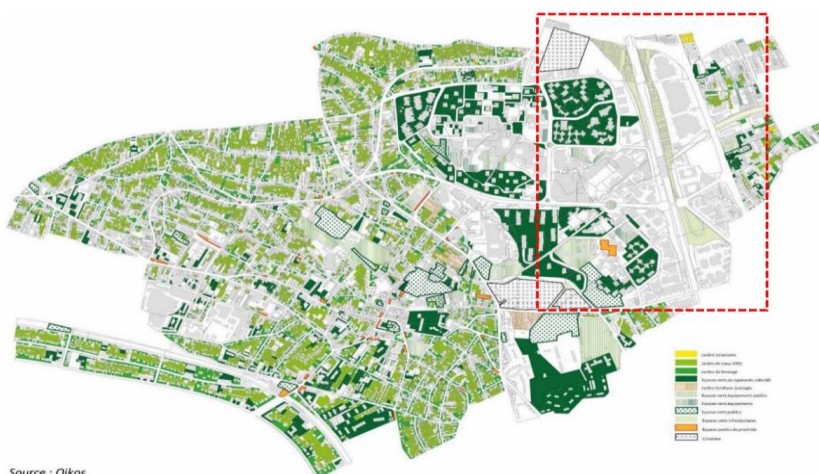


Le vélo peine à trouver sa place, absence d'espaces pour le piéton, prédominance de la voiture



Un quartier très minéral et en manque d'espaces verts

10

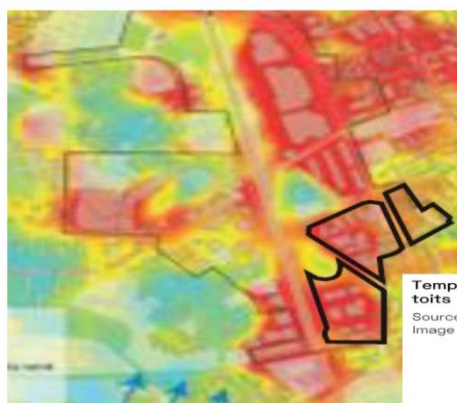
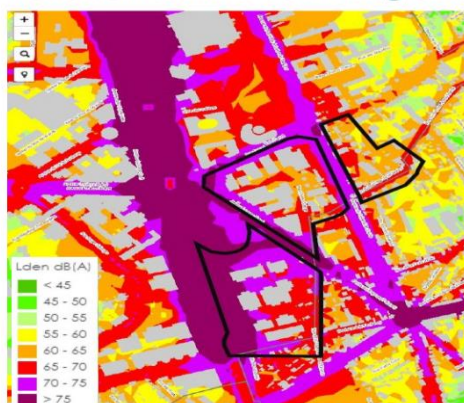


Un déficit d'équipements publics et d'espaces publics apaisés et de qualité

Peu de lieux de rencontre

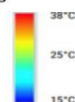


Proximité de l'autoroute, dominante d'asphalte
Pollution sonore et air dégradé, chaleur et inconfort estival



Températures au sol et sur les toits des bâtiments en 2010

Sources : APUR
Image LANDSAT-2010



Un projet concerté depuis 2014

Un projet concerté depuis 2014

13

2014-2015 :

concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU : réunions publiques, marches urbaines

2016-2017 :

concertation préalable à la création de la concession d'aménagement Val de Fontenay /Alouettes



Extraits de la réunion publique de 2017

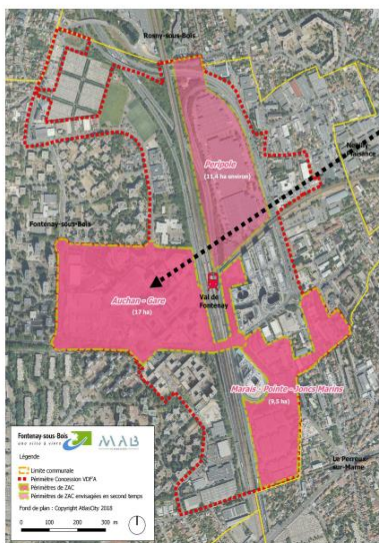


Les concertations passées et à venir

14

Les concertations dans le cadre de la création des zones d'aménagement concerté (ZAC)

✓ La Concertation ZAC « Auchan-Gare » (fin 2021)



La concertation avec les habitants a porté sur :

- Les espaces publics : quels sont ceux à valoriser, quelle part de la végétation, quels parcours ?
 - Les services aux habitants et aux usagers du quartier :
- Quels usages souhaités ?
- Quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?



Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Les concertations passées et à venir

15

Les concertations dans le cadre de la création de plusieurs zones d'aménagement concerté (ZAC)



✓ La Concertation ZAC « Marais Pointe Joncs-Marins » -> fin 2022

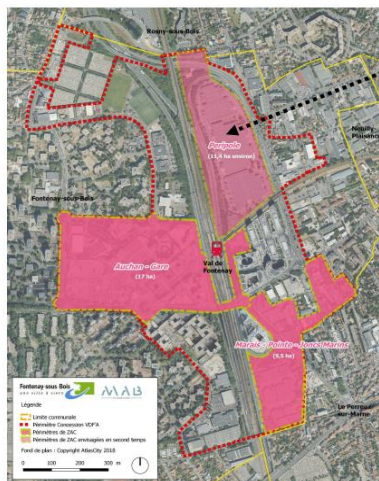
La concertation avec les habitants a porté sur :
 les espaces publics (comment les valoriser, en créer de nouveaux, quelle part de végétation, quels parcours ?)
 et les services aux habitants et aux usagers du quartier (quels usages souhaités, quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?)



Les concertations passées et à venir

16

Les concertations dans le cadre de la création de plusieurs zones d'aménagement concerté (ZAC)



✓ La Concertation ZAC « Péripole » autour du pôle de transport à venir au T4 2023



Les points à retenir des concertations qui ont eu lieu auprès des habitants et usagers

17

- « Un sentiment d'un quartier délaissé où tout a fermé »
- « Un manque de petits commerces de proximité »
- « Une attente de créer de l'animation dans le quartier »
- « Une attente forte est formulée pour déminéraliser et végétaliser, disposer d'espaces verts »
- « Fort intérêt pour créer de nouvelles traversées »
- « Une demande d'un équipement culturel et/ou intergénérationnel »
- « Une attente de revoir la circulation automobile et la place de la voiture »
- « La Z.A Marais, une destination envisageable pour les habitants »
- « Attente urgente de trouver des solutions sur les déplacements et la pollution »

Etc.



3 La Déclaration d'utilité publique de l'opération (DUP)

Un projet d'intérêt général

Une programmation équilibrée au service de la mixité fonctionnelle :

- *Emploi tertiaire : le rééquilibrage au profit de l'Est francilien*
- *Favoriser l'accessibilité aux logements pour tous*
- *Préserver la diversité des emplois*
- *La résurgence du commerce de proximité*

La réalisation d'équipements publics de superstructure et d'infrastructure :

- *Donner plus d'importance aux pratiques sportives*
- *Réaliser des équipements (scolaires, culturels...)*
- *L'aménagement d'espaces publics de qualité, conviviaux, accessibles à tous, et participant aux enjeux d'atténuation et d'acclimatation aux changements climatiques*

Un projet d'intérêt général

Environ **110 021 m²** de nouveaux espaces publics (voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des habitants ou des usagers)

TYPOLOGIE DES ESPACES PUBLICS

- Equipement public
 - Rue
 - Rue sur dalle
 - Venelle
 - Cours
 - Liaison
 - Parc
 - Parc linéaire
 - Pocket-park
 - Espace public majeur
 - Petit parvis
 - Jachère
 - Futur parking silo
- CONTINUITÉ / LIAISON
- Accès parking
 - Continuité à appuyer
 - Escalier
 - Passerelle
 - ▶ Entrée/sortie sur Péripôle (Dpt)
 - ▶ Entrée/sortie piétonne L15/M1/RER A & E
 - ↔ Traversée piétonne prévue par le Dpt pour le tramway T1
 - ↔ PASO nord / PASO sud
 - ▶ Entrée/sortie piétonne
 - ▽ Continuité visuelle / Point de vue
 - Alignement commercial

Extrait du plan guide 2020, en cours d'actualisation actuellement

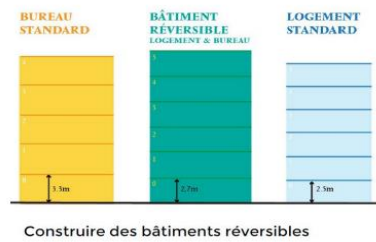


Un projet d'intérêt général

21

La transition environnementale :

- Améliorer la biodiversité et le bien-être des habitants
- Une nouvelle trame viaire pour favoriser les mobilités douces et pacifier les flux
- Réduire les émissions Carbone

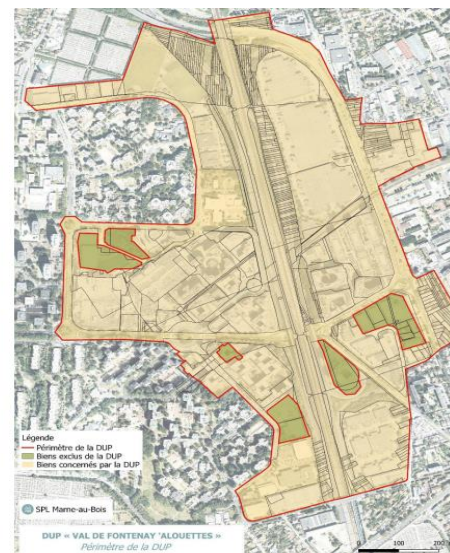


Une maîtrise foncière indispensable

Une maîtrise foncière indispensable à la formation d'un tènement foncier nécessaire à l'émergence d'un projet urbain global et cohérent.

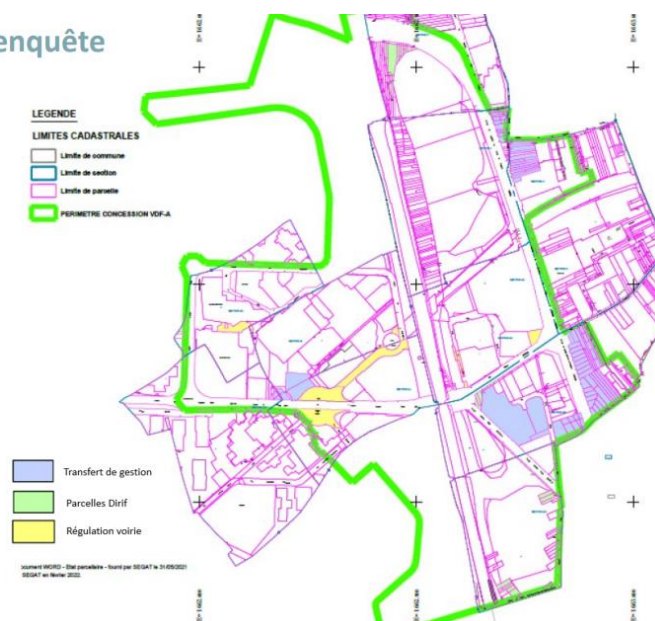
La pression foncière très importante sur le secteur empêche l'entrée en phase opérationnelle du projet.

L'absence de maîtrise du foncier laissera le champ libre à la spéculation foncière privée provoquant ainsi des quartiers trop denses, monofonctionnels en manque d'espaces publics de qualité.



Recours à l'organisation d'une enquête parcellaire

Une première enquête parcellaire ne portant que sur certains fonciers identifiés sur le plan parcellaire ci-joint.



Les objectifs d'aménagement poursuivis

Les principaux objectifs du projet

25

- Le **désenclavement** du quartier des alouettes en créant de nouveaux cheminements en lien avec la gare notamment et avec l'ouest fontenaysien
- Le développement **d'opérations mixtes** ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements
- Le **développement économique** du site via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique et favorisent l'attractivité du secteur
- L'aménagement et la requalification des **espaces publics** afin de pacifier les flux et pour une mixité des usages dans lesquels les circulations douces prendront toute leur place.
- La **Re végétalisation** de l'ensemble du quartier et la **neutralité carbone**



Le plan guide Val de Fontenay Alouettes

26

- Un premier plan guide à l'échelle des 75 ha, réalisé en 2020-2021, garant d'une cohérence d'ensemble de l'aménagement
- Programmation de la concession d'aménagement :
 - 130 000 m² de logements dont 30% de logements sociaux
 - 440 000 m² d'activités économiques
 - 15 000 m² de commerces
 - 15 000 m² d'équipements publics de superstructure (groupe scolaire, complexe sportif, équipement socio-culturel, équipement lié à la petite enfance)
 - 110 021 m² d'équipements publics d'infrastructure
- Des schémas d'aménagements et des opérations par secteurs, en lien avec l'arrivée des différents projets de transport et du réaménagement du pôle gare
- Le plan guide de 2021 en cours de mise à jour par la nouvelle équipe de MOE



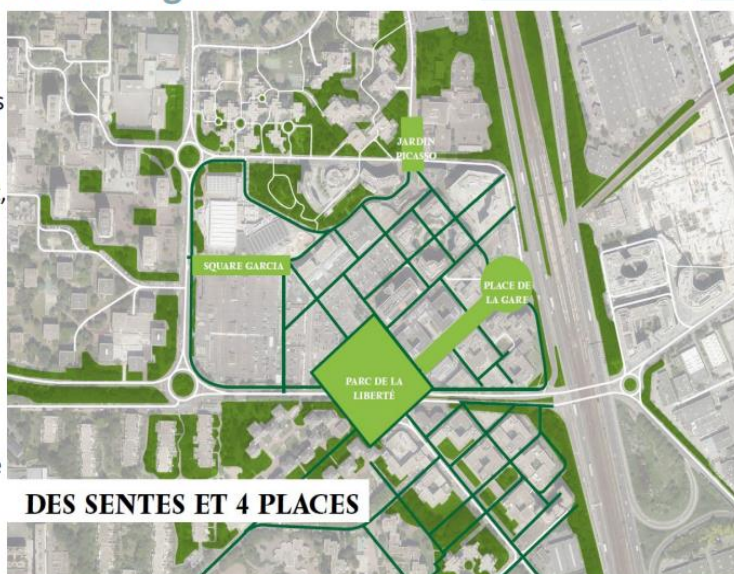
Les zooms par secteurs

Zoom secteur Auchan Gare et Salengro

28

Les objectifs :

- Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et d'espaces publics majeurs
- Introduire de la mixité pour un quartier vivant, en soirée comme en journée en s'appuyant sur l'attractivité du centre commercial
- Profiter du redéveloppement d'ampleur du pôle gare pour requalifier et redynamiser le patrimoine tertiaire
- Revaloriser les équipements publics structurants existants et penser les besoins de demain
- Revégétaliser ce site très minéral
- Conserver et réhabiliter le bâti existant sur Salengro



Le nouveau maillage d'espaces publics et le système de places publiques (TVK, 2021)

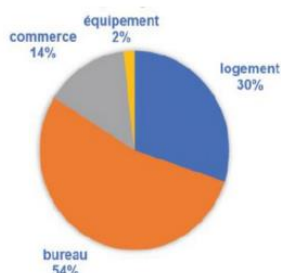


Zoom secteur « Auchan Gare »

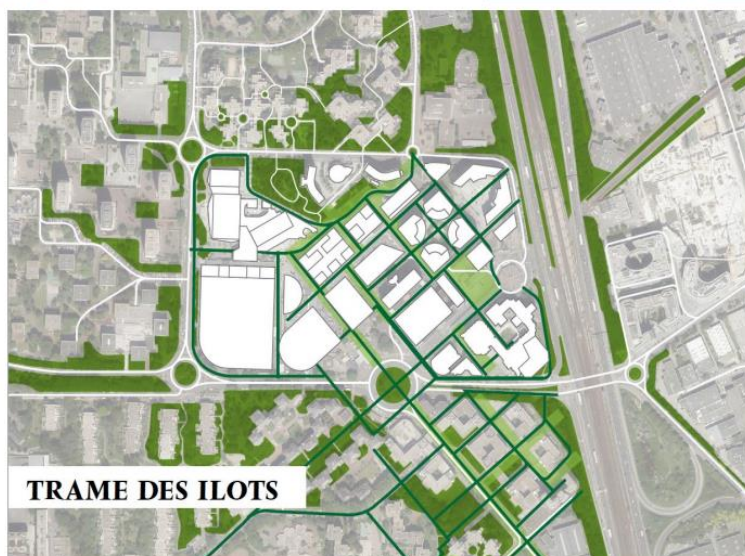
29

Les enseignements de la concertation et leur traduction dans le projet :

1. Le confort des usagers
2. La plantation et la pleine terre
3. Une nouvelle trame d'espaces publics
4. Des commerces diversifiés et à ciel ouvert
5. L'accueil et la convivialité
6. Un quartier mixte



La programmation prévisionnelle du secteur « Auchan Gare »



Le plan d'aménagement global du secteur avec le découpage prévisionnel des îlots, extrait du bilan de concertation réalisée au 4^{ème} trimestre de 2021

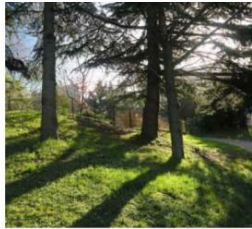


Zoom secteur « Auchan Gare »



OUVRIR

Valoriser les accès et qualifier les continuités avec le contexte, ôter les barrières du parc et rétablir des parcours piétons en accord avec le trame global des espaces publics du secteur Auchan-Gare



REBOISER

Etudier et définir les modalités du reboisement du Parc



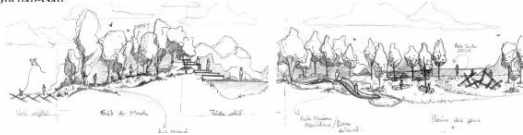
PACIFIER

Apaiser la circulation des rues autour du parc (Av. Olympiades, R. De la Mare à Guillaume...), trouver de la place pour les piétons et les vélos; renforcer la trame paysagère des espaces publics



DÉSIMPÉRMÉABILISER

Dés-asphalter où c'est possible pour retrouver de la pleine terre; planifier une gestion des eaux pluviales qualitative pour les espaces publics et végétalisés



Les 5 actions pour le futur parc augmenté (TVK, Coloco, 2022)



Zoom secteur « Marais Pointe Joncs-Marins »

Les objectifs :

- o Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics
- o Valoriser cette entrée de ville en s'appuyant sur l'arrivée du Bus Bords de Marne pour repenser l'espace public du quartier dans sa globalité, en faveur des modes doux
- o Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant, tout en préservant la dimension « activité » du secteur
- o Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site très minéral



Zoom secteur « Marais Pointe Joncs-Marins »

Les premiers dessins et les premières intentions :



Parvis
Espace vert
Equipement / Parking silo ?



Equipement / Parking silo ?
Parvis / espace public
Espace vert



- Contribuer une façade urbaine et diversifier les activités sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
- Pacifier la rue Louis-Normand
- Augmenter le maillage de cheminements doux piétons
- Préserver la trame paysagère héritière du maraichage
- Favoriser la cohabitation entre des usages multiples



En haut : Plans de réaménagement des secteurs « Pointe » et « Marais », extraits du plan guide 2020, A droite : Synthèse des enjeux sur le secteur « Joncs Marins », en cours d'étude et d'actualisation actuellement par la nouvelle MOE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Zoom secteur « Marais Pointe Joncs-Marins » - Actualisation 33

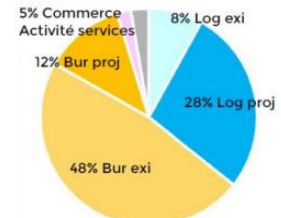
Un diagnostic approfondi par la nouvelle MOE et une concertation de décembre 2022 à mai 2023 :

Un quartier à vivre : Un mail, une place, un parc habité, et des commerces

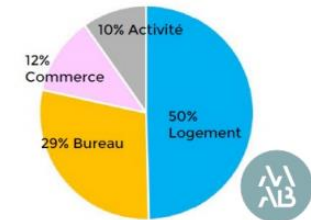


Les éléments partagés lors de la concertation de décembre 2022 à mai 2023 (TVK, Ville Ouverte)

POINTE:



JONCS MARINS:



Zoom secteur « Marais Pointe Joncs-Marins » - Actualisation 34

Les intentions urbaines réaffirmées :

Pointe & Joncs-Marins

- Un nouveau quartier mixte (bureaux, logements, activités)
- Un effort de re-végétalisation du secteur
- Des rez-de-chaussée actifs et animés pour un quartier à vivre
- L'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny préfigurée en un boulevard urbain apaisé
- Un quartier bas carbone

Marais

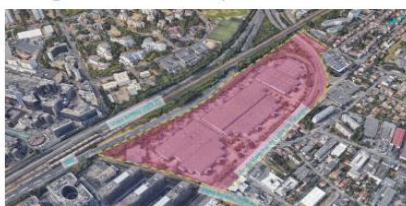
- Expérimenter un quartier de la ville productive (logistique urbaine, activités productives, artisanales, ESS...)



Zoom secteur « Péripôle »

Les objectifs :

- o Accompagner le développement des projets de transport sur le site du Péripôle
- o Désenclaver le site via la création de nouvelles liaisons douces et des espaces publics qualitatifs
- o Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant pleinement intégré au quartier des Alouettes
- o Revégétaliser et désimperméabiliser le site



Un premier quartier nord accueillant une programmation mixte incluant des programmes résidentiels, se redéveloppant autour de la station Faidherbe une fois le tramway T1 prolongé et l'avenue De Lattre de Tassigny réaménagé ;

Un grand parc urbain de 2 ha au centre, s'ouvrant vers le quartier des Alouettes. Une renaturation de l'ancien ru aujourd'hui canalisé sera étudiée. Une partie de ce parc pourrait faire l'objet d'une préfiguration durant les chantiers de transport situés au sud du site

Un quartier de gare articulant les différents projets de transport (Pôle d'échange : M15 ; M1 ; T1) et se redéveloppant au fur et à mesure du calendrier de ces projets dans un ensemble mixte et dense, laissant une large place aux modes doux, permettant ainsi d'organiser l'ensemble des parcours de correspondance avec lisibilité et fluidité depuis le RER jusqu'au tramway T1.

Plan de réaménagement du secteur « Péripôle », extrait du plan guide 2020, en cours d'actualisation actuellement



5 L'enquête publique Et l'après enquête

Durant l'enquête publique

37

Du 9 mai au 9 juin 2023, plusieurs modalités d'information et d'expression sont à disposition du public :

Le dossier d'enquête publique est consultable à l'ancienne Mairie (6 rue de l'Ancienne Mairie); ainsi que sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne. Il est également consultable sur les sites internet des services de l'Etat et de la Ville, ainsi que sur le site internet dédié.

Les avis peuvent être déposés sur le registre électronique en ligne sur le site internet dédié, consignés sur le registre papier à l'ancienne Mairie de Fontenay-sous-Bois ou envoyés directement au commissaire enquêteur.

Site internet dédié :

<https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>

✓ Une réunion publique est organisée le mardi 30 mai 2023 à 19h à l'école Pierre Demont

Quatre permanences pour échanger avec le commissaire enquêteur sont organisées à l'ancienne mairie de Fontenay-sous-Bois :

- ✓ Mercredi 17 mai 2023 de 14h à 17h
- ✓ Mardi 30 mai 2023 de 14h à 17h
- Samedi 3 juin 2023 de 9h à 12h
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h à 17h



Après l'enquête publique

38

➤ Pour les habitants et les entreprises dont les biens sont concernés par la 1^{ère} enquête parcellaire :

MAB SPL propose un accompagnement sur mesure et au cas par cas

Pour tout échange ou prise de rendez-vous, écrivez-nous à l'adresse suivante : contact@mab-spl.fr

Merci pour votre attention

M. LINET remercie Mme BERNABEÏ pour cette présentation à la fois très complète et très didactique.

Il ouvre la discussion à la salle et laisse à M. Bourvic le soin de gérer l'organisation de la prise de parole et des réponses. Compte tenu du caractère officiel de la présente réunion et la prise en compte des remarques, Il invite chacun à se présenter avant d'expliquer la teneur de ses préoccupations.

Malheureusement très peu de personnes suivront ces conseils.

Les principaux sujets abordés sont restitués ci-dessous :

Qualité et insertion urbaine du projet sur les secteurs Pointe, Joncs marins et Marais

Des précisions sont demandées sur les aménagements prévus. Quelle insertion des projets avec les tissus voisins ?

Réponse du porteur de projet

Les enjeux d'aménagement sur les secteurs Pointe et Joncs Marins sont de créer un quartier mixte avec du logement, du bureau, des commerces et des services, proposer des rez-de-chaussée actifs autour d'espaces publics de qualité et confortables et chercher à planter au maximum afin de disposer de lieux à la fois ombragés et ensoleillés. Sur le secteur Marais, il s'agit d'aménager une zone majoritairement dédiée à de l'activité productive et d'ouvrir le site sur la ville en proposant une nouvelle programmation sur la périphérie Est du quartier.

Le projet d'aménagement sur les secteurs Pointe et Joncs-Marins est donc de développer une trame d'espaces publics très plantée, cherchant à épaissir le paysage du talus et à diffuser ce paysage vers l'est. Le maillage d'espaces publics se constitue de venelles circulées ouest-est et nord-sud dédiées aux modes doux. La rue Pierre Grange est apaisée. Celle-ci est maintenue pour donner accès au parking des logements et aux livraisons du commerce à l'arrière du bâtiment de bureaux Joya.

La trame d'espace public développe ainsi 3 types d'espaces :

- Une place de quartier, au débouché du Pont Jaune : cette place est imaginée comme un lieu de rencontre, le lien renoué de l'ouest vers l'est, avec en rdc, une offre commerciale (restaurant,

brasserie...)

- Un espace vert se diffusant dans le quartier Pointe et dans le quartier Joncs Marins : la trame

d'espace public disposera d'un maximum d'espaces en pleine terre plantés. Un lieu apaisé au cœur du quartier pourra accueillir des jeux pour enfants ou autres usages s'adaptant aux besoins des habitants.

- Un mail planté, cherchant à compléter les allées et les venelles dans un parcours vers la Marne : dans le secteur Joncs Marins, un mail nord-sud pourra être créé comme un espace en pleine terre très planté, qui intégrera le terrain multisports existant rue du bois des Joncs Marins et les arbres existants. Il pourra intégrer des usages à définir avec les habitants et usagers du secteur et sera un nouveau parcours vers la Marne.

La démarche développée revêt également une approche « Bas carbone » : il s'agit à la fois de retrouver la pleine terre dès que possible pour rendre les espaces perméables, planter et végétaliser au maximum afin de créer de l'ombrage et du confort, et de construire des bâtiments réversibles avec des dimensions permettant de passer facilement de locaux de bureaux vers des logements.

Il s'agit enfin de développer un quartier de ville, c'est-à-dire dans les îlots privés bâtis, un quartier mixte où l'on peut travailler, mais aussi habiter, se détendre, se retrouver et avoir des activités variées.

Sur le secteur des Joncs marins, une attention particulière est portée sur la transition urbaine avec le quartier de petits collectifs sur le secteur Alouettes Sud, c'est pourquoi le projet prévoit un large espace public planté qui sera aménagé pour créer une nouvelle continuité nord sud entre la rue du Bois des Joncs Marins et la rue Louis Aurox. Cette trame et le nouveau maillage de ces secteurs participent au désenclavement du quartier des Alouettes.

La mise en œuvre de ce projet implique nécessairement des acquisitions des petites parcelles et des bâtiments d'activités faisant l'objet de l'enquête parcellaire

Expropriation et éviction

Des personnes manifestent leur opposition et leur inquiétude quant à la procédure d'expropriation et demandent des précisions sur les prochaines étapes.

Réponse du porteur de projet

La pression foncière en première couronne est extrêmement forte. Le secteur de Val de Fontenay et le quartier des Alouettes sont particulièrement exposés notamment du fait de la proximité directe au pôle de transport de Val de Fontenay amené à se renforcer avec l'arrivée du T1, de la ligne 15 du Grand Paris Express et du Bus des Bords de Marne. En témoigne le nombre significatif de promoteurs immobiliers ayant pu démarcher une grande partie des propriétaires concernés par l'expropriation.

Le remembrement du foncier est absolument nécessaire pour recréer une cohérence d'ensemble constituée d'une trame d'espace public et d'îlots à bâtir. Cette intervention est nécessaire pour ne pas avoir un développement au coup par coup, par petites parcelles, qui conduirait à des opérations immobilières denses, de moindre qualité et sans espaces publics. La SPL Marne au Bois propose de rencontrer individuellement chacune des personnes concernées par la procédure afin de pouvoir assurer un suivi individualisé et proposer des solutions.

Cout et financement du projet

Par qui est financé le projet ? Est-ce que les non Fontenaysiens bénéficient des aménagements ?

Réponse du porteur de projet

La SPL Marne au Bois est un aménageur public. Son bilan d'aménagement est équilibré c'est-à-dire que les dépenses égalent les recettes. Pour l'opération de Val de Fontenay Alouettes, les dépenses se composent principalement des coûts d'aménagements des équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les frais d'acquisition du foncier, d'études, et de la mise en état des sols.

En contrepartie, les recettes se composent des ventes de charges foncières à des opérateurs de type promoteurs ou bailleurs sociaux.

Le bilan prévoit en outre une participation de la Ville de Fontenay à hauteur d'environ 10 millions d'euros jusqu'en 2035 sur un budget total d'environ de 250 millions d'euros.

Programme de l'opération d'aménagement

Quelles est la part de bureaux par rapport aux logements. Pourquoi n'y a-t-il pas plus de logements ?

Une question est posée sur la proportion de logements sociaux dans le projet.

Des habitants font remarquer qu'il y avait à l'époque des enseignes commerciales présentes sur le site (secteur Pointe et Marais) qui ont aujourd'hui disparu pour la plupart.

Sur la programmation en activité, des entreprises s'inquiètent du devenir de leur activité.

Réponse du porteur de projet

Le programme de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes doit permettre de répondre à plusieurs objectifs. Un objectif de mixité programmatique permettant de rééquilibrer les fonctions urbaines. Ainsi, dans ses grandes orientations, le projet lutte contre la spécialisation tertiaire du site de Val de Fontenay, sa monofonctionnalité et son absence de vie le soir, le week-end et pendant les vacances scolaires.

Un objectif politique posé sur le territoire notamment sur une croissance ambitieuse mais maîtrisée de la population, l'accompagnement des nouveaux programmes résidentiels avec la réalisation des équipements publics correspondant et de manière plus globale l'anticipation des besoins des futurs et actuels habitants du quartier.

La production de logement social est fixée à 33% conformément à la règle fixée dans le PLU.

Malgré les évolutions sociétales récentes et l'essor du télétravail, l'attractivité du pôle de Val de Fontenay reste incontestable compte tenu notamment de sa desserte actuelle et future en transports en commun. En témoigne les pises à bail récentes, malgré le contexte de crise, des entreprises comme Malakoff, Humanis, la BPI, RATP

et la société générale. Le renforcement de la dimension économique du pôle de Val de Fontenay, est par ailleurs souhaitable et nécessaire dans une perspective de rééquilibrage à l'est des fonctions tertiaires et productives. Si dans l'absolu les besoins en nouveaux m² développés de bureaux peuvent baisser à l'échelle de l'île de France, le besoin sur le pôle de Val de Fontenay reste d'actualité. Néanmoins, dans la forme urbaine recherchée et défendue dans le projet, il est souhaité des bâtiments réversibles, moins massifs que les réalisations intervenus ces dernières années, animés en rez-de-chaussée et ouverts sur la ville et l'espace public afin d'éviter les bâtiments renfermés sur eux même et les îlots de chaleurs.

La dimension économique du quartier concerne outre le développement de programmes de bureaux, de nouveaux programmes dédiés à l'activité productive et à la logistique urbaine. C'est pourquoi des sites comme les Marais ou Alouettes Est (hors périmètre de DUP mais limitrophe à Val de Fontenay et sous MOA de la SPL) sont imaginés pour pouvoir accueillir de l'activité. Néanmoins, compte tenu de la pression foncière, le sujet du maintien de l'activité en zone dense est un sujet complexe qui nécessite un accompagnement spécifique des entreprises en place en fonction de l'état des locaux, des outils de production, de stockage et des capacités financières des entreprises. Le projet prévoit une large mutualisation des fonction servicielles, de stockage et de stationnement et une gestion en amont des nuisances éventuelles générées par les activités.

Impact environnemental du projet

- Gestion de l'eau et présence de RU

Un habitant rappelle qu'un cours d'eau existait sur le secteur du Val de Fontenay et regrette que la présence de l'eau ait complètement disparu.

- Préservation des arbres existants et re végétalisation

Des doutes sont émis quant à la volonté de conserver les arbres présents sur le secteur et sur la présence d'espaces verts dans le projet.

Réponse du porteur de projet

Au sujet de la revégétalisation

L'étude d'impact a mis en avant le manque d'espaces verts et la très faible perméabilité des sols à l'échelle de Val de Fontenay Alouettes notamment dues à des

aménagements sur dalle hérités des années 1970 et l'aménagement d'îlots construits pouvant former des îlots de chaleur urbain.

Le Projet prévoit d'améliorer la biodiversité et le bien être des habitants avec environ 30 ha d'espaces verts nouveaux dont 17 ha de pleine terre 100% perméable. De grands parcs sont par ailleurs prévus sur le secteur du Peripole et sur le secteur Auchan Gare.

Au sujet de l'abattement des arbres

Le projet se fixe comme principe de ne pas abattre d'arbres. En cas d'extrême nécessité une compensation systématique de minimum 2 arbres pour un arbre abattu doit être respectée. Au-delà de l'existant, le projet prévoit une revegetalisation conséquente du site impliquant la plantation de 1000 arbres sur toute la durée du projet. Les 20 premiers arbres du projet ont été plantés en début d'année 2023.

Au sujet de la gestion de l'eau

Il y a effectivement un ru qui court d'est en ouest sur le secteur de projet et pour lequel l'arrivée de l'autoroute et l'aménagement des infrastructures a coupé en deux. Le ru a bien été identifié par les concepteurs du projet. Si une réouverture complète du ru semble techniquement complexe, le rapport à l'existant est essentiel dans ce projet urbain, avec une insertion dans des infrastructures et un tissu déjà présents pour relier les secteurs, proposer des réaménagements ou des programmes. La gestion intégrée des eaux pluviales s'appuie sur cette compréhension de l'existant, de la topographie, du nivellement naturel ou artificiel.

Les principes proposés intègrent ce rapport à l'existant pour valoriser l'eau comme une ressource et la rendre visible dans les aménagements. En partant des espaces verts existants et de la topographie du site, le Schéma de Gestion de Eaux Pluviales s'inscrit dans une réflexion «au fil de l'eau», du point de chute de la goutte d'eau à son exutoire final, avec des outils déclinés des emprises bâties aux espaces publics.

La visibilité et la mise en valeur du chemin de l'eau, à ciel ouvert, permet de gérer les eaux pluviales dans des dispositifs peu profonds, et donc mieux intégrés à l'espace urbain et plus faciles d'entretien.

Le Plan Guide porte également un objectif de retrouver du lien avec le sol et la pleine terre, et la gestion durable des eaux pluviales s'inscrit pleinement dans cet objectif en

replaçant l'eau comme une ressource pour la faune et la flore et créatrice d'îlots de fraîcheur.

Ce projet s'inscrit dans un tissu urbain dense, et présente un enjeu fort d'insertion dans l'existant.

Le projet porté propose une part de démolition-reconstruction, mais également des réhabilitations, en cohérence avec l'objectif bas carbone porté à l'échelle de la concession. Par ailleurs, le site existant est très minéral et imperméable et comporte notamment différents niveaux de dalles.

Le projet cherche ainsi à recréer du lien avec le sol, en retrouvant de la pleine terre et de la végétation.

Le projet permettra une gestion des eaux pluviales qualitative en utilisant les solutions de gestion à la source des eaux pluviales. Le schéma de gestion des eaux pluviales présenté dans ce document utilise ainsi des dispositifs à ciel ouvert végétalisés, paysagers et intégrés au projet.

Ces dispositifs devront permettre de gérer les pluies courantes et les pluies plus fortes, jusqu'à la pluie d'occurrence décennale, en « zéro rejet » dans la mesure du possible, si les aptitudes du sol le permettent. En effet l'étude géotechnique d'ensemble menée à l'échelle de la concession a mis en évidence des caractéristiques de sol propres au relief de coteau en contrebas duquel se situe la concession. L'étude géotechnique relève de bonnes perméabilités de surface mais identifie également des risques de désordres géotechniques liés au coteau, qui seront à confirmer par des études locales à l'avancement de chaque projet.

Impact sur les secteurs voisins

Une question est posée sur la cohérence du projet avec les quartiers hors périmètre des Alouettes.

Réponse du porteur de projet

La SPL est concessionnaire de trois concessions d'aménagement sur le secteur de Val de Fontenay et des Alouettes : l'opération d'aménagement Tassigny Auroux, l'opération d'Alouettes Est dont la vocation est le développement d'un quartier en partie dédié à des activités et l'opération Val de Fontenay Alouettes, objet de la DUP. Elle est donc missionnée pour aménager ces différents quartiers.

La définition des orientations urbaines et la programmation urbaine des projets se fait de façon cohérente d'un secteur à l'autre. Les différentes équipes de maîtrise d'œuvre qui travaillent sur ces périmètres sont nécessairement amenées à collaborer. Ainsi les continuités urbaines d'ores et déjà aménagées sur Tassigny Auroux sont par exemple censées se prolonger sur les secteurs limitrophes compris dans le périmètre de Val de Fontenay Alouettes. Par ailleurs, la Ville de Fontenay est garante d'une cohérence d'ensemble allant au-delà du périmètre administratif des concessions via notamment ses outils réglementaires.

M. LINET remercie les participants en espérant qu'ils aient pu trouver des réponses à leur questionnement. Il rappelle la poursuite de l'enquête publique et ses différentes phases ; il note la volonté très affirmée du maître d'ouvrage d'accompagner les personnes les plus concernées par les expropriations dans leurs démarches.

Il lève la séance à 21h30.

.

Annexe N° 11

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique remis et commenté le 16 juin en mains propre, complété par les réponses de la MAB SPL reçues le 7 juillet par internet

Marcel Linet
Commissaire-enquêteur
11 bis rue des Deux Sœurs
93160 Noisy le Grand

Noisy le Grand le 16 juin 2023

à

Monsieur le Directeur général de la SPL MAB

Objet : enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes ».

PJ : procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

Monsieur le Directeur général,

Par arrêté du 18 avril 2023, Mme la Préfète du Val de Seine a prescrit l'enquête publique citée en objet, pour laquelle le président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en tant que commissaire-enquêteur.

Cette enquête s'est déroulée sans difficultés particulières et je me réjouis des échanges constructifs que j'ai eus avec vous-même et vos collaborateurs pour que cette procédure se tienne dans les meilleures conditions.

Elle s'est terminée le 9 juin 2023 et il m'appartient, selon les prescriptions de l'article 9 du dit arrêté, de rencontrer dans les huit jours qui suivent, le maître d'ouvrage pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Tel est l'objet du document ci-joint.

Je vous demande de bien vouloir produire vos observations éventuelles dans le délai de 15 jours.

Je vous prie d'agréer Monsieur le directeur général l'expression de mes meilleurs sentiments.


Marcel Linet



Monsieur Marcel LINET
Commissaire-enquêteur
11 bis rue des Deux Sœurs
93160 Noisy le Grand

Fontenay-sous-Bois, le 07 juillet 2023

REFERENCES : MAB 2023-204
RAB : TA 2018/01037
Nom de dossier :
Hassan EL BALAWANI
Responsable d'opérations
h.elbalawani@mab-spl.fr
06 69 71 00 30

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes »

Monsieur,

Par arrêté du 18 avril 2023, Mme la Préfète du Val de Marne a prescrit l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes », pour laquelle le président du tribunal administratif de Melun vous a désigné en tant que commissaire-enquêteur.

Cette enquête s'est terminée le 9 juin 2023 et vous nous aviez communiqué le 16 juin 2023 vos observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre mémoire en réponse à votre procès-verbal de synthèse ainsi que les annexes afférentes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

François BOURVIC
Directeur Général

PJ : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et ses annexes

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » s'est déroulée du 9 mai au 9 juin 2023 inclus pour une durée de 32 jours.

Les dossiers ont été déposés à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme - 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

Ils pouvaient aussi être consultés en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois.

Des registres y étaient, en outre, mis à la disposition du public pour recueillir ses observations Ces registres m'ont été remis le 9 juin à 17h par les services de la commune à l'issu de l'enquête et j'ai pu immédiatement les clore.

Un registre électronique était également accessible sur un site dédié où l'on pouvait aussi trouver le dossier dans une forme dématérialisée. Ce registre a été clos également à la fin de l'enquête. J'ai pu vérifier que conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral, les services de la mairie avaient pris soin de joindre régulièrement à ces registres des copies des observations déposées par internet.

La publicité de l'enquête a été faite selon les règles en conformité de l'arrêté préfectoral du 18 avril 2023.

Le présent procès-verbal rend compte de façon synthétique des observations qui ont été exprimées par le public dans les registres ou oralement au cours des permanences tenues par le commissaire-enquêteur.

Au cours de mes 4 permanences à l'ancienne mairie une quarantaine de personnes se sont présentées. Celles-ci voulaient, avant tout, mieux comprendre les conditions de leur expropriation et demandaient qu'il leur soit expliqué plus précisément son intérêt. Les représentants de la SPL MAB, que j'avais sollicités pour participer à ces entretiens, ont apporté utilement des précisions, notamment, quant au calendrier de l'opération. Ils se sont aussi engagés à rencontrer individuellement les personnes qui le souhaiteraient soit au siège de la SPL MAB soit à leur domicile.

En outre la réunion publique que j'ai initiée le 30 mai à l'école Pierre Demont a réuni une soixantaine de personnes et a permis un large débat auquel ont participé activement les dirigeants de la SPL MAB.

J'ai constaté que 9 personnes se sont exprimées par écrits ou ont déposé des dossiers plus importants dans le registre intitulé « DUP MECDU » et 5 dans le registre intitulé « PARCELLAIRE » sans tenir compte plus précisément de leur objet et parfois même en doublant leur dépôt. Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier de la préfecture du Val de Marne.

Par ailleurs, j'ai pu constater que, sur le site internet dédié, le dossier a fait l'objet de 1018 visites et 940 chargements de documents., 109 observations ont été déposées sur le registre électronique.

Dans les registres papiers ou électronique, j'ai pu constater que les observations comportaient, le plus souvent, plusieurs remarques touchant à divers sujets. On a pu remarquer que certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises, quelquefois en réitérant les mêmes observations, ou en les précisant et ce, parfois même, dans des registres différents.

On peut constater que la majorité des personnes qui se sont exprimées étaient très personnellement touchées par les projets d'acquisition de leurs biens.

J'ai organisé la synthèse de ces observations en 4 thèmes sur lesquelles le maître d'ouvrage voudra bien formuler un avis. Les observations retenues n'ont pas la prétention d'être exhaustives, notamment quand elles concernent des cas particuliers, mais d'illustrer de façon synthétique les sujets évoqués par les observateurs.

Le maître d'ouvrage ayant été destinataire tout au long de l'enquête des observations du public, il pourra, consulter plus en détail, les commentaires pour apporter des compléments qui pourraient alimenter ma réflexion.

La SPL MAB voudra bien produire ces réponses éventuelles sous un délai de 15 jours.

Thème 1 : information, concertation, présentation

Plusieurs personnes, notamment oralement, auraient souhaité plus de concertation en amont de l'enquête. Beaucoup disent avoir découvert ce projet au moment de la

présente enquête. Certaines trouvent le dossier très dense, difficile à appréhender pour des non spécialistes ; les plans manquent parfois de précision.

Demande du commissaire-enquêteur : De façon générale, la SPL MAB voudra bien rappeler les dispositions qui ont prévalu pour étudier ce dossier avant et pendant l'enquête publique.

Elle voudra bien, aussi, préciser quelles mesures sont envisagées pour associer le public à l'élaboration plus fine du projet d'aménagement voire à sa mise en œuvre.

Le calendrier du déroulement du projet pourrait être mieux précisé, notamment quant aux acquisitions foncières.

Réponse de la SPL MAB

Le secteur Val-de-Fontenay Alouettes tient un positionnement stratégique dans le développement urbain de la commune. C'est un pôle tertiaire majeur de l'EST Francilien avec sa desserte actuelle et à venir. Le secteur est néanmoins source de nuisances et de dysfonctionnements urbains. En effet, la prédominance du tertiaire et l'absence d'une mixité fonctionnelle et sociale depuis les années 1970 est toujours palpable de nos jours. La spéculation autour de l'arrivée des grands projets de transport a également donné naissance à des projets privés au coup par coup (dont certains sont pointés parmi les contributions du public, s'agissant en effet de projets qui ont été décidés préalablement à la création de l'opération d'aménagement), avec un foncier en constante augmentation (en grande partie en raison des sommes exorbitantes que promettent les promoteurs aux propriétaires privés sans aucune garantie de réalisation du projet), le tout laissant peu de place aux espaces publics et à la mixité sociale et programmatique.

L'intervention publique s'est donc avérée capitale pour le développement à venir du secteur, tant sur le plan des mobilités, de l'économie et d'un quartier à vivre. Ainsi, le site a connu plusieurs phases de concertation dès les années 1990 :

j) La concertation dans le cadre de la ZAC Pierre Demont (1998-2009) :

Dans le cadre du développement urbain sur le quartier des Alouettes, à l'Est de la Ville, une zone d'aménagement concerté (ZAC) "Pierre Demont" a été créée en 1998, avec un périmètre compris entre la rue Louis Auroux, la rue de la Prairie, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, et le long des bâtiments d'activité. Il s'agit de la première concertation sur le secteur ayant permis la création de 250 nouveaux logements (dont 50% de logements sociaux), d'une crèche municipale, d'une voie de desserte interne et la création d'une place centrale et d'un jardin public. La ZAC s'est achevée en 2009. C'est dans la continuité de ces aménagements que s'est poursuivie la réflexion sur l'ensemble du secteur des Alouettes.

k) La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU (2014-2015) :

Les secteurs d'OAP ont fait l'objet, à l'automne 2014 et à l'hiver 2015, d'une concertation spécifique. Ainsi, deux séries de réunions de secteur ont d'abord permis de poser les enjeux et constats de chaque site, avant de proposer des pistes d'aménagement et de programmation. Les propositions des habitants ont été croisées avec les différents invariants fixés par la municipalité, afin d'aboutir à des projets répondant aux objectifs fixés par la ville dans sa délibération de mise en révision du PLU, et s'appuyant le plus possible sur la vision des habitants pour leur quartier.

Entre ces deux séries d'ateliers se sont déroulées quatre marches urbaines, qui ont permis de débattre sur site des invariants, souhaitables et possibles pour chaque territoire de projet.

l) L'étude urbaine et la concertation préalables à la création de la concession d'aménagement du secteur « Val-de-Fontenay /Alouettes » (2015-2017) :

La Ville de Fontenay-sous-Bois a lancé une étude urbaine en 2015 intitulée "Projet urbain du Quartier des Alouettes". Cette étude réalisée par le groupement Ville Ouverte et Atelier Xavier Lauzeral s'est déroulée entre 2015 et 2016 et a porté sur l'Est du Val de Fontenay, notamment sur les secteurs "Pointe", "Pierre Demont" et "Péripole"/"Gare". Celle-ci visait à définir :

- Une stratégie d'évolution du quartier des Alouettes à long terme,
- Les types de constructions à réaliser et leurs gabarits,
- L'aménagement des espaces publics,
- Le calendrier et le bilan financier de l'opération.

Les objectifs définis pour le quartier des Alouettes ont été les suivants :

- Redonner une identité et une qualité urbaine au quartier ;
- Améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts : Requalifier les grands axes tels que l'Avenue de Lattre de Tassigny, la rue Carnot, etc. / Développer les liaisons douces dans les cœurs d'îlots / Créer de nouveaux jardins.
- Répondre aux besoins des habitants, assurer un développement cohérent et désenclaver le secteur : Dynamiser la vie de quartier grâce à de nouveaux commerces et équipements / Développer le bureau et l'activité sur l'îlot de la Pointe pour conforter sa vocation économique / Créer de nouveaux logements en diversifiant l'offre.

L'étude s'est accompagnée d'une démarche de concertation qui s'est déroulée en 2016 sous forme de réunions publiques et d'ateliers suivis d'une prise en compte des avis des participants à travers l'intégration des propositions des habitants au projet urbain. (*Voir Pièce n°10 du dossier d'enquête : Bilan de la concertation*).

Cette étude pré-opérationnelle visait à définir :

- les potentiels de mutation des différents secteurs de l'opération,
- les orientations d'aménagement à l'échelle de Val de Fontenay et d'une partie du quartier des Alouettes ;
- les conditions d'un développement équilibré de part et d'autre des infrastructures à travers un zoom sur l'articulation est-ouest,
- une étude préliminaire de capacité à court, moyen et long terme.

Réalisée courant 2017 par la SPL Marne au Bois, cette étude accompagnée d'une concertation a défini les grandes orientations urbaines qui ont permis d'engager la concession d'aménagement "Val de Fontenay / Alouettes" fin 2017 et qui sont poursuivis aujourd'hui par la Ville et la SPL :

- Le désenclavement du quartier des alouettes par la création de continuités urbaines
- Le développement d'opérations mixtes (bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements)
- Le développement économique
- La prise en compte des enjeux environnementaux
- L'aménagement et la requalification des espaces publics

m) Concertation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU (MECDU) :

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'adapter certains éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec les enjeux du projet : mixité fonctionnelle, pleine terre, stationnement et mobilités douces, réhabilitation, stratégie bas carbone... etc.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois a fait l'objet d'une concertation qui s'est déroulée du 15/10/2021 au 25/11/2021. Durant cette concertation, la SPL MAB et la Commune ont souhaité, au regard des contributions exprimées, compléter le dossier soumis à concertation par un dossier d'éléments complémentaires. A l'issue de cette concertation, un bilan de concertation a été tiré et joint au dossier de l'enquête publique. (Voir Pièce 7.2.Mecdu_Concertation_decisionMRae_EE).

Par ailleurs, le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois a également fait l'objet d'une évaluation environnementale visant notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transport et risques liés à la pollution de l'air). Celle-ci figure au Chapitre 8 de l'étude d'impact annexée au dossier.

n) Concertation dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté
ZAC « Auchan-Gare » (*Voir bilan de la concertation en Annexe*) :

Cette concertation qui s'est déroulée du jeudi 14 octobre au jeudi 9 décembre 2021 a porté sur :

- Les espaces publics : quels sont ceux à valoriser, quelle part de la végétation, quels parcours ?

- Les services aux habitants et aux usagers du quartier : quels usages souhaités ?
Quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?

Des ateliers urbains, des balades urbaines type diagnostic sensible et une cartographie interactive ont été mis en place durant toute la durée de la concertation.

o) Concertation dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté
ZAC « Marais Pointe Joncs-Marins » (*Voir bilan de la concertation en Annexe*)
:

Cette concertation qui s'est déroulée du jeudi 8 décembre 2022 au jeudi 20 avril 2023 a porté sur : les espaces publics (comment les valoriser, en créer de nouveaux, quelle part de végétation, quels parcours ?) et les services aux habitants et aux usagers du quartier (quels usages souhaités, quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?). Des ateliers urbains, une balade urbaine type diagnostic sensible et une cartographie interactive ont été mis en place durant toute la durée de la concertation.

p) Concertation dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté
ZAC « Péripole » : à venir au 4^{ème} trimestre de 2023

q) D'autres dispositifs de concertation seront à prévoir tout au long du projet et sur différents secteurs et/ou thèmes, et ce en parallèle des mesures d'information (calicots, sites internet de la Ville et de la SPL, réseaux sociaux, Maison du projet, etc.) qui sont mises en place afin de tenir le public informé de l'avancée

du projet. En effet, la SPL a communiqué à plusieurs reprises sur le projet « Val de Fontenay Alouettes » et son avancement, et ce sur les réseaux sociaux ainsi que dans des magazines et des journaux franciliens ; en témoigne le dernier article apparu en mai dernier dans « Traits Urbains », le magazine de référence des acteurs de la fabrique urbaine. (*Voir l'article intitulé « Une réhabilitation fertile du Val-de-Fontenay » en Annexe*).

A ces dispositifs réglementaires et opérationnels, s'ajoutent les temps d'échanges que les collaborateurs de la SPL ainsi que son Directeur ont pu avoir avec des propriétaires et occupants du site du Val de Fontenay Alouettes, et ce lors de divers instances et évènements ainsi que des rencontres spontanées ou autres organisées que ce soit à la demande des propriétaires/occupants ou à l'initiative de la SPL (à titre d'exemple : la sollicitation de plusieurs propriétaires à rencontrer la Direction de la SPL pour échanger au sujet du projet urbain et les tenir informés de l'avancement des études ; ou encore la demande de visite du bien auprès des propriétaires/occupants à l'instar des demandes adressées aux propriétaires/occupants du secteur « La Pointe » dont une partie est restée sans réponse).

Ces dispositifs susmentionnés sont complétés par la mise en place de la « Maison du projet » : située au sein de l'opération VDFA, au 7-9 avenue du Val de Fontenay, l'ouverture récente de la Maison du Projet répond aux volontés de la ville de Fontenay-sous-Bois et de la SPL MAB de :

- Réduire la vacance dans les espaces de bureaux et de commerces en multipliant les expérimentations d'urbanisme transitoire
- Encourager le dynamisme commercial du secteur et favoriser la consommation locale
- Accompagner et fédérer l'écosystème de porteurs de projet locaux
- Créer un lieu de vie et d'animation ou s'informer sur les transformations à venir de Fontenay-sous-Bois à destination de tous les usagers et habitants

Prenant en considération les observations des personnes qui se sont déplacées lors des permanences, la SPL MAB réfléchit à mettre en œuvre des dispositifs permettant d'associer le public à l'élaboration plus fine du projet, notamment à l'échelle de leurs parcelles qui seront expropriées par la SPL (comme souhaité par certains habitants qui se sont exprimés à ce sujet), et ce lors des consultations des promoteurs et des concours d'architectes : présenter les différents projets aux habitants concernés et solliciter leurs avis -en complément de l'avis du jury- afin de noter les projets finalistes qui seront sélectionnés par la Ville et la SPL. La SPL MAB a d'ailleurs déjà mis en place cette mesure fin 2018 dans le cadre de l'opération « Tassigny-Auroux », ayant présenté aux riverains les projets des 3 équipes finalistes afin de les noter et de sélectionner l'équipe lauréate pour la réalisation du projet de logements et de commerces.

D'autres dispositifs permettant d'associer le public à la mise en œuvre du projet sont aussi prévus, notamment dans le cadre de la réalisation de parcs et d'espaces publics (l'exemple du projet du « Parc Augmenté » où le public sera sollicité pour démonter les clôtures existantes et participer aux plantations auprès des paysagistes).

Quant au calendrier de l'opération, la SPL MAB rappelle qu'il s'agit d'une opération d'envergure, étendue sur un périmètre de 85 ha et sur une durée de 18 ans (jusqu'en 2035) susceptible d'être prolongée à terme. Le développement des projets sur les différents secteurs de l'opération, phasés sur les douze prochaines années, dépend des facteurs suivants :

- L'avancée des dossiers de création de ZAC sur les 3 secteurs identifiés à ce stade (« Auchan Gare », « Marais Pointe Joncs-Marins » et « Péripole ») ainsi que l'avancée des études urbaines en cours hors périmètres de ZAC. Des livraisons de programmes immobiliers et d'espaces publics sont attendus : entre 2027 et 2028 pour les secteurs « Marais Pointe Joncs-Marins » et « Salengro »/ « Guynemer » ; entre 2025 (1^{ère} phase) et 2028 (2^{ème} phase) pour les secteurs « Fontaine », « Victor Hugo » et « Vaisseau » ; entre 2030 et 2035 pour le secteur « Péripole »

- L'avancée des négociations avec les grands propriétaires et les porteurs de projets (AUCHAN et NHOOD notamment) avec qui la SPL et la Ville travaillent d'une façon partenariale depuis quelques années
- La réalisation des lignes de transport structurantes : T1, L15 et BBM
- L'avancée des négociations à l'amiable avec l'ensemble des propriétaires et des occupants du site en vue de la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de l'opération.

Suite de la procédure après l'enquête publique (9 mai - 9 juin 2023) :

Le commissaire enquêteur transmet à la Préfecture son rapport après avoir entendu le public et toutes personnes susceptibles de l'éclairer, et en prenant en compte le mémoire établi par la MAB SPL en réponse à son procès-verbal de synthèse.

S'agissant plus précisément du calendrier de maîtrise foncière par voie d'expropriation, il est prévu que le Préfet, par arrêté, déclare en premier temps (octobre-novembre 2023) l'utilité publique de l'opération une fois celle-ci est avérée, et en deuxième temps (T1 2024) la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire au profit de la SPL.

A défaut d'accord amiable conclu avec les propriétaires concernés entretemps, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation dans un délai d'un à deux ans à compter à partir de l'arrêté de cessibilité. Les premières acquisitions sont donc attendues entre mi 2025 et courant 2026.

Thème 2 : le prolongement de la ligne N°1 du métro parisien

Plusieurs dizaines de personnes se sont étonnées que figure au dossier le projet de prolongement de la ligne N° 1 du métro. Elles relèvent que, selon elles, ce projet est abandonné depuis que l'enquête publique le concernant s'est soldée par un avis défavorable de la commission d'enquête en avril 2022.

Demande du commissaire-enquêteur : la SPL voudra bien faire état des informations dont elle dispose en la matière et de l'opportunité de maintenir ce projet dans ce dossier.

Réponse de la SPL MAB

MAB SPL avait pris en compte le projet de prolongement de la ligne n°1 du métro dans l'élaboration de son premier plan guide de l'opération Val de Fontenay Alouettes qui a été réalisé entre 2020 et 2021.

Suite à l'avis défavorable de la commission d'enquête en avril 2022, MAB SPL s'est entretenue avec les maîtres d'ouvrage du projet, Ile-de-France Mobilités et RATP, sur les conséquences de cette décision. En outre, l'Etat a pris, le 14 décembre 2022 la décision de ne pas déclarer l'utilité publique du projet en l'état. S'il confirme et affirme l'utilité du prolongement de la ligne 1 du Métro à Val de Fontenay, le gouvernement a demandé d'approfondir les études, notamment pour optimiser ses impacts environnementaux. Et Ile-de-France Mobilités a, dans un communiqué de presse du 15 décembre 2022, rappelé la nécessité de réaliser le prolongement de la ligne 1 du métro jusque Val de Fontenay. Ce projet doit permettre à 100 000 personnes chaque jour d'utiliser un mode de déplacement performant et respectueux de l'environnement. Le projet n'est donc pas abandonné et doit être maintenu dans les projets de transport programmés à long terme sur le pôle d'échange.

MAB SPL continuera de prendre en compte dans la suite de ses études les évolutions du projet M1 et les décisions de ses maîtres d'ouvrage en concertation avec eux.

MAB SPL et la Ville de Fontenay-sous-Bois continueront à réclamer le prolongement de la ligne 1 du Métro qui saura à terme relier les principaux pôles économiques et d'habitat d'Île-de-France et permettra de créer une liaison performante et efficiente avec le réseau de transport en commun existant et à venir. En effet, selon le Maire de Fontenay-sous-Bois (également Président de la SPL MAB) ainsi que les Maires de Montreuil et de Vincennes, ce prolongement, qui renforcera le maillage territorial actuellement trop faible dans les territoires qu'il sera amené à traverser, contribuera au nécessaire rééquilibrage Est-Ouest de l'offre de transport collectif à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la SPL rappelle que l'opération envisagée devait faire l'objet d'une étude d'impact au titre de la catégorie 39.b. « opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha » tel que prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et que cette étude d'impact a pour objet d'évaluer, préalablement à la réalisation des travaux, les incidences sur l'environnement physique, naturel, humain, patrimonial du projet. Réalisée courant 2021 et 2022, cette étude d'impact (Pièce 8 du présent dossier d'enquête) devait donc impérativement prendre en compte l'arrivée de la ligne 1 du Métro entre autres, ses incidences sur l'environnement et surtout les mesures mises en place en termes d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, et ce en phase chantier (effets et mesures temporaires) et en phase exploitation (effets et mesures permanents).

En outre, cette étude d'impact devait obligatoirement étudier les « effets cumulés » qui consistent en la somme des incidences sur l'environnement de plusieurs projets afin d'évaluer l'impact global de projets concomitants, qui peuvent influencer des mêmes entités (ressources, populations, écosystèmes, activités etc.). En effet, analysé de manière séparée, chaque projet peut avoir une incidence moindre sur un facteur, par exemple un écosystème, mais cet impact peut devenir prépondérant si plusieurs projets sont connexes. Le projet Val de Fontenay Alouettes s'articulant vertueusement avec les différents projets de transports présents et à venir sur le territoire, il était impératif d'étudier l'impact et les effets cumulés de ces projets de transports dont le projet de prolongement de la ligne 1 du Métro faisait partie.

La SPL rappelle toutefois que le projet « Val de Fontenay Alouettes » conserve son utilité publique même si le projet de prolongement de la ligne 1 ne se réalise pas ou se réalise bien plus tard, s'agissant d'un pôle de transport déjà majeur desservi par le RER A et le RER E.

Enfin, la SPL tient à préciser à nouveau qu'aucune des parcelles comprises dans la première enquête parcellaire n'est liée au projet de prolongement de la ligne 1 du Métro.

Thème 3 : Avis sur le projet dans son principe

Plusieurs observateurs contestent l'idée de vouloir densifier la zone au détriment parfois de la végétation, notamment en ajoutant de nouveaux bureaux alors que certains locaux neufs ne trouvent pas preneurs ; la suppression d'emplois par la disparition envisagée de certaines entreprises n'est pas souhaitable pour la conservation du caractère socio-économique de la commune ; Il ne faut pas faire disparaître les espaces boisés, ni la crèche existante.

Certains estiment que l'opération a une dominante spéculative et non une finalité d'intérêt général, citant en cela des acquisitions sous préemption pour lesquelles les terrains sont revendus à des promoteurs.

Le bilan cout-avantage de l'opération n'est pas démontré.

Des constructions récentes sont mises à l'index, qui ne doivent plus être réitérées.

Beaucoup apprécient leur environnement Fontenaysien notamment des Alouettes qu'ils voudraient conserver.

Est évoquée la concomitance de la présente enquête avec celle conduite par l'EPT concernant le PLUI.

Les documents manquent de précision (définition des nouveaux alignements, des emprises de chaussées, répartition des différents usages des chaussées, dispositifs opérationnels- ZAC ?).

Les aménagements futurs ne sont pas suffisamment définis.

On prévoit d'acquérir certaines parcelles alors qu'aucun projet précis ne semble avoir été élaboré.

Un contributeur produit en 38 pages sa propre analyse du dossier, et estime en conclusion que si le travail des bureaux d'étude semble impressionnant, il est en fait partial, partiel et superficiel. Il juge que ce projet d'aménagement est une aberration écologique, sociale et économique et qu'il n'entre pas dans une démarche d'utilité publique.

Ile-de-France Mobilité, par contre, estime que le projet d'aménagement s'inscrit en cohérence avec le projet de réaménagement du pôle-gare de Val de Fontenay, dont

Ile-de-France Mobilités assure la coordination des études, aujourd'hui en phase d'avant-projet et prend en compte le projet de Bus Bords de Marne (BBM) pour lequel Ile-de-France Mobilités est maître d'ouvrage. Elle souhaite la poursuite du travail en commun.

Demande du commissaire-enquêteur :

La SPL MAB voudra bien faire part de ses commentaires sur ces différents sujets évoqués de manière générale ; Elle pourrait expliquer à nouveau, notamment, en quoi le projet constitue un véritable avantage pour les fontenaisiens, ce dont les observateurs ne sont pas convaincus.

Certains auraient souhaiter que le plan développe des dispositifs à caractère plus opérationnels. Dans plusieurs secteurs à exproprier, aucun projet n'est précisé.

Par ailleurs la SPL MAB peut-elle expliquer si elle en a connaissance, sur le plan administratif, la poursuite des deux procédures : mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois et élaboration d'un nouveau PLUI au niveau du territoire ?




Réponse de la SPL MAB

A l'origine du projet, le site de Val-de-Fontenay Alouettes avait été identifié comme un site « à fort potentiel de densification » sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire issue du « Schéma directeur régional Ile-de-France ». Il s'agit de la traduction des orientations stratégiques régionales fondées sur des objectifs de croissance urbaine et démographique garantissant le rayonnement international de la région. Ces orientations reposent sur trois piliers :



- ❖ L'axe « Relier et structurer » se traduit par la création de nouvelles infrastructures de transport visant à « élargir le rayonnement de ce pôle d'emplois et de transports, tout en améliorant la desserte locale »
- ❖ L'axe « polariser et équilibrer » a notamment pour objectif de pallier au manque de logements en Ile-de-France et au déficit d'emploi à l'est francilien ;
- ❖ L'axe « préserver et valoriser » doit permettre de préserver les qualités urbaines paysagères et environnementales des territoires.




Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification




Les nouveaux espaces d'urbanisation


-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle


 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs

 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

 Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

Extrait du schéma régional d'Ile de France (SDRIF)

Le site « Val-de-Fontenay Alouettes » tient en effet une place stratégique dans le développement du territoire, que ce soit à l'échelle locale ou à l'échelle du Grand Paris : c'est le premier pôle tertiaire de l'est francilien, il bénéficie d'une bonne desserte en

transport en commun (RER A et E) qui sera par ailleurs renforcée dans les douze-quinze prochaines années (Tramway T1, Métro M15) et la ligne M1 à plus long terme.

Le site pâtit néanmoins d'un certain nombre de nuisances et de dysfonctionnements urbains. L'absence de mixité fonctionnelle et sociale de ce pôle tertiaire et commercial des années 70 est prégnant. L'aménagement au coup par coup n'a laissé que peu de place aux espaces publics, ces derniers ne sont pas adaptés aux déplacements piétons et sont très peu végétalisés.

A l'origine du projet urbain d'une telle ampleur, c'est donc une volonté publique de remédier à un ensemble de dysfonctionnements urbains et d'effets néfastes identifiés préalablement à la création de l'opération et qui ne cessent de s'aggraver avec le réchauffement climatique. La SPL rappelle ci-dessus les éléments non exhaustifs issus du diagnostic urbain alarmant, Val de Fontenay Alouettes c'est :

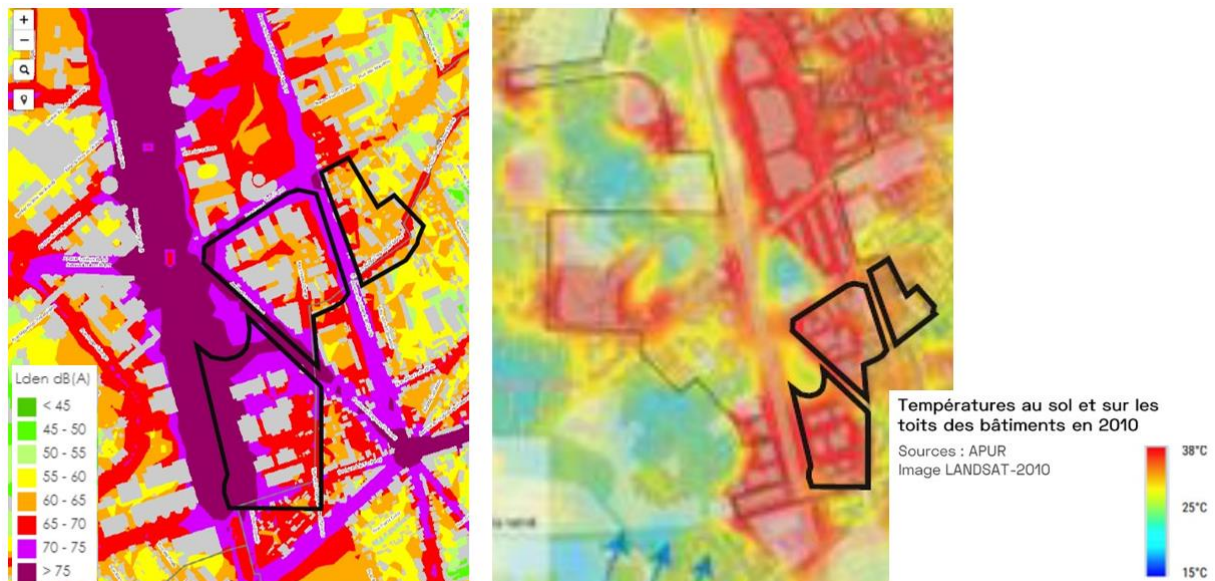




Source : Oikos

- Des sites monofonctionnels avec une dominante de bureaux (en partie vacants et obsolètes), le centre commercial Auchan et des activités vieillissantes
- Des secteurs enclavés et découpés par les infrastructures existantes et les grandes emprises privées monofonctionnelles
- Un quartier très minéral et en manque d'espaces verts. L'étude d'impact a d'ailleurs mis en avant le manque d'espaces verts et la très faible perméabilité des sols à l'échelle de Val de Fontenay Alouettes notamment dues à des aménagements sur dalle hérités des années 1970 et l'aménagement d'îlots construits pouvant former des îlots de chaleur urbain
- Un déficit de rez-de-chaussée animés, de commerces de proximité
- Un site où la voiture prédomine et où le vélo peine à trouver sa place, et où le piéton a du mal à se déambuler
- Un déficit d'équipements publics, de lieux de rencontres, et d'espaces publics apaisés et de qualité
- Une proximité de l'autoroute, dominante d'asphalte
- Une pollution sonore importante ; un air dégradé ; une chaleur et un inconfort estivaux. En l'état, pour une grande partie d'habitants et d'utilisateurs du site,

l'environnement autour du secteur Val de Fontenay Alouettes est loin d'être plaisant ou sain, et nécessite des solutions rapides et pérennes.



D'une façon plus générale et à une échelle plus large, voici ce que la Ville et la SPL MAB accompagnée par l'équipe de maîtrise d'œuvre constatent aujourd'hui :

1. Un déséquilibre régional

Le report systématique des actions concrètes en faveur du rééquilibrage est—ouest, contrairement aux discours unanimement partagés de tous les acteurs publics, comme en témoigne notamment les arbitrages en matière de transport en commun – inachèvement T1, abandon interopérabilité, retard L15, report à plus long terme du prolongement de la ligne M1 – au détriment du bon fonctionnement des transports en commun francilien.

2. Une cherté du foncier

Le renchérissement du coût du foncier dû à la fois à la nature spéculative du marché de l'immobilier francilien, les attentes croissantes – inflationnistes – des propriétaires, les offres déraisonnables des promoteurs dans un contexte de marché tendu.

Les conséquences directes de cette évolution haussière des coûts fonciers sont notamment : (1) la diminution des coûts de construction et l'appauvrissement – architecture, niveaux de prestation – des produits immobiliers ; (2) la réduction du

programme des équipements publics au sein des opérations d'aménagement ; (3) la sur-densification des îlots.

3. **L'urgence environnementale**

L'impérieuse nécessité de développer des réponses à la hauteur des défis actuels en matière de développement durable : se mettre au niveau des défis du développement durable représente un effort considérable – pour construire des réponses pertinentes et ambitieuses aux questions d'énergie, de biodiversité, de gestion des eaux, de déplacements, etc. – mais demeure un impératif aussi urgent qu'incontournable.

4. **La standardisation des projets architecturaux** dû notamment à des coûts de construction tant en bureaux qu'en logements en dessous des moyennes européennes.

5. **Une façon de consommer** qui évolue de nos jours. En effet, le e-commerce poursuit sa croissance de +15%/an et nous souhaitons être livrés toujours plus vite. Parallèlement, nous faisons face à un desserrement des entrepôts logistiques alors même que 90% de l'approvisionnement se fait par la route. Dans ce contexte, les problématiques de logistique urbaine sont faiblement prises en compte par les acteurs publics.

6. **La difficile appropriation des enjeux d'aménagement par les habitants** en raison non seulement de leur complexité, mais surtout parfois de la réticence des acteurs à mettre largement en débat les projets urbains et immobiliers. Et pourtant, malgré toutes ces contraintes, nous constatons une **attente grandissante des citoyens, habitants, usagers, salariés**, sur ces enjeux du développement durable

7. Malgré les difficultés sociales criantes, **l'énergie – le dynamisme, le bouillonnement** – des territoires de la banlieue parisienne : une vitalité qui s'exprime en de multiples domaines.

8. **La possibilité de travailler – réellement – en mode projet** entre toutes les parties prenantes de la fabrication de la Ville, en lien avec la qualité des outils de production et d'échanges dont on bénéficie aujourd'hui, mais surtout du fait de la conviction partagée d'un grand nombre d'intervention de l'intérêt d'une telle démarche.

9. **L'émergence de nouveaux acteurs de la fabrique urbaine**, et ce en fédérant les différents acteurs – notamment les acteurs locaux auxquels la Ville et la SPL tiennent - et créant de nouvelles synergies

Val de Fontenay ne doit pas se contenter d'une étiquette de « pôle tertiaire du Grand Paris ». Pour cela il faut définir une programmation traduisant l'identité du quartier. En effet, le nouveau modèle de bureau s'inscrit dans un quartier mixte où il partage avec la ville et ses habitants des fonctions et des services : pôle tertiaire innovant (du point de vue technologique, architectural, écologique, des usages...), Ville productive, Ville culturelle et sportive ...

Ainsi, ce que la Ville et la SPL veulent et œuvrent à mettre en place dans le cadre de l'opération est le suivant :

- ° Renforcer le pouvoir d'intervention de la puissance publique dans le secteur de l'aménagement et parvenir à un mode de gouvernance qui permette l'émergence de nouveaux acteurs de la ville et la maîtrise des prix de sortie des programmes
- ° Agir concrètement en faveur du rééquilibrage régional est-ouest
- ° Remédier aux envolées des prix du foncier, et maintenir des valeurs de référence correctes et viables à long terme
- ° Accompagner l'arrivée des nouveaux transports – le T1, et de la ligne 15 sur le territoire à horizon 2027-2030 – qui viennent renforcer la desserte actuelle du RER A et du RER E
- ° Une identité pour le quartier. Une ville qui vit le jour, la nuit, la semaine et les week-ends. Cela passe par la construction de logements, de rez-de-chaussée actifs, et d'équipements d'infrastructure et de superstructure.
- ° Replanter, remettre le végétal au cœur du quartier (objectif minimum de + **25%**). Le végétal doit constituer le matériau principal de l'espace public. Le végétal doit permettre de faire le lien entre espaces publics et espaces privés. Le projet prévoit d'améliorer la biodiversité et le bien être des habitants avec environ 30 ha d'espaces

verts nouveaux dont 17 ha de pleine terre 100% perméable. De grands parcs sont par ailleurs prévus sur le secteur du Péripôle et sur le secteur Auchan Gare.

Au sujet de l'abattage des arbres mentionné par certains observateurs, le projet se fixe comme principe de ne pas abattre d'arbres. En cas d'extrême nécessité une compensation systématique de minimum 2 arbres pour un arbre abattu doit être respectée. Au-delà de l'existant, le projet prévoit une re végétalisation conséquente du site impliquant la plantation de 1000 arbres sur toute la durée du projet. Les 20 premiers arbres du projet ont été plantés en début d'année 2023.

° Ouvrir les bâtiments sur la Ville : les rez-de-chaussée doivent être ouverts sur la rue, l'espaces publics, le cœur d'îlots

° Diversifier les programmes privatifs à l'îlot : au moins deux programmes différents par îlot (bureaux / logements, bureaux / hôtels, etc.), pour inverser la tendance du site à la mono-fonctionnalité. En effet, l'un des objectifs politiques posés sur le territoire est celui d'une croissance ambitieuse mais maîtrisée de la population, l'accompagnement des nouveaux programmes résidentiels avec la réalisation des équipements publics correspondant et de manière plus globale l'anticipation des besoins des futurs et actuels habitants du quartier. La SPL rappelle qu'au sein de l'opération, la production de logement social est fixée à 33% conformément à la règle fixée dans le PLU, et que la résurgence du commerce de proximité est un enjeu fort

° Réaliser au moins un équipement public ou un espace public par îlot, dans la même temporalité que la construction des programmes privatifs. Il est question de donner plus d'importance aux pratiques sportives ; de prévoir un groupe scolaire pour accompagner l'arrivée de nouveaux habitants ; de réaliser un équipement culturel qui demeure un besoin essentiel pour le quartier ; et enfin de créer des espaces publics de qualité, conviviaux, accessibles à tous, et participant aux enjeux d'atténuation et d'acclimatation aux changements climatiques. Pour rappel, environ 110 000 m² d'équipements d'infrastructure seront à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers et pour permettre une mixité des usages : le parc central, les parcs linéaires, les venelles, les jardins de proximité, etc.

° Maintenir et développer des activités productives sur le secteur des Marais, un enjeu fort pour la Ville et la SPL MAB

° Apporter des réponses concrètes et pérennes aux défis environnementaux : Assurer la transition environnementale en améliorant la biodiversité et le bien-être des habitants ; en réduisant les émissions carbone (voir ci-dessous un descriptif de la Démarche Carbone adoptée) ; et en créant une nouvelle trame viaire pour favoriser les mobilités douces et pacifier les flux.

Au sujet de la gestion de l'eau, les principes proposés intègrent ce rapport à l'existant pour valoriser l'eau comme une ressource et la rendre visible dans les aménagements. En partant des espaces verts existants et de la topographie du site, un « Schéma de Gestion de Eaux Pluviales » a été réalisé à l'échelle de l'opération pour prévoir les écoulements du point de chute de la goutte d'eau à son exutoire final, avec des dispositifs adaptés et des outils déclinés des emprises bâties aux espaces publics. La visibilité et la mise en valeur du chemin de l'eau, à ciel ouvert, permet de gérer les eaux pluviales dans des dispositifs peu profonds, et donc mieux intégrés à l'espace urbain et plus faciles d'entretien. Ces dispositifs devront permettre de gérer les pluies courantes et les pluies plus fortes, jusqu'à la pluie d'occurrence décennale, en «zéro rejet» dans la mesure du possible.

Par ailleurs, le site existant est très minéral et imperméable et comporte notamment différents niveaux de dalles. Le projet qui s'inscrit dans un tissu urbain dense et présente un enjeu fort d'insertion dans l'existant, propose une part de démolition-reconstruction, mais également des réhabilitations, en cohérence avec l'objectif bas carbone porté à l'échelle de la concession.

Le projet cherche à recréer du lien avec le sol, en retrouvant de la pleine terre et de la végétation, et la gestion durable des eaux pluviales s'inscrit pleinement dans cet objectif en remplaçant l'eau comme une ressource pour la faune et la flore et créatrice d'îlots de fraîcheur.

° Imposer une sobriété énergétique : développement du réseau de chaleur, modification du mixte énergétique à l'horizon 2028 pour laisser place aux énergies renouvelables... Un sujet stratégique que la SPL suit de près en étroite coordination avec la Régie de Chauffage urbain de Fontenay-sous-Bois.

° Maîtriser les stationnements de véhicules automobiles et développer les modes de déplacement doux et alternatifs

- ° Exiger une qualité architecturale en systématisant les concours d'architecte pour chaque programme et défendre une approche circonstanciée dans un soucis permanent d'exigence sur la qualité urbaine
- ° Introduire du culturel, de l'artistique et du sportif dans l'ADN du projet au moins une thématique traitée par réalisation immobilière ou espace public
- ° Systématiser les démarches d'urbanisme temporaire pour chaque portage foncier supérieur à 1 an, en profitant idéalement aux porteurs de projets locaux, à l'instar du tiers-lieu « La Grange » porté par la SPL depuis 2021 : il s'agit du premier projet d'activation du secteur, permettant de réutiliser les bâtiments existants et de s'appuyer sur le tissu local pour faire émerger le projet urbain. Aujourd'hui, 10 bureaux et 22 ateliers ont trouvé preneurs au sein de ce lieu : savonnière, artistes plasticiens, menuisiers, ébénistes, réparateur de kite surf, associations, architectes, studio d'enregistrement...
- ° Permettre une appropriation des projets urbains à toutes et à tous.

Pour tous ces motifs susmentionnés, le projet d'aménagement est loin d'être « une aberration écologique, sociale et économique ». L'utilité publique étant au cœur du projet depuis les premières orientations urbaines issues des documents régionaux et intercommunaux jusqu'à l'élaboration des objectifs et du programme de la concession, le projet d'aménagement cherche à compenser et réduire les dysfonctionnements écologiques, sociaux et économiques et améliorer à terme le cadre de vie et le quotidien des fontenaisiens. Les premières livraisons à court/moyen terme sauront, nous l'espérons bien, convaincre les observateurs peu convaincus à ce stade, à l'instar des espaces publics qui ont été livrés récemment dans le cadre de la concession « Tassigny-Auroux » et qui ont su susciter la satisfaction des riverains et des usagers du site.

La démarche Bas Carbone : Val-de-Fontenay ' Alouettes est Démonstrateur de la Ville Durable

Le projet Val-de-Fontenay ' Alouettes est lauréat de l'AMI (appel à manifestation d'intérêts) « Démonstrateurs de la Ville Durable » lancé en 2021 dans le cadre du plan d'investissement France 2030. Mieux vivre, mieux produire et mieux comprendre sont les impacts que vise France 2030, en investissant 54 Md€ pour soutenir les entreprises, les universités, les organismes de recherche et les filières dans leurs projets d'innovation, de décarbonation de l'économie et de réindustrialisation.

Opéré par la Banque des Territoires pour le compte de l'État, le programme « Démonstrateurs de la Ville Durable », doté de 305 M€, s'inscrit dans la dynamique de France 2030 et vise la création d'un réseau national de Démonstrateurs à l'échelle d'îlots ou de quartiers, illustrant la diversité des enjeux de transition écologique et de développement durable des espaces urbains français.

Les 39 lauréats de l'AMI – dont Val-de-Fontenay Alouettes – bénéficient d'un accompagnement en phase d'incubation de leur projet. Durant cette période, les collectivités sont soutenues financièrement et techniquement par France 2030, en leur donnant les moyens, d'affiner au mieux le contenu et l'ambition de leurs innovations.

Dans le cadre du Démonstrateur de la Ville Durable, le bureau d'études ZEFECO développe un outil innovant permettant de chiffrer le carbone : la Boussole Carbone. A travers cet outil, ZEFECO et MAB SPL proposent de décliner les objectifs de l'Accord de Paris à l'échelle de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay ' Alouettes.

Le bilan carbone, auquel viendra se greffer une dimension monétarisée et contractuelle, permettra de chiffrer l'impact économique de l'action et/ ou de l'inaction. L'approche vise, ainsi, à créer une culture commune autour du carbone pour toutes les parties prenantes, publiques et privées, du projet et sélectionner les actions (réhabilitation, réemploi, choix des matériaux, etc.) avec l'impact carbone le plus important.

Les 4 axes pour décarboner Val-de-Fontenay sont les suivants :

- **Sobriété** : Massification du réemploi, bilan carbone systématisé, promotion des mobilités décarbonées et diminution de la place de la voiture dans toute la fabrique urbaine (des stationnements à l'espace public) ;
- **Inclusion** : Création d'un pôle tertiaire multifonctionnel attaché à un pôle urbain mixte et animé 7j/7 et reconnecté à la Z.U.P. existante ;

- **Résilience** : Favoriser les réhabilitations et éviter la démolition-reconstruction sur certains secteurs : « L'existant doit être le support du projet » (TVK) ;
- **Productivité** : Mixité fonctionnelle (habitat, travail, commerces, services, équipements publics, détente, etc.), acculturation des acteurs, structuration des filières réemplois.

Au sujet des bureaux restant « vides » évoqué par certains habitants :

Malgré les évolutions sociétales récentes et l'essor du télétravail, l'attractivité du pôle de Val de Fontenay reste incontestable compte tenu notamment de sa desserte actuelle et future en transports en commun. En témoigne les prises à bail récentes, malgré le contexte de crise, des entreprises comme Malakoff Humanis, la BPI, RATP, la Société Générale et plus récemment La Banque Palatine. En effet, cette dernière viendra s'installer très prochainement au sein de l'immeuble de bureaux « Joya », le dernier campus tertiaire réalisé dans le secteur « La Pointe », à l'angle rue Carnot avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Ces nombreuses prises à bail, dans un contexte économique morose post covid, témoignent de l'attractivité remarquable du site de Val de Fontenay. Le renforcement de la dimension économique du pôle de Val de Fontenay, est par ailleurs souhaitable et nécessaire dans une perspective de rééquilibrage à l'est des fonctions tertiaires et productives. Si dans l'absolu les besoins en nouveaux m² développés de bureaux peuvent baisser à l'échelle de l'île de France, le besoin sur le pôle de Val de Fontenay reste d'actualité. Néanmoins, dans la forme urbaine recherchée et défendue dans le projet, il est souhaité des bâtiments en partie réversibles, moins massifs que les réalisations intervenues ces dernières années, animés en rez-de-chaussée et ouverts sur la ville et l'espace public afin d'éviter les bâtiments renfermés sur eux même et les îlots de chaleurs.

Les précisions concernant le projet sur les secteurs expropriés :

Les objectifs et les premières intentions urbaines sur l'ensemble des secteurs constituant l'opération d'aménagement ont été présentés au public lors de la réunion du 30 mai 2023 (*Voir Support de présentation de la réunion publique en Annexe*).

Ci-dessous des précisions concernant le projet sur les secteurs expropriés, à savoir « Pointe », « Joncs Marins » et « Vaisseau ».

Les enjeux d'aménagement sur les secteurs « Pointe » et « Joncs Marins » sont de créer un quartier mixte avec du logement, du bureau, des commerces et des services, proposer des rez-de-chaussée actifs autour d'espaces publics de qualité et confortables et chercher à planter au maximum afin de disposer de lieux à la fois ombragés et ensoleillés.

Sur le secteur « Marais », il s'agit d'aménager une zone majoritairement dédiée à de l'activité productive et d'ouvrir le site sur la ville en proposant une nouvelle programmation sur la périphérie Est du quartier.

Il est à noter que les premières études urbaines sur ces secteurs datent de 2016. Le bureau d'études Ville ouverte, missionné sur le projet urbain du quartier des Alouettes et sur sa restitution auprès des habitants, dessinait alors un projet visant à améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts. Les orientations urbaines étaient les suivantes :

- Une nouvelle trame d'espaces publics aménagés autour du prolongement de la rue Pierre Grange sur la rue Louison Bobet, un espace vert central, et un développement des liaisons douces dans les cœurs d'îlots
- Une liaison structurante est-ouest permettant de relier le secteur des Joncs Marins et de la Pointe en traversant l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny.
- Une liaison structurante nord-sud sur le secteur des Joncs Marins permettant de désenclaver le secteur
- Une programmation mixte prônant le développement de bureaux sur la rue Carnot et de bureaux avec des activités en rez-de-chaussées sur l'avenue Louison Bobet et la création d'une nouvelle offre de logement orientée le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny avec des commerces rez-de-chaussées.

Au dessin de Ville Ouverte se sont succédées les études urbaines de MGAU (2017-2019), AWP (2020-2021) et du groupement TVK (2022-2023).

Toutes reprennent ces orientations en les précisant en fonction notamment des études menées en parallèle par IDFM sur le bus des Bords de Marne, la livraison de l'immeuble « Val Bienvenue », aujourd'hui occupé par la RATP. Le projet d'aménagement sur les secteurs Pointe et Joncs-Marins est donc de développer une trame d'espaces publics très plantée, cherchant à épaissir le paysage du talus et à diffuser ce paysage vers l'est. Le maillage d'espaces publics se constitue de venelles circulées ouest-est et nord-sud dédiées aux modes doux. La rue Pierre Grange est apaisée, et d'ores et déjà en partie réaménagée pour permettre un accès au parking des logements et aux livraisons du commerce à l'arrière du bâtiment de bureaux « Joya ».

La trame d'espace public développe 3 espaces structurants :

- Une place de quartier, au débouché du Pont Jaune et en interface directe avec le Bus des Bords de Marne : cette place est imaginée comme un lieu de rencontre, le lien renoué de l'ouest vers l'est, avec en rez-de-chaussée, une offre commerciale (restaurant, brasserie...)
- Un espace vert se diffusant dans le quartier Pointe et dans le quartier Joncs Marins : la trame d'espace public disposera d'un maximum d'espaces en pleine terre plantés. Un lieu apaisé au cœur du quartier pourra accueillir des jeux pour enfants ou autres usages s'adaptant aux besoins des habitants.
- Un mail planté, cherchant à compléter les allées et les venelles dans un parcours vers la Marne : dans le secteur Joncs Marins, un mail nord-sud sera créé comme un espace en pleine terre très planté, qui intégrera le terrain multisports existant rue du bois des Joncs Marins et les arbres existants. Il pourra intégrer des usages à définir avec les habitants et usagers du secteur et sera un nouveau parcours vers la Marne.

La démarche développée revêt également une approche « Bas carbone » : il s'agit à la fois de retrouver la pleine terre dès que possible pour rendre les espaces perméables, planter et végétaliser au maximum afin de créer de l'ombrage et du confort, et de construire des bâtiments réversibles avec des dimensions permettant de passer facilement de locaux de bureaux vers des logements.

Il s'agit enfin de développer un quartier de ville, c'est-à-dire dans les îlots privés bâtis, un quartier mixte où l'on peut travailler, mais aussi habiter, se détendre, se retrouver et avoir des activités variées.

Sur le secteur des Joncs Marins, une attention particulière est portée sur la transition urbaine avec le quartier de petits collectifs sur le secteur dit « Alouettes Sud », c'est pourquoi le projet prévoit un large espace public planté qui sera aménagé pour créer une nouvelle continuité nord sud entre la rue du Bois des Joncs Marins et la rue Louis Auroux. Cette trame et le nouveau maillage de ces secteurs participent au désenclavement du quartier des Alouettes.

La mise en œuvre de ce projet implique nécessairement des acquisitions des petites parcelles et des bâtiments d'activités faisant l'objet de l'enquête parcellaire.

Au fil des années, les études ont permis de pousser le dessin dans un niveau de détail de plus en plus avancé, permettant aujourd'hui d'aboutir sur un dessin précis des espaces publics, des îlots privés constructibles et d'une programmation qui permettront, une fois les fonciers remembrés, de céder à des opérateurs ou bailleurs des droits à construire dans le respect des prescriptions de projet.

Sur le secteur Vaisseau, les premières études urbaines datent de 2017 avec MGAU.

Les grandes orientations urbaines du secteur ont ensuite été posées en 2019 par l'équipe de MOE Aclaa, désignée en 2020 comme MOE du secteur.

Sur ce secteur, l'interface avec le projet de tramway est névralgique ce qui explique la dépendance de la trame d'espace public et de la localisation des entrées charretières au plan d'aménagement du Tramway. Il est à noter la taille assez réduite de l'îlot concerné par l'expropriation qui devra permettre de redéfinir l'entrée du quartier de façon beaucoup plus cohérente afin d'accueillir dans des bonnes conditions l'arrivée du T1 sur lequel le projet s'appuie pour retravailler les liaisons est ouest entre le Peripole et la rue de la Fontaine du Vaisseau. Une placette pourra ainsi prendre place au droit du carrefour actuel entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue des Marais. Sur cette placette seront adressées des nouvelles constructions majoritairement destinées à du logement avec des commerces en rez de chaussées. Cela doit permettre d'amorcer la pacification de la rue de la fontaine du Vaisseau, véritable artère apaisée dans le projet.

MECDU et PLUi : concomitance et suite des deux procédures :

Les enjeux liés au site Val-de-Fontenay-Alouettes nécessitent que le projet soit déclaré rapidement d'utilité publique et que certaines parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux. Cette procédure de DUP a été engagée au 1er semestre 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un projet n'est pas compatible avec le PLU applicable, la DUP doit emporter mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'adapter les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec le projet (mixité fonctionnelle ; pleine terre ; stationnement et mobilités douces ; réhabilitation ; stratégie bas carbone ; etc...).

Par conséquent, le dossier de demande de DUP transmis à la Préfecture et à l'autorité environnementale (MRAE) le 28 avril 2022, comporte un volet « mise en compatibilité » du PLU de Fontenay-sous-Bois actuellement en vigueur.

Par délibération du 13 décembre 2022, le conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Dans ce cadre, l'EPT a sollicité fin décembre 2022 les observations de la SPL MAB en qualité de personne publique associée, comme aménageur des opérations d'aménagement de Val-de-Fontenay-Alouettes et Alouettes Est sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois. La SPL MAB y a répondu par un courrier du 20 mars 2023, demandant notamment à l'EPT de prendre en compte ses demandes formulées dans le cadre de la MECDU.

A cet égard, il convient de relever que le code de l'urbanisme n'interdit pas de mener parallèlement une procédure de MECDU d'un PLU, et une procédure d'élaboration d'un PLUi, s'agissant de deux documents d'urbanisme distincts (CAA Paris, 7 octobre 2021, n° 21PA00469).

La MECDU du PLU permet d'assurer la légalité de la DUP, qui n'aurait pas pu être déposée ni instruite sans ce volet. Elle est également indispensable pour permettre le prononcé de la DUP vers octobre-novembre 2023, sans dépendre de l'approbation du

PLUi (prévue au premier trimestre 2024 normalement), ni d'éventuels recours à son encontre.

Le PLUi se substituera à la MECDU dont il devra intégrer les grands principes afin de conserver la compatibilité des règles d'urbanisme applicables avec le projet déclaré d'utilité publique.

Thème 4 : le déplacement d'entreprises et l'acquisition de parcelles individuelles.

Plusieurs propriétaires ou chefs d'entreprises ont fait part de leur désappointement devant la disparition envisagée d'activités qui participent activement à l'économie et aux liens sociaux dans la commune ;

Plusieurs employés craignent pour leur emploi et déclarent « aimer Fontenay » sans changement.

Des habitants défendent le tissu économique de Fontenay qui ne doit pas être dénaturé.

- 1 Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, 1 Rue du Bois des joncs Marins

Stéphane MOREAU, gérant de l'entreprise E.O.R

Est propriétaire d'un site de 1200 m² qui héberge un hub d'entreprises de 3 étages et d'une crèche, qui accueille une vingtaine d'enfants ; Ces structures et activités contribuent ainsi de façon très concrète et effective, depuis de nombreuses années, à la réalisation d'une mission d'intérêt public.

Les trois entreprises hébergées sont des bureaux d'études techniques BIM-VR partenaires de la RATP (Régie Autonome des Transports Parisiens). Elles travaillent en ce moment sur les projets du prolongement de lignes et de réaménagement de stations, de gares et d'espaces publics.

Elles interviennent notamment sur la gare de Val de Fontenay (tramway. Ligne 1 et future Ligne 15 du métro, RER).

Elles font partie du plan gouvernemental des technologies innovantes et soutiennent la transition écologique et font briller la ville de Fontenay-sous-Bois.

Sur la pièce N°10 Bilan de la Concertation aux pages 13, 16, 17 et 18, les zones AM 389 | AM 391 | AM 393 | AM 395 ne sont pas recensées comme des secteurs stratégiques et ont été exclues des dossiers de concertation. Pourquoi ont-elles été réintégrées dans l'enquête parcellaire ?

M.Hérault BISMUTH, gérant de la société CEEB déplore aussi cette disparition d'entreprises.

M.Pilippe ADOLPHE s'exprime ainsi : « je suis gestionnaire de marche D'AMOE bureau d'études graphiques pour le compte d'un département technique d'une entreprise de transport public et vous prie de trouver, ci-dessous, mon argumentaire ouvrant à la réflexion sur le bienfondé d'une délocalisation du groupement Sofre'in/crites/ceeb :

Outre le niveau d'expertise métier et compétences techniques en production graphiques 2D/3D requis pour répondre aux exigences coûts/délais des projets qui sont confiés à ce Groupement, il est un autre critère d'importance, celui de la souplesse et grande réactivité dont l'un des outils majeurs est incontestablement la proximité géographique avec le Client.

Ce groupement satisfaisant à l'ensemble de ces critères depuis plusieurs années et se situant à 5 mn à pied de Val Bienvenue et 15 mn en RER A de Noisy Le Grand sans oublier la proximité avec la bretelle d'autoroute A86, présente ainsi pour son client les meilleures garanties pour atteindre ses objectifs projets ».

Mme Renard DRH de Sofre'in appuyée par le directeur de l'agence pôle emploi de Fontenay met en avant l'activité sociale et économique de l'entreprise à Fontenay-sous-Bois. Un changement de localisation pourrait mettre un terme à ces partenariats commerciaux.

Réponse de la SPL MAB :

La situation des parcelles AM 389, AM 391, AM 393 et AM 395 est tout à fait déterminante et stratégique pour le projet. Tout d'abord une partie de la parcelle AM 395 empiète sur un futur espace public stratégique qui vient dans la continuité des aménagements intervenus plus au nord du secteur La pointe sur l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny en prévision de l'arrivée du Bus des Bords de Marne et de la pacification de l'avenue. Ensuite parce que les parcelles sont comprises dans un ensemble plus large intégrant les parcelles AM 389, AM 391 et AM 393 et permettant

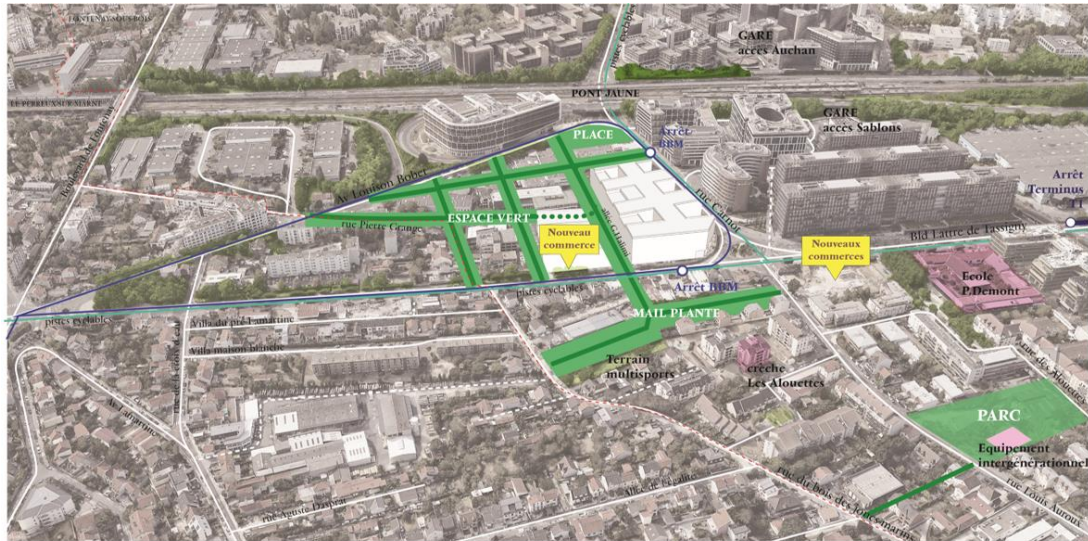
la création d'un îlot constructible urbainement cohérent et financièrement viable. Cet îlot accueillera un programme mixte avec un rez-de-chaussée actif de type équipement ou activité. Il est par ailleurs prévu de gérer sur cet îlot une partie des stationnements du quartier la Pointe.

La situation de la crèche Babilou (crèche privée) ne semble pas problématique dans le sens où plusieurs programmes de crèche privée en rez-de-chaussée des futurs immeubles sont prévus dans le projet, et notamment sur le secteur de la Pointe. Des discussions amiables pourront ainsi intervenir directement avec la crèche afin de la reloger dans d'autres locaux neufs.

Dans le cadre des discussions amiables qui pourront intervenir entre MAB SPL et les bureaux d'études et entreprises implantées sur place, une relocalisation dans des locaux à proximité pourra être travaillée, permettant ainsi aux 3 entreprises Sofre'in/Crites/Ceeb de rester à proximité immédiate de leur client principal La « RATP » installée dans le bâtiment « Val Bienvenue ». Par ailleurs, la SPL a déjà rencontré Monsieur Stéphane MOREAU et Monsieur Fabrice MOREAU le 15 mai dernier et ce suite à leur sollicitation de rendez-vous. Le 31 mai, une visite des lieux a été effectuée par un représentant de la MAB SPL (la personne représentant la Ville de Fontenay-sous-Bois s'étant excusée de ne pas pouvoir s'y rendre en raison d'un empêchement de dernière minute), et ce afin de connaître l'état actuel des lieux (s'agissant de bâtiments relativement anciens et moyennement entretenus) et de mieux comprendre le mode de fonctionnement des entreprises y logées et leurs besoins en termes de superficie, d'agencement et de localisation.

En réponse aux commentaires de M. MOREAU, la SPL tient à préciser le suivant :

- en raison de leur taille conséquente, des images ont dû être compressées et perdre ainsi de leur qualité. La SPL a toutefois répété être à disposition de toute personne souhaitant disposer d'images ou de visuels en haute définition
- le document "Présentation atelier urbain / Mercredi 22 mars 2023.pdf" auquel fait référence M. MOREAU a été présenté lors de l'atelier de concertation qui a eu lieu en mars, une concertation ayant pour objet de co-construire avec les riverains et les usagers les espaces publics (comment les valoriser, en créer de nouveaux, quelle part de végétation, quels parcours ?) et les services aux habitants et aux usagers, d'où l'absence de tout dessin de futurs bâtiments et la représentation des liaisons douces uniquement sur l'image mentionnée :



UNE PLACE, UN JARDIN ET MAIL PLANTE

- 15 rue du Bois des Joncs Marins

M. Thibault BARTHALON président de l'entreprise BJM Menuiserie est locataire des parcelles dont la propriétaire est Mme Delchet 92 ans qui habite sur place et a créé cette entreprise avec son mari, il y a plusieurs dizaines d'années.

Il conteste le bien-fondé de son expropriation pour les motifs suivants :

- Elle est située en bordure du projet de DUP,
- Aucun projet précis n'est prévu sur ces parcelles,
- L'entreprise concourt à des activités locales,
- Les locaux sont modernes et fonctionnels,
- L'expropriation serait en contradiction avec les enjeux du PLU qui souhaite maintenir les activités économiques.

Réponse de la SPL MAB :

Le terrain de la Menuiserie correspond à une emprise au sol de 2 268 m², soit près de 17% de l'emprise du secteur des Joncs Marins qui accueillera plus de 300 nouveaux logements, un bâtiment de bureaux et des nouveaux espaces publics (liaison nord sud et prolongement de la nouvelle rue Simone Veil). Pour le projet c'est donc une parcelle tout à fait névralgique à cheval sur la nouvelle liaison nord sud qui permettra de désenclaver le secteur des Joncs marins et qui s'articulera avec le city stade existant et sur un îlot bâti majoritairement en logements. Il est par ailleurs important de noter

que la menuiserie génère des nuisances à l'origine de conflits d'usages avec les habitants.

Les discussions amiables qui pourront intervenir entre MAB SPL et la Menuiserie BJM devront permettre de déterminer la faisabilité d'un déplacement de l'entreprise sur le site des Marais, à proximité immédiate du secteur des Joncs Marins, un emplacement idéal qui permettrait à la menuiserie de maintenir son activité dans des conditions optimales, avec une prise en charge des coûts de déménagement par la SPL.

Par ailleurs, la SPL a déjà rencontré Monsieur BARTHALON et Mme DELCHET (usufruitière) lors des permanences auxquelles la SPL a tenu à y assister afin de mieux identifier les propriétaires et occupants concernés par l'enquête parcellaire et de mieux les accompagner ultérieurement. Le 7 juin, une visite des lieux a été effectuée par un représentant de la MAB SPL, et ce afin de connaître l'état actuel de la maison (où habite Mme DELCHET) et celui de la menuiserie, et de mieux comprendre le mode de fonctionnement de l'entreprise BJM et ses besoins en termes de superficie, d'agencement et de localisation. L'objet de la visite était également de rassurer Mme DELCHET sur la suite de la procédure. La SPL tient à préciser qu'elle portera une attention particulière au cas de Mme DELCHET ainsi que tout autre cas 'sensible' (personnes âgées, handicapées, malades, etc.) et les accompagnera étroitement afin de trouver les solutions les plus adaptées à leurs situations.

- **Parcelles – AI 371, 18 avenue des Olympiades et AI 373, 20 avenue des Olympiades,**

Par son avocat, la société QUIETUDE, tout en répondant à la SPL et à SEGAT sur l'enquête parcellaire, attire l'attention sur, selon elle, le caractère impossible d'une expropriation partielle, vouant l'intégralité de l'hôtel à un enclavement sans accès carrossable ouvert au public, elle communique un plan du projet de réaménagement du Pôle Gare autour des deux périmètres faisant clairement apparaître que l'avenue des Olympiades, seul accès à l'hôtel, serait transformée en zone « pacifiée », zone de rencontres et zone 30, excluant pratiquement l'accès par les cars.

Réponse de la SPL MAB :

L'acquisition des parcelles AI 371 et AI 373 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Auchan-Gare et

du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces deux parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion du trottoir situé devant l'hôtel Mercure et le bâtiment de bureau « Floria ».

La raison de l'intervention de MAB SPL est double :

Tout d'abord il est vital que ce foncier redevienne public, afin de le sanctuariser comme espace public et d'éviter tout redéveloppement bâti sur des emprises plus larges, grevant la place disponible pour gérer les nombreux flux existants et à venir autour du pôle d'échange. De récents projets immobiliers, par exemple la construction de l'hôtel IBIS à l'angle de l'avenue du Val de Fontenay et du rond-point Charles de Gaulle, a diminué l'espace disponible pour gérer l'entrée dans le pôle bus car il s'agissait d'un foncier privé non régularisé à l'époque de la réalisation de l'avenue du Val de Fontenay.

Ensuite, il est effectivement prévu de réaménager l'avenue des Olympiades pour en élargir les trottoirs et y accueillir une partie des besoins de points d'arrêts bus, en augmentation dans le programme de réaménagement du pôle d'échange pour lequel MAB SPL est maître d'ouvrage des espaces publics.

La prise en compte de besoins spécifiques liés à la desserte de l'hôtel Mercure pourra être travaillée avec l'hôtel dans les études de maîtrise d'œuvre, pour garantir la pérennité de son activité. En tout état de cause, le besoin de garantir le statut public des espaces piétons et circulés devant l'hôtel est une donnée d'entrée de tout projet.

- **Parcelles AK 370 à 375 et AK 377**

Mme Bardèche SNC PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE SAV précise que celle-ci est bien propriétaire des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 mais n'est pas utilisatrice de ces parcelles.

Elle rappelle l'historique du découpage foncier et attire l'attention sur le non aboutissement pour le moment de sa régularisation.

Réponse de la SPL MAB :

L'acquisition des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion de l'Allée des Sablons, voirie d'usage public à la

régularisation foncière non abouti lors de son aménagement. Cette voirie dessert l'un des accès au pôle gare Val de Fontenay, qui sera réaménagé par la RATP, avec la création d'un passage souterrain sous les voies du RER A permettant de rejoindre le site du Péripôle et la future gare de la ligne 15 Est, ainsi qu'un nouveau bâtiment voyageur pour l'accès aux 2 RER A et E. MAB SPL est maître d'ouvrage du réaménagement de l'Allée des Sablons, qui doit être réaménagé pour être pacifié et mieux accueillir le flux piéton très important en lien avec la gare.

La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL a bien noté la présence d'édicules sur ces parcelles, nécessaires au fonctionnement des bâtiments présents. Elle est prête à travailler au meilleur redécoupage foncier afin d'une part de garantir le caractère public de l'allée des Sablons et d'autre part de garantir la continuité d'exploitation des bâtiments présents.

- **192 rue Carnot (parcelle AM 463)**

Mme Catherine Cypreos gérante de la SCI Mousset fait part de ses remarques sur l'intégration de sa propriété dans l'opération après avoir rappelé le contexte administratif et juridique qui a prévalu lors d'une précédente procédure de préemption. Elle rappelle aussi des événements passés qui laissent apparaître des échanges conflictuels avec la commune.

Outre des remarques générales que l'on retrouve aux thèmes correspondants (superposition de procédures PLU Fontenay-sous-Bois/ PLUI ; présence au dossier du prolongement de la ligne N°1 du métro) elle estime qu'une meilleure concertation aurait pu conduire à la réalisation de projets communs évitant toutes procédures coercitives.

Elle conteste le placement de sa parcelle en espace réservé pour y édifier un parvis au bénéfice de la commune.

Réponse de la SPL MAB :

La SPL Marne au Bois connaît bien la situation de Madame Cypreos qui a été en discussion avancée avec un promoteur immobilier en 2019 pour la cession de sa parcelle et la réalisation d'un projet immobilier d'une sur densité manifeste conduisant à l'absence d'espaces publics, d'espaces plantés et une exposition maximale aux nuisances de l'autoroute située à proximité directe. Depuis cette année, MAB SPL, la

Ville de Fontenay et Madame Cypreos se sont vus à plusieurs reprises pour évoquer le devenir de la parcelle de Madame Cypreos. En ce sens, La position de MAB SPL est restée la même à savoir qu'une sur densification de la parcelle n'était à cet endroit pas souhaitable compte tenu de sa proximité à l'autoroute, sa situation au débouché du Pont jaune, seule liaison est ouest depuis les Alouettes et espace stratégique d'entrée ce quartier souffrant d'enclavement, en interface avec le futur Bus des Bords de Marne et la nouvelle trame de mobilité douce prévue sur l'avenue Louison Bobet. Tout cela justifie l'aménagement sur une partie de la parcelle d'une place d'entrée de quartier et d'un nouveau programme adressé sur cette place et en retrait des nuisances (bruit, pollution). A différente reprise la SPL Marne au Bois et la Ville de Fontenay-sous-Bois ont échangé avec Madame Cypreos sur la situation de sa parcelle sans qu'un accord puisse être trouvé tant l'écart entre les attentes financières de madame Cypreos et la réalité des valeurs de référence pour son local étaient importantes.

Il est par ailleurs à noter que la SCI Mousset est copropriétaire de la parcelle AM 463 dont la MAB SPL est elle-même copropriétaire. De fait, nous ne pouvons retenir l'argument d'un manque de concertation et la non volonté de réaliser un projet commun.

- **Parcelle cadastrée section I 268 géré par Enedis, sise au 209 CHE DES MARAIS,**

Enedis rappelle la présence sur cette parcelle d'un poste de distribution électrique en fonctionnement, la demande devrait être envoyée à SIPPAREC 173-175, Rue de Bercy, 75588.

[Réponse de la SPL MAB :](#)

MAB SPL prend bonne note de cette information et se rapprochera de SIPPAREC pour traiter la question du poste de distribution et son intégration au projet.

- **Parcelles 319 et 251 devant le NOVOTEL**

M. Arnoult représentant le Novotel en phase d'ouverture pour fin Juillet souhaiterait être mieux informé sur l'utilisation envisagée de ces deux parcelles.

[Réponse de la SPL MAB :](#)

L'acquisition des parcelles AJ 319 et AJ 251 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Auchan-Gare et du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une partie des voiries départementales, le rond-point Charles De Gaulle et l'avenue Louison Bobet, voiries d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de leur aménagement.

Ces espaces sont particulièrement stratégiques car il s'agit de la porte d'entrée du pôle d'échange Val de Fontenay et de la future place Charles de Gaulle, qui a vocation à devenir un grand espace public et espace vert pour le quartier élargi.

La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits. L'hôtel IBIS ayant lui-même empiété lors de sa construction sur des espaces ouverts au public mais de statut foncier privé.

MAB SPL est à la disposition du propriétaire et exploitant de l'hôtel afin de travailler les besoins d'accès spécifiques dans le cadre d'un projet de réaménagement à venir, qui associera aussi le Département du Val de Marne, gestionnaire des voiries transitant sur ces fonciers. Une première rencontre entre la SPL et M. ARNOULT représentant le Novotel a d'ailleurs eu lieu le 20 juin dans les locaux de la SPL.

- **122 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny**

M. Frédéric Houssine souhaite alerter sur le fait que la parcelle H63 dont l'acquisition est projetée fait partie intégrante d'un Datacenter exploité par son groupe impliquant un niveau de sécurité fort ainsi que des contraintes de nuisance sonore pouvant impacter l'environnement.

Des éclaircissements semblent indispensables.

[Réponse de la SPL MAB :](#)

MAB SPL prend bonne note de cette information et propose de retirer cette parcelle de l'enquête parcellaire afin de traiter le sujet dans la même temporalité que les parcelles H 596 et H 64.

- **14 avenue du Maréchal de Tassigny**

La SARL exploitante du garage Alves souhaite plus d'information sur son éviction.

Réponse de la SPL MAB :

La parcelle du garage Alves, adressée sur l'avenue du Marechal de Lattre de Tassigny est située en plein milieu du secteur des Joncs Marins et doit impérativement être remembrée dans le cadre du projet. Cette parcelle sera à la rotule de la nouvelle voirie qui sera aménagée dans la continuité de la rue Simone Veil à l'ouest et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny dont le profil sera complètement revu avec l'arrivée du Bus des Bords de Marne. L'ambition forte du projet repose notamment sur l'aménagement d'un rez-de-chaussée animé, ouvert sur la ville et majoritairement programmé en commerces.

- 160 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Invoquant notamment des problèmes de santé qui les incitent à rester sur place, M. et Mme Delion propriétaires de leur maison depuis 42 ans font un état des lieux très précis de leur bien qu'ils ne veulent pas quitter.

Le propriétaire du restaurant voisin « le Dauphin Bleu » est venu aussi s'informer du calendrier de l'opération qui doit l'orienter sur sa décision de réaliser des travaux d'amélioration ou non.

Réponse de la SPL MAB :

Le développement du projet Vaisseau nécessite le remembrement complet de la parcelle, notamment compte tenu de la petite taille des parcelles en lanière qui prises isolément n'ont pas le potentiel mutable escompté, notamment pour un secteur si proche du futur pôle de transport sur Peripole amené à être fortement densifié. Compte tenu de la situation des occupants, MAB SPL propose d'étudier à l'amiable une solution alternative de relogement qualitatif répondant aux besoins des occupants. A noter que cette parcelle, au même titre que les parcelles voisines adressées sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny vont subir dès l'année 2024 et jusqu'en 2030 une situation de chantier important dû notamment à l'arrivée de la ligne 15 (le site de Peripole est le départ de deux tunneliers) et du Tramway 1 qui devrait arriver en 2027 sur l'avenue de maréchal de Lattre de Tassigny occasionnant beaucoup de nuisances (bruit, poussière, circulation...).

- **SCI IMMO 1 N° 475 7 avenue Louison Bobet**

Par la voix de son avocat Me Zerrouk, la SCI estime, notamment, que :

- L'intérêt public de l'inclusion de la parcelle AM475 n'est pas justifiée,
- L'absence de personnes publiques à la REC n'est pas justifiée,
- Le contenu des notices explicatives est insuffisant,
- L'estimation sommaire des dépenses affectées au poste « aménagement » est incomplète,
- Le dossier n'était pas publié en ligne sur les sites de la commune de Fontenay-sous-Bois et de la préfecture du Val-de-Marne,
- La saisine de l'autorité en charge de l'examen au cas par cas était irrégulière
- Une déclaration d'intention en application des articles R.121-25 et L.121-17-1 3° du code de l'environnement est absente,
- Les articles R.123-9 et R.123-11 du code de l'environnement sont méconnus.

Réponse de la SPL MAB :

L'acquisition de la parcelle AM 475 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Marais Pointe Joncs-Marins, en lien avec l'arrivée prévue à moyen terme du Bus Bords de Marne sur l'avenue Louison Bobet. En effet, cette parcelle concerne du foncier en majeure partie voire en totalité non bâti, correspondant au trottoir réaménagé et bordant l'avenue Louison Bobet. Cet espace est stratégique car il accueillera le projet du Bus Bords de Marne, qui prévoit le réaménagement de façade à façade de l'Avenue Louison Bobet.

La régularisation de ce foncier est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL est à la disposition du propriétaire et exploitant de l'immeuble de bureau afin de délimiter au plus précis les limites de la régularisation à prévoir.

Par ailleurs, les différents moyens juridiques soulevés manquent en fait ou en droit, et ne peuvent qu'être rejetés.

- **AUCHAN RETAIL FRANCE avenue Maréchal Joffre représenté par M. Gillard Directeur du patrimoine et NHOOD SERVICES FRANCE représenté par M. Grolin**

En dénonçant le risque sur la viabilité économique des entreprises implantées dans le centre commercial, qui représentent près de mille emplois, ces deux organismes demandent, dans des termes similaires, notamment :

- Le renforcement de leur collaboration avec la SPL MAB,
- Le retrait des obligations de 30% de pleine terre de l'OAP du PLU,
- La nécessité de travailler très méticuleusement les évolutions des espaces publics et des accès clients,
- Le retrait des secteurs expropriables du dossier de DUP, des volumes au nord appartenant à Auchan Retail France.

Réponse de la SPL MAB :

La SPL MAB, les propriétaires et la Ville travaillent de façon partenariale depuis 2020 à l'élaboration d'un projet urbain ambitieux permettant la transformation profonde mais également phasée du site. Le constat établi aujourd'hui sur ce secteur, induisant la définition d'un projet urbain d'ampleur, a notamment été partagé lors de la concertation préalable à la création de la Zac Auchan-Gare qui s'est déroulée en 2021 et 2022 : un centre commercial qui représente une véritable fracture urbaine pour les habitants et usagers, un site très minéral et monofonctionnel qui ne répond pas aux enjeux de qualité de vie d'aujourd'hui. Ce constat appelle effectivement une intervention importante, qui est et continuera d'être co-construite entre les propriétaires privés et les pouvoirs publics ; les imbrications techniques, fonctionnelles et financières nécessitant un travail conjoint des différents acteurs. Au vu des enjeux, et en lien avec les investissements et mutations liées à la mise à niveau du pôle gare, l'intervention et l'accompagnement des pouvoirs publics sur ce site sont justifiées et nécessaires.

Concernant les obligations de pleine terre, l'aménageur rappelle que le site dit Auchan-Gare représente un des plus importants îlots de chaleur à l'échelle de la Ville, et doit à ce titre porter des ambitions importantes en termes de pleine terre. Toutefois, la spécificité du site conçu sur dalle et l'échelonnement nécessaire de sa mutation amène à proposer une dérogation aux 30% de pleine terre attendus. Afin de rester à la hauteur des enjeux du réchauffement climatique en cours et des ambitions du projet en ce sens, un objectif de 15% pourrait être proposé.

Consciente de la difficulté d'atteindre l'objectif de 30% de pleine terre sur le site du centre commercial et de la galerie commerçante qui est aujourd'hui intégralement

imperméabilisé, la SPL MAB a d'ailleurs formulé auprès des personnes publiques associées (PPA) lors de la réunion des personnes publiques associées (REC) en avril dernier le souhait de ne pas afficher un chiffre pour le pourcentage de pleine terre dans l'OAP « Grand Ensemble », à l'instar des autres OAP figurant dans le PLU, et de le renvoyer à la pièce « Règlement » (voir PV de la REC joint au dossier de l'enquête).

La SPL MAB partage la nécessité de travailler méticuleusement aux transformations des espaces publics et des accès aux bâtiments et activités existantes. Elle rappelle toutefois le besoin de transformation important du site qui ne répond plus aux exigences de qualité de vie (nuisances des îlots de chaleur, traversées publiques impossibles, pollutions aérienne et sonore issues des véhicules, etc.) des habitants et usagers. La transformation d'un tel site, même phasée, implique nécessairement des impacts. Un travail conjoint avec les propriétaires du site permettra de trouver des solutions transitoires et échelonnées, limitant au maximum les bouleversements des usages. Cette élaboration de projet doit se faire également avec les différentes parties prenantes du site, à savoir les opérateurs de transports et le département du Val-de-Marne, afin de trouver un équilibre permettant de répondre à tous types de mobilités. L'intervention publique sur le pôle gare est inédite, tant en termes de travaux que d'investissement financiers, et les retombées doivent bénéficier au plus grand nombre, usagers comme habitants, et participer à la ville de demain.

Pour des raisons de cohérence de projet, la DUP porte sur l'ensemble du périmètre de la concession, permettant notamment d'une part une évaluation environnementale globale, et d'autre part le phasage du projet à l'échelle des 80 ha. Les parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire sur le secteur Auchan-Gare répondent à un besoin spécifique sur certains futurs espaces publics, et n'ont pas d'impact sur la galerie commerçante ou sur l'hypermarché. Celles à proximité du rond-point permettent la constitution de la place du général de Gaulle, espace public majeur concourant à la fois à la mise à niveau du pôle gare multimodal et à la mise à disposition d'un véritable espace public accueillant et végétalisé au service des habitants et usagers, conformément aux ambitions partagées en concertation. Les parcelles identifiées au nord de la galerie permettent d'asseoir le

statut public du passage Allende. Il est rappelé que dans le cadre de la procédure de DUP, et en parallèle de celle-ci, des solutions fonctionnelles, techniques et financières satisfaisant toutes les parties seront toujours recherchées.

Enfin, le besoin de continuités publiques représente un des enjeux principaux du projet d'ensemble, et ce depuis le début des échanges avec les propriétaires en 2020. C'est pourquoi elles sont naturellement déclinées dans le règlement d'urbanisme via l'OAP et les emplacements réservés sollicités dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Fontenay-sous-Bois par le biais de la procédure de DUP. Cette ambition est d'ailleurs affichée dès la prise d'initiative de la Zac Auchan-Gare le 6 avril 2021, visible dans les documents issus de la concertation et dans le bilan de la concertation associé, délibéré le 7 février 2022. La volonté de lutter contre la fracture urbaine que représente le centre commercial aujourd'hui et d'assurer un maillage public de ce site ne préjuge pas des solutions techniques et foncières qui restent à travailler conjointement (gestion de l'altimétrie, divisions en volumes, etc.).

- **LPA-CGR – Conseil de BNP Paribas REIM, Accimmo-Pierre, et la société Fontenay SCI Ensemble immobilier nommé « PERIGARES »,**

L'impact du projet concerne trois bâtiments (A, B et C) – parcelles cadastrées AK 371, 372, 373, 374, 375, et 377. Les propriétaires souhaitent attirer l'attention sur la désignation imprécise des parcelles dont l'expropriation est envisagée, l'incohérence entre la désignation de ces parcelles et le projet de liaison envisagé et les conséquences sur l'exploitation du bâtiment « PERIGARES » en cas d'expropriation des parcelles précitées.

Réponse de la SPL MAB :

L'acquisition des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion de l'Allée des Sablons, voirie d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de son aménagement. Cette voirie dessert l'un des accès au pôle gare Val de Fontenay, qui sera réaménagé par la RATP, avec la création d'un passage souterrain sous les voies du RER A permettant de rejoindre le

site du Péripôle et la future gare de la ligne 15 Est, ainsi qu'un nouveau bâtiment voyageur pour l'accès aux 2 RER A et E. MAB SPL est maître d'ouvrage du réaménagement de l'Allée des Sablons, qui doit être réaménagé pour être pacifié et mieux accueillir le flux piéton très important en lien avec la gare.

La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL a bien noté la présence d'édicules sur ces parcelles, nécessaires au fonctionnement des bâtiments présents. Elle est prête à travailler au meilleur redécoupage foncier afin d'une part de garantir le caractère public de l'allée des Sablons et d'autre part de garantir la continuité d'exploitation des bâtiments présents. Une première rencontre a d'ailleurs eu lieu cette semaine entre la SPL MAB et la société "ACCIMMO-PIERRE" représentée par "BNP PARISBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE". Un rendez-vous in situ a été fixé début septembre afin de poursuivre les échanges.

- **DURUFLÉ Antoine : SCI Neuf Cube 93 rue Pierre Grange**

S'exprime en ces termes : « Quand bien même, nous comprenons la volonté de la municipalité, à réorganiser le quartier aux abords de la gare, nous ne comprenons pas bien l'extension du projet jusqu'à notre adresse. Lors de l'acquisition de cette propriété fin, 2004, le pavillon qui constituait cette propriété, ne correspondait pas aux critères architecturaux actuels. Nous avons totalement refait ce bâtiment avec un cabinet d'architecture Fontenaysien réputé pour son design et la qualité de ses projets. Un permis de construire nous a été délivré pour cela en novembre 2004. Le bâtiment existant aujourd'hui devrait pouvoir parfaitement s'intégrer dans la remise en forme de la zone, sans être automatiquement détruit. Qui plus est, une quinzaine de jeunes artistes travaillent aujourd'hui dans ces locaux. Nous ne voyons pas de quelle manière, ils pourraient retrouver un site, répondant à leurs besoins d'espace et à proximité de Paris tel que c'est le cas aujourd'hui » ;

Réponse de la SPL MAB :

La parcelle AM 235 représente une faible surface qui pâtit d'une situation d'enclavement sur le secteur de la Pointe. Qui plus est, la parcelle de la SCI Neuf cube 93 est comprise entre deux parcelles pour lesquelles MAB SPL est d'ores et déjà

propriétaires à savoir la parcelle AM 441 et le lot SISL-Egic de la parcelle AM 463. Elle est nécessaire au remembrement complet du lot situé au sud du secteur la Pointe.

Concernant le relogement des artistes, des solutions d'occupation transitoire pourront être étudiées afin de permettre la mise en place de baux précaires et de bénéficier d'un loyer modique, à l'image du bâtiment de la Grange, propriété de MAB SPL, opéré par Plateau urbain et occupé par une trentaine d'acteurs de l'économie sociale et solidaire depuis plus de 2 ans.

La SPL tient à préciser que, dans le cadre des prises de contact initiées auprès des propriétaires, une visite du bien de M. DURUFLE a été effectuée en octobre 2021, suivie d'un rendez-vous amorçant une négociation restée à ce jour sans suite.

Les cas énoncés ci-dessus le sont essentiellement à titre d'exemple car Il faudrait ajouter ceux de personnes qui se sont rendues en mairie, sans écrire pourtant sur les registres, pour faire part de leur grande inquiétude de se voir privées de leur bien, invoquant soit leur attachement à Fontenay, soit leur âge, soit l'impasse dans laquelle elles seront pour trouver un patrimoine équivalant au leur.

Pour l'essentiel, les éventuels expropriés demandent à être relogés à proximité en maison individuelle.

Elles estiment que les prix proposés par le service des domaines ne sont pas en rapport avec les prix des promoteurs.

On ne tient pas compte des propriétaires qui ont fait un effort important d'amélioration de leur patrimoine récemment.

Demande du commissaire-enquêteur :

LA SPL MAB voudra bien s'exprimer de façon exhaustive sur le bien-fondé de la disparition de ces différentes entreprises partiellement ou en totalité

D'autres solutions sont-elles possibles ? dans certains cas serait-il envisageable de renoncer aux acquisitions ; quel bilan cout-

avantage ? Dans le cas extrême de leur acquisition, comment le maître d'ouvrage peut-il envisager le maintien des activités sur place, ou à proximité immédiate.

Il en va de même plus spécifiquement de propriétés individuelles dont on peut s'interroger sur l'intérêt limité de leur expropriation d'un point de vue urbanistique. Des explications complémentaires seraient les bienvenues. Comment faire en sorte que ces propriétaires retrouvent des biens à des conditions financières ou matérielles le plus proches possible de leurs moyens ?

Des procédures de préemption ne seraient-elles pas préférables en même temps qu'elles seraient moins traumatisantes notamment pour des personnes âgées qui souhaiteraient conserver leur environnement social aussi longtemps que possible.

Réponse de la SPL MAB

La pression foncière en première couronne est extrêmement forte. Le secteur de Val de Fontenay et le quartier des Alouettes sont particulièrement exposés notamment du fait de la proximité directe au pôle de transport de Val de Fontenay amené à se renforcer avec l'arrivée du T1, de la ligne 15 du Grand Paris Express et du Bus des Bords de Marne. En témoigne le nombre significatif de promoteurs immobiliers ayant pu démarcher une grande partie des propriétaires concernés par l'expropriation.

Si toutes les parcelles n'ont pas vocation à être achetées par MAB SPL, la maîtrise foncière est indispensable à la formation d'un tènement foncier nécessaire à l'émergence d'un projet urbain cohérent et intégré.

Le remembrement du foncier est absolument nécessaire pour recréer une cohérence d'ensemble constituée d'une trame d'espace public et d'îlots à bâtir. Cette intervention est nécessaire pour ne pas avoir un développement au coup par coup, par petites

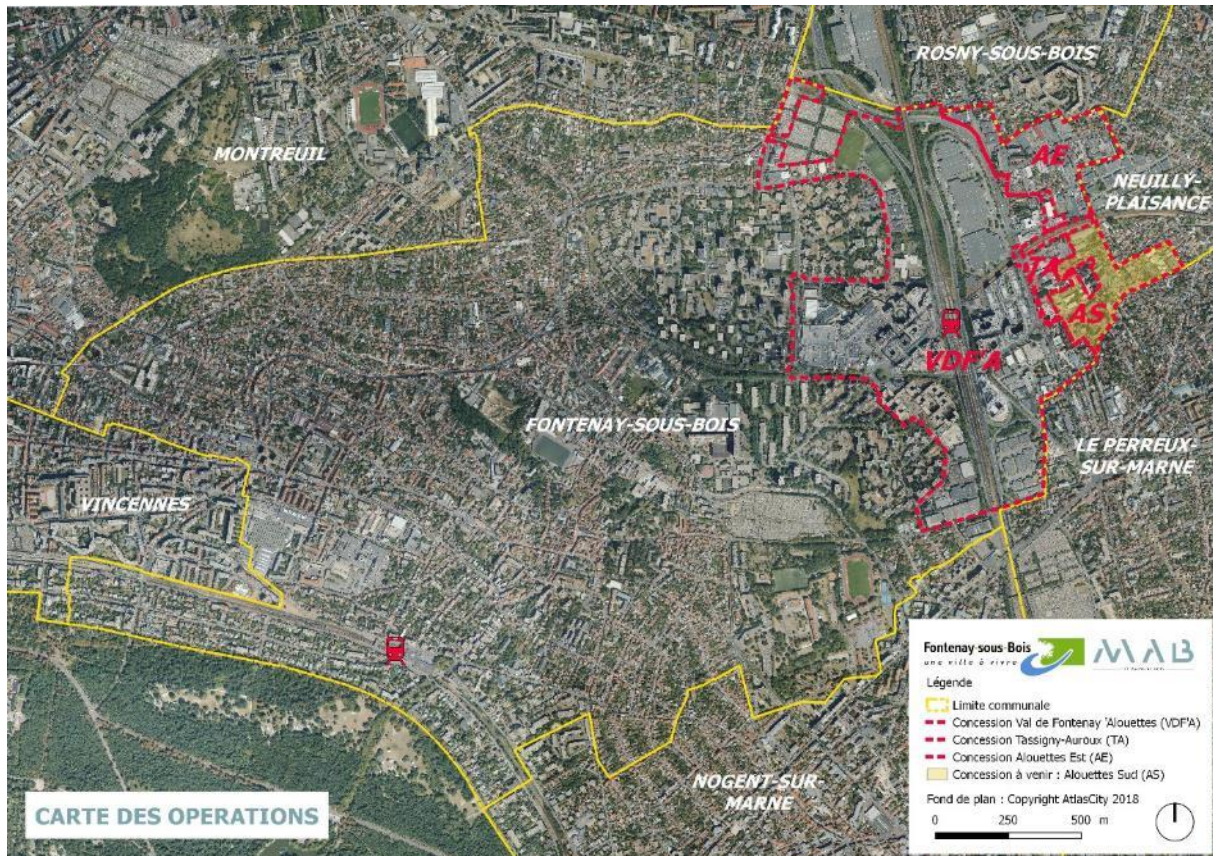
parcelles, qui conduirait à des opérations immobilières denses, de moindre qualité et sans espaces publics.

La SPL Marne au Bois propose de rencontrer individuellement chacune des personnes concernées par la procédure afin de pouvoir assurer un suivi individualisé et proposer des solutions au cas par cas et adaptées aux besoins futurs de chacun(e). Pour les propriétaires habitants, il est proposé de travailler à l'amiable sur des propositions de relogement dans les programmes immobiliers de l'opération de sorte à permettre un parfait équilibre financier des transactions et dans des conditions se rapprochant le plus possible des conditions actuelles (plein pied, petit jardin, surface équivalente...). Si malgré tous les efforts déployés, aucun accord amiable était trouvé, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

La SPL Marne au Bois rappelle qu'elle intervient en tant qu'aménageur public. Son bilan d'aménagement est équilibré, sans profit, c'est-à-dire que les dépenses égalent les recettes. Pour l'opération de Val de Fontenay Alouettes, les dépenses se composent principalement des coûts d'aménagements des équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les frais d'acquisition du foncier, d'études, et de la mise en état des sols. En contrepartie, les recettes se composent des ventes de charges foncières, c'est-à-dire des droits à construire, à des opérateurs de type promoteurs ou bailleurs sociaux.

Le bilan prévoit en outre une participation de la Ville de Fontenay à hauteur d'environ 10 millions d'euros jusqu'en 2035 sur un budget total d'environ 250 millions d'euros.

La SPL est par ailleurs concessionnaire de trois opérations d'aménagement sur le secteur de Val de Fontenay et le quartier des Alouettes : l'opération d'aménagement « Tassigny Auroux » (une opération mixte qui prévoit la réalisation d'un programme de logements avec commerces en rez-de-chaussée, de bureaux, ainsi qu'un parc public d'environ 4500 m² en cœur d'ilot et un équipement public de proximité de type Maison de quartier), l'opération d'aménagement « Alouettes Est » dont la vocation est le développement d'un quartier en partie dédié à des activités et l'opération Val de Fontenay Alouettes, objet de la DUP. Elle est donc missionnée pour aménager ces différents quartiers comme le montre la carte ci-dessous :



La définition des orientations urbaines et la programmation urbaine des projets se fait de façon cohérente d'un secteur à l'autre. Les différentes équipes de maîtrise d'œuvre qui travaillent sur ces périmètres sont nécessairement amenées à collaborer. Ainsi les continuités urbaines d'ores et déjà aménagées sur « Tassigny Auroux » sont par exemple censées se prolonger sur les secteurs limitrophes compris dans le périmètre de Val de Fontenay Alouettes.

La dimension économique du quartier concerne outre le développement de programmes de bureaux et de commerces, de nouveaux programmes dédiés à l'activité productive et à la logistique urbaine. C'est pourquoi des sites comme les Marais ou Alouettes Est (hors périmètre de DUP mais limitrophe à Val de Fontenay et sous maîtrise d'ouvrage de la SPL) sont imaginés pour pouvoir accueillir de l'activité. Néanmoins, compte tenu de la pression foncière, le sujet du maintien de l'activité en zone dense est un sujet complexe qui nécessite un accompagnement spécifique des entreprises en place en fonction de l'état des locaux, des outils de production, de stockage et des capacités financières des entreprises. Le projet prévoit une large mutualisation des fonction servicielles, de stockage et de stationnement et une gestion

en amont des nuisances éventuelles générées par les activités. En tout état de cause, un relogement d'entreprise sur site en tant que locataire est beaucoup plus réaliste qu'un processus d'achat revente qui compte tenu des prix du foncier, atteint rarement un équilibre financier. Ce qui n'est pas le cas, comme expliqué plus haut dans le cas d'achat revente de logements. Si malgré tous les efforts déployés, aucun accord amiable était trouvé, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

Sur la procédure de préemption

La préemption ne permet qu'une acquisition foncière qu'au coup par coup ; en fonction des décisions de vendre des propriétaires, et ne permet pas d'avoir une maîtrise foncière dans des conditions satisfaisantes pour un projet de cette nature.

Procès-verbal fait à Fontenay-sous-Bois

Le 16 juin 2023

Le commissaire-enquêteur

Signé Marcel Linet

Remis en mains propres

Le directeur général de SPL MAB

Signé François Bourvic

Mémoire en réponse au Procès-verbal fait à Fontenay-sous-Bois

Le 07 juillet 2023

Le directeur général de la SPL Marne-au-Bois

Signé François Bourvic

Documentation complémentaire apportée par MAB SPL pour argumenter son mémoire en réponse.

Presse écrite FRA

traits
urbains

Famille du média : **Médias professionnels**
Périodicité : **Bimestrielle**
Audience : **20350**
Sujet du média :
BTP-Immobilier-Architecture



Edition : **Mai 2023 P.54-57**
Journalistes : **Nora Hachache**
Nombre de mots : **1359**

p. 1/4

TRANSITIONS

IMMOBILIER D'ENTREPRISES

UNE RÉHABILITATION FERTILE DU VAL-DE-FONTENAY

Pour apporter de la mixité au quartier tertiaire du Val-de-Fontenay, la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne Au Bois incitent les propriétaires et promoteurs à restructurer le bâti obsolète. Afin de modifier le paysage urbain, la seconde mène une stratégie d'infiltration d'espaces publics plantés.

Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne, 51 000 hab.) abrite un quartier d'affaires considéré comme le premier pôle économique de l'Est parisien. Il s'est développé dans les années 1970 et 1980 à l'est de la ZUP et de part et d'autre de l'A86 et des voies du RER E. À l'ouest de ces infrastructures, il se compose d'immeubles tertiaires massifs s'élevant au-dessus de parkings souterrains. Cet urbanisme sur dalle englobe un centre commercial Auchan et sa galerie commerçante. À l'est, des immeubles tout aussi massifs cohabitent avec l'énorme Péripôle et ses entrepôts (4 ha). Un seul pont routier relie l'est à l'ouest. Les piétons traversent par le souterrain donnant accès aux lignes A et E du RER.

Indigent en espaces publics, déserté le soir, ce quartier d'affaires présente peu d'attraits. Or avec le prolongement de la ligne 1 du tramway, celui de la ligne 1 du métro et la création d'une gare pour la ligne 15 du Grand Paris Express, le Val-de-Fontenay figurera dans dix ans parmi les grands hubs franciliens de transport en commun. L'est sera chamboulé pour accueillir la gare du Grand Paris Express et le tramway. En sous-sol, deux nouveaux passages faciliteront l'intermodalité et traversée ; il faudra donc reconfigurer l'espace public à leurs débouchés. Face à l'ampleur de ce futur pôle d'échange, la Ville de Fontenay-sous-Bois a mené plusieurs études portant sur l'évolution du quartier. En 2017 elle décida de confier à la SPL Marne-au-Bois

son aménagement afin d'en faire un pôle vivant et amène. La concession d'aménagement concerne un périmètre de 75 hectares comprenant le Val-de-Fontenay et la part de la zone d'activités des Alouettes qui le jouxte.

Envisager les capacités d'évolution du paysage urbain

La SPL MAB a demandé à AWP, accompagné de nombreux partenaires, une approche urbaine innovante, partenariale et intégrée de l'opération Val-de-Fontenay Alouettes (VDFA), ce qui s'est traduit par un plan guide détaillé. « Rendu en 2021, ce plan guide permet d'envisager les capacités d'évolution du paysage urbain et catalogue les actions à déclencher pour y parvenir. Il donne des orientations et des invariants sur lesquels s'appuyer sans figer les choses dans un plan masse. Il propose de penser d'abord les espaces verts, les vides avant les programmes immobiliers », explique Raphaëlle Bernabei, directrice générale adjointe de la SPL MAB.

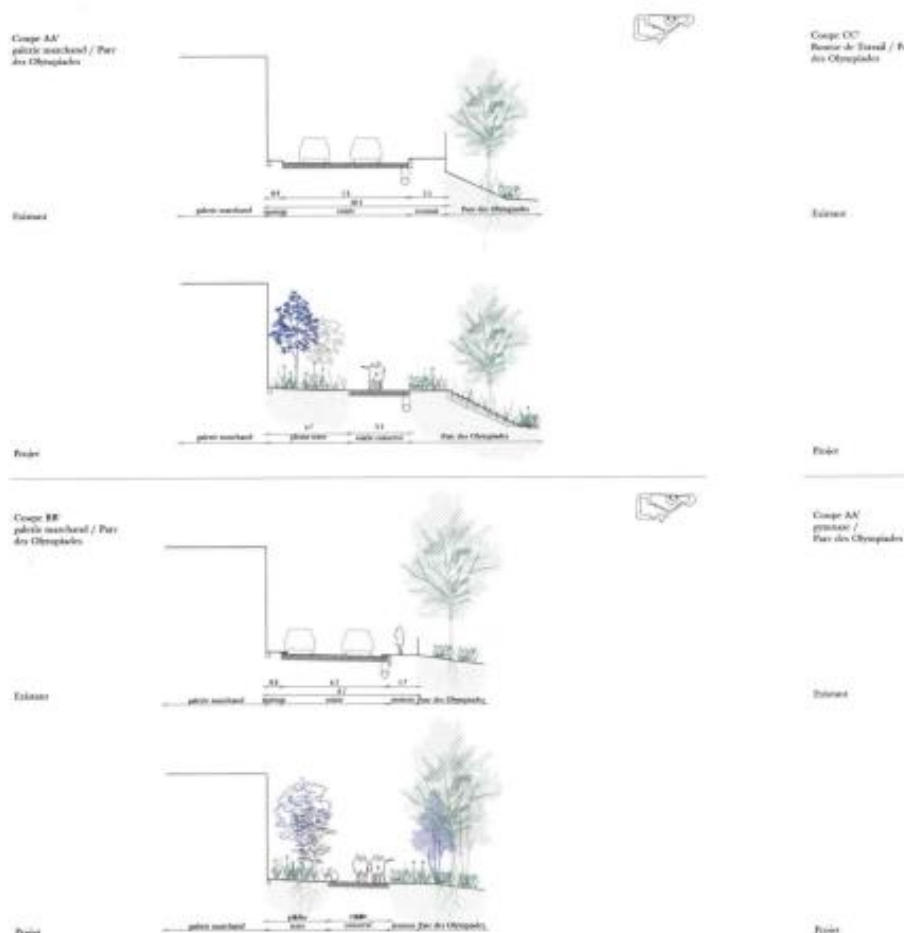
Une équipe de maîtrise d'œuvre opérationnelle composée de TVK, Coloco, Ville Ouverte, Zefco, RR&A, ATM, AEU, Igrec ingénierie, Agence ON a succédé à AWP. Elle s'engage aussitôt dans une conception active du projet consistant à transformer le bâti tertiaire et l'espace public selon les opportunités et les situations. Pour la Ville comme

Secteur Sakengro (avec l'immeuble emblématique du Périastre) : état existant et perspective.





Val de Fontenay-Alouettes : intentions urbaines et paysagères. © TVK



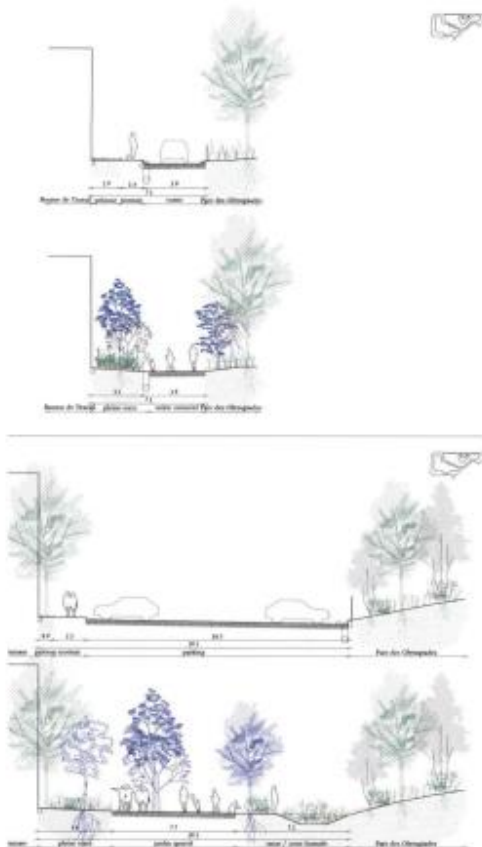
Coups de « parc augmenté » à St YV, Colson / gpcu / BSA / Delon / RUI / M / Dn

pour la SPL, il ne s'agit pas de faire table rase de l'existant mais d'inciter propriétaires et promoteurs à la réhabilitation afin de limiter l'empreinte carbone de l'opération. La mutation du quartier se réalisera d'ailleurs dans le cadre du Programme d'Investissement d'Avenir 4 Boussole Carbone. Traduction par Raphaëlle Bernabéi : « pour mener leurs projets les promoteurs disposeront d'un budget carbone à ne pas dépasser. Zefco et un cabinet d'avocats sont en train d'affiner la démarche. Pour améliorer leur budget carbone, les opérateurs auront accès à une plateforme de réemploi de matériaux que nous installerons dans le Péripôle ». Afin de créer un quartier vivant, la SPL souhaite insuffler de la mixité à l'échelle du bâtiment et de l'îlot et imposer des rez-de-chaussée actifs. « Nous privilégions une approche

partenariale en encadrant l'initiative privée. Les sociétés d'assurances, les banques et même Auchan ont des filiales capables de mener des projets immobiliers. Nous n'envisageons pas d'acheter tout le foncier », assure Raphaëlle Bernabéi. Mais la SPL n'exclut pas la création d'une foncière pour acquérir les coques des rez-de-chaussée et les proposer à des loyers progressifs.

Transformation du Périastre

La vacance qui frappe les bureaux obsolètes facilite la mutation du quartier. Ainsi le Périastre (10 000 m², bâtiment en U de 8 étages) vide depuis deux ans et acheté à Cardiff par la SPL, a été vendu à Nexity Patrimoine et Valo-



risation, spécialiste de la reconfiguration d'actifs existants. La SPL a organisé un concours d'architectes avec l'opérateur pour sélectionner un projet de restructuration lourde en adéquation avec ce qu'elle défend. Le Périastre sera donc un premier exemple de réemploi de matériaux.

« Nexty Patrimoine & Valorisation va transformer le Périastre et construire un autre immeuble à l'emplacement du centre municipal de santé mitoyen. Le Périastre abritera 300 clés de coliving, un espace de coworking. La suppression d'un niveau de parking permettra d'installer un mur d'escalade. Le socle actif accueillera aussi un centre de fitness et un bar-restaurant. L'agence d'architectes COSA (Colloc Sachet) va réutiliser le verre de la façade du centre médical pour créer une double peau qui protégera les résidents du Périastre du bruit

de l'autoroute. Le nouveau bâtiment abritera une résidence pour étudiants de 160 chambres. Les pierres roses et grises en bon état récupérées sur le centre médical seront utilisées pour le nouveau bâtiment. Les plus abîmées seront concassées pour faire du granito », décrit Olivier Waintraub, président de Patrimoine & Valorisation. « Le permis de construire sera déposé après la modification du PLU ».

Certains propriétaires comme Axia engagent déjà un recyclage foncier de leur patrimoine tertiaire obsolète. Le groupe d'assurances a délégué à Marignan la construction de deux immeubles à l'emplacement du Gaya. L'un abritant des bureaux avec commerces en rez-de-chaussée, l'autre des logements locatifs. « Nous n'avons pu prévenir le projet de démolition. Mais il faut reconnaître que le face à face entre les immeubles existants n'était pas propice à la création de logements. Par ailleurs nous apprécions l'apport de mixité de ce projet. De plus nous avons obtenu l'introduction d'une venelle traversant l'îlot, ce sera un nouvel espace public. Enfin à la démolition du Gaya nous récupérerons les poutres en béton pour les utiliser en mobilier urbain », confie Raphaëlle Bernabel.

Infiltrer un nouveau paysage

Un des grands enjeux du projet de transformation du Val-de-Fontenay est l'introduction de pleine terre et de végétation. « Nous visons un objectif de 30 % de pleine terre dans un quartier qui en est quasiment dépourvu. Nous déploierons ainsi un maillage d'espaces publics plantés dédiés aux piétons. Les vides destinés à la création d'espaces publics et à la renaturation des sols font partie des impondérables du projet », précise la DGA de la SPL MAB. Paradoxalement c'est sur le talus de l'AB6 que l'on trouve le plus de pleine terre et de végétation. Le plan guide prévoit l'intensification du boisement du talus avec la plantation de plusieurs variétés de chênes. La chênaie déborderait sur le quartier à l'est et à l'ouest de l'AB6. Le Péripole servira à la fois de pépinière et de recyclerie de matériaux de construction. Côté ouest de l'AB6, TVK et Coloco ont prévu un processus d'infiltration progressif du végétal dans le rectangle où se concentrent les bureaux. « Nous regardons comment faire pénétrer la végétation par les franges. Projet par projet, avec des idées fortes qui ne figent rien, on rendra la nature plus présente. On arrivera à une infiltration de l'eau pluviale directement dans les sols naturels », assure Pierre-Alain Trévelo de TVK. L'extension du parc des Olympiades illustre cette stratégie d'infiltration de la terre et de l'eau aux franges. Seul espace vert à l'intérieur du rectangle tertiaire, sa surface va peu à peu passer de 7 000 m² à 31 000 m². A un angle extérieur du rectangle, c'est la place Charles de Gaulle, un giratoire, qui va se transformer en place carrée et plantée. Mais en plusieurs étapes, en raison des reports de trafic à organiser.

Nora Hechache

ANNEXE N° 12



DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

AFFAIRE SUIVIE PAR

Séverine PENAVERE et Alexandra CALIXTE
☎ 06 16 84 82 88/06 08 18 68 14

severine.penavere@val-de-marne.gouv.fr
alexandra.calixte@val-de-marne.gouv.fr

DCPPAT/BEPUP N° 109

Créteil, le 07 JUL. 2023

Monsieur,

Par courrier en date du 4 juillet 2023, vous avez sollicité le report du délai de remise de votre rapport concernant l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois, qui s'est déroulée du 9 mai au 9 juin 2023.

Je vous fais part de mon accord sur votre demande de remise au plus tard le 17 juillet 2023.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète et par délégation,
Le secrétaire général

Ludovic GUILLAUME

Monsieur Marcel LINET
11 bis rue des Deux Soeurs
93 160 NOISY-LE-GRAND

Annexe N° 13

Modèle de notification de l'enquête aux propriétaires des parcelles à acquérir



Fontenay-sous-Bois, le vendredi 21 avril
2023

«GENRE» «NOM» «PRENOM»
«ADRESSE1»
«ADRESSE2»
«CODEPOST» «VILLE»

Dossier suivi par :
Cabinet SEGAT
31 rue Etienne Maréchal
75020 PARIS
Téléphone : 01 43 15 85 00
BUL : «CODEOPER» - «CODEPRT» - «CODEPRTR»

OPERATION : Projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

OBJET : Notification de l'arrêté préfectoral n°2023-01447 du 18 avril 2023, d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Commune de Fontenay-sous-Bois

Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf. m²		N°	Empr. m²	N°	Surf. m²
Total en m²									

Envoi sous pli recommandé avec accusé de réception

«GENRE»,

En vue de l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des terrains constituant le secteur du projet d'aménagement « Val-de-Fontenay - Alouettes » à Fontenay-sous-Bois, Madame la Préfète du Val-de-Marne a prescrit par l'arrêté préfectoral n°2023-01447 du 18 avril 2023, l'**ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire**, au bénéfice de la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois.

Cette enquête parcellaire est menée en vue de déterminer la liste des propriétaires réels, ayants droits ou titulaires de droits réels immobiliers des immeubles concernés par l'opération susvisée.

Vos terrains, désignés dans l'extrait d'état parcellaire ci-annexé, font partie de ceux nécessaires à ce projet.

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Nous avons l'honneur de vous informer, en application de l'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, que ladite enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, sera ouverte :

Du mardi 9 mai au vendredi 9 juin 2023 (17h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois – Direction du développement urbain – Services techniques et de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS.

Monsieur Marcel LINET, ingénieur général honoraire des ponts et chaussées à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier soumis à l'enquête ainsi qu'un registre d'enquête, préalablement côté et paraphé par le maire, sont déposés à la mairie de Fontenay-sous-Bois (Direction du développement urbain – Services techniques et de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94120 Fontenay-sous-Bois).

Vous pourrez en prendre connaissance et consigner vos éventuelles observations sur le registre, aux jours et heures d'ouverture habituelle des services.

En outre, le dossier d'enquête sera consultable sous format numérique :

- sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>),
- sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1128.html>,
- sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>,
- sur un poste informatique à la Préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle – 94038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Des observations et propositions pourront être adressées pendant toute la durée de l'enquête :

- sur les registres d'enquête ouvert à cet effet à la Direction du développement urbain – Service techniques de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via les sites internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois et de la préfecture.
- par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr
- ou par correspondance :

À l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur

2/4

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Mairie de Fontenay-sous-Bois
Direction du développement urbain – Services techniques et de l'urbanisme
6 rue de l'ancienne mairie
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

Le commissaire enquêteur se tiendra également à votre disposition dans les locaux des Services techniques et de l'urbanisme – salle de réunion au rez-de-chaussée – 6 rue de l'ancienne mairie – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux dates et horaires suivants :

Commune	Dates	Horaires
Mairie de Fontenay-sous-Bois Services techniques et de l'urbanisme <u>salle de réunion – rez-de-chaussée</u> 6 rue de l'ancienne mairie 94120 Fontenay-sous-Bois	Le mercredi 17 mai 2023	De 14h00 à 17h00
	Le mardi 30 mai 2023	De 14h00 à 17h00
	Le samedi 3 juin 2023	De 9h00 à 12h00
	Le vendredi 9 juin 2023	De 14h00 à 17h00

Une **réunion publique** sera organisée à l'école Pierre Demont située 62 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Fontenay-sous-Bois le mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00.

En application de l'article R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique aux termes duquel *"les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (...) ou, à défaut de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels"*, je vous prie de bien vouloir remplir le **questionnaire** ci-annexé et de l'adresser, **au plus tard avant la fin de l'enquête**, au :

Cabinet Foncier SEGAT
31 rue Etienne Marey
75020 PARIS

en utilisant l'enveloppe timbrée également jointe, accompagné si possible, pour les propriétaires personnes morales (sociétés, associations, syndicats, etc.) d'une expédition ou d'une copie collationnée de tout acte constatant la dénomination, la forme juridique et le siège social actuel.

La présente notification est établie également en application des articles L. 311-1 à L. 311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, reproduit ci-dessous :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des

droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

Conformément aux dispositions de l'article R. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, *"le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant dans le délai d'un mois" les personnes susvisées.*

Si vous n'êtes pas le propriétaire réel, il est indispensable que vous nous en avisiez et que vous nous fassiez connaître tous renseignements en votre possession sur l'identité du ou des propriétaires réels.

Je vous prie de croire, «GENRE», à l'expression de nos sentiments distingués.

François BOURVIC,

Directeur général du SPL Marne-au-Bois

Pièces jointes :

- *Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire*
- *Extrait de l'état parcellaire*
- *Questionnaire*
- *Enveloppe retour affranchie*



Réf : «CODEOPER» - «CODEPRT» - «CODEPRTR»

Projet d'aménagement « Val-de-Fontenay – Alouettes » à Fontenay-sous-Bois

Commune de Fontenay-sous-Bois

Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m²		N°	Empr.m²	N°	Surf. m²
Total en m²									

ORIGINES DE PROPRIETE

Numéro de la parcelle (1)	Soit : SUCCESSION, ACQUISITION, TESTAMENT, JUGEMENT, DONATION..... - Indiquer : Date de l'acte, nom du notaire, réf. de la publication Joindre la copie du titre de propriété (demander à votre notaire le cas échéant) N° de Lot – Quote part, s'il s'agit d'un lot de copropriété

QUESTIONNAIRE RELATIF A L'IDENTITE DU (1) PROPRIETAIRE OU DU TITULAIRE DU DROIT

A - PERSONNE PHYSIQUE (1)

NOM (2) et PRENOMS (3) :

DATE et LIEU DE NAISSANCE :

ADRESSE : N° : **Rue / Lieu-dit :**

Code Postal : **Commune :**

PROFESSION :

REPRESENTE PAR (si l'intéressé est mineur, interdit, indivisaire) :

SITUATION DE FAMILLE (rayer les mentions inutiles) :

Célibataire - Marié - Veuf - Divorcé - remarié - pacs

Nom et prénoms du Conjoint :

Date et lieu de mariage :

REGIME MATRIMONIAL :

Date du contrat : **Nom du notaire :**

TELEPHONE :

B - PERSONNE MORALE (1) (Société - Syndicat - Autre personne morale) :

DENOMINATION :

SIEGE :

FORME JURIDIQUE (pour les Sociétés) :

Date et N° d'immatriculation du Registre du Commerce (sociétés commerciales) :

Date et lieu de déclaration (pour les Associations) :

..... Date et lieu de dépôts des statuts (pour les Syndicats) : Représenté par (nom, prénoms, qualité et pouvoir du mandataire) :

N.B. : Les Noms des fermiers, locataires et autres titulaires de droits doivent être indiqués par note annexe. Dans le cas d'indivision, joindre en annexe l'identité des copropriétaires.

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) : (Rayer les mentions inutiles)

- Etre le(s) propriétaire(s) des immeubles au recto désigné
- Ne pas être propriétaire(s) des immeubles au recto désignés
- Ne pas connaître le(s) propriétaire(s) desdits immeubles
- Connaître le(s) propriétaire(s) desdits immeubles

Je certifie l'exactitude des renseignements qui sont fournis ci-dessus.

Fait à : Le :
(Signature)

- (1) Rayer les mentions inutiles
- (2) Nom de jeune fille pour les femmes mariées
- (3) dans l'ordre de l'état civil

Annexe N° 14

Affichage notifications infructueuses



OPERATION : PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE-FONTENAY – ALOUETTES »

OBJET : Affichage en Mairie des notifications infructueuses

COMMUNE : FONTENAY-SOUS-BOIS

CERTIFICAT DU MAIRE

Constatant l'affichage

(Article R. 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Je soussigné Jean Philippe GAUTRAIS, Maire de FONTENAY-SOUS-BOIS,

CERTIFIE avoir fait apposer, du mardi 9 mai 2023 au vendredi 9 juin inclus, sur les panneaux d'affichage de la mairie (à l'ancienne mairie – 6, Rue de l'Ancienne Mairie, 94120 Fontenay-sous-Bois - et à l'Hôtel de Ville - 4 esplanade Louis-Bayeurte, 94125 Fontenay-sous-Bois), le double de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée aux propriétaires repris dans le tableau ci-dessous, visant à les informer de l'ouverture de l'enquête parcellaire.

LISTE DES PROPRIETAIRES

Pour lesquels l'affichage de la notification doit être effectué en mairie.

Art. R. 131-6 du Code de l'Expropriation.

Commune de FONTENAY-SOUS-BOIS

PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE-FONTENAY – ALOUETTES »

Code opération	Code propriété	Code propriétaire	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	Motifs Affichage
MAB01	00004	00005	Société dénommée "DAUPHIN BLEU", représentée par son gérant		152 avenue du Maréchal de Laitre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pli avisé non réclamé
MAB01	00004	00091	WANG	Zhen, gérant de la société "DAUPHIN BLEU"	152 avenue du Maréchal de Laitre de Tassigny	94120		Pli avisé non réclamé
MAB01	00008	00009	Société dénommée "SCI JINTAL"		8 bis avenue Maréchal de Laitre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00008	00092	ZHU née CHEN	Hélène, gérante de la société "SCI JINTAL"	4 rue Léonard Euler	94000	CRETEIL	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00009	00010	Société dénommée "LES 3A", représentée par sa gérante		55 rue Louis Auroux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

FONTENAY-SOUS-BOIS – PROJET D'AMENAGEMENT « VAL DE FONTENAY – ALOUETTES »

MAB01	00010	00095	STEYERT	Ivan, co-gérant de la société "SCI LES SIX"	4 rue de Westhouse	67230	BENFELD	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00011	00012	Société dénommée "SCI NEUF CUBES", représentée par son	gérant	93 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00011	00096	DURUFLE	Patrick, gérant de la société "SCI NEUF CUBES"	2 rue Jean-Pierre TIMBAUD	75011	PARIS	Pli avisé non réclamé
MAB01	00013	00014	Société dénommée "PROMO BRICO", représentée par son	Président	1-5 rue Jean Monnet	94130	NOGENT SUR MARNE	Pas de retour d'AR
MAB01	00015	00020	Société dénommée "SCI PERE ET FILS", représentée par ses	co-gérants	4 rue Louis Auroux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pli avisé non réclamé
MAB01	00015	00101	BELGAID née LE BLANC	Ginette, co-gérante de la société "SCI PERE ET FILS"	5 rue de Bonn	94510	LA QUEUE EN BRIE	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00015	00102	BELGAID	Mohamed, co-gérant de la société "SCI PERE ET FILS"	5 rue de Bonn	94510	LA QUEUE-EN-BRIE	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00016	00017	Société dénommée "SCI GRAND FONTENAY", représentée par	sa gérante	Business Pôle Les Prés - 18 rue Denis Papin	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00016	00098	Société dénommée "Cestrus France"	représentée par son Président	Business Pôle Les Prés - 18 rue Denis Papin	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	Pas de retour d'AR
MAB01	00017	00018	Société dénommée "SCI HELVETIA", représentée par sa gérante		5 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00017	00099	HEDIN née WILLI	Hélène, gérante de la société "SCI HELVETIA"	14 rue Vauban	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00017	00179	HEDIN	Alain	14 rue Vauban	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00018	00019	Société dénommée "SCI INVEST DR", représentée par son gérant		3 bis Chemin des Portats	94350	VILLIERS SUR MARNE	Pas de retour d'AR
MAB01	00018	00100	DA ROCHA	Emmanuel, gérant de la société "SCI INVEST DR"	3 bis Chemin des Portats	94350	VILLIERS-SUR-MARNE	Pas de retour d'AR
MAB01	00019	00026	Société dénommée "SCI DU 16/18 AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY"	représentée par son gérante	16-18 avenue de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00051	00032	BELGAID	Mohamed	BAT 9 - 213 rue de Versailles	92410	VILLE D'AVRAY	Pas de retour d'AR
MAB01	00052	00103	OBE	Annie	26 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Défaut d'accès ou adressage
MAB01	00053	00034	BUDULICA	Marko	30 Chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00053	00034	STOJKOVIC	Ilonka	30 Chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00054	00036	CACAO	Rui	24 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00054	00036	GONCALVES	Adelaide	24 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00055	00038	CHUMIATCHER	Nathan	4 avenue Maréchal de	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR

FONTENAY-SOUS-BOIS – PROJET D'AMENAGEMENT « VAL DE FONTENAY – ALOUETTES »

					Lattre de Tassigny 4 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94125	FONTENAY- SOUS-BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00055	00175	PAUL	Holna				
MAB01	00056	00040	COMBRISSEON	Jules	26 villa des Carreaux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Personne décédée
MAB01	00056	00210	DUNOGUE -GAFFIE	administrateur judiciaire représentant Monsieur COMBRISSEON	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	Pas de retour d'AR
MAB01	00057	00041	CUGNOT	Henri	8 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00057	00195	CHALVET	Huguette	8 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00060	00048	DELION	Gérard	160 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00060	00048	MILLEREUX	Christiane	160 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00061	00050	DOS SANTOS	Abilio	130 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00061	00050	DA FONSECA	Lucia de Fatima	130 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00064	00056	GOMES HENRIQUES	Isidro	20 chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00064	00056	GONCALVES	Maria	20 chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00065	00058	GONCALVES	Manuel	26 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00065	00058	NOGUEIRA DE JESUS	Maria	26 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00067	00064	LAIZIER	Robert	Par MME TURPIN Anne - 3 rue Louis Xavier de Ricard	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée
MAB01	00070	00068	MILOSAVLJEVIC	Miodrag	66 avenue Ledru Rollin	94170	LE PERREUX SUR MARNE	pas de retour d'AR
MAB01	00070	00069	MILOSAVLJEVIC	Mirjana	59B rue des Aulnettes	93160	NOISY LE GRAND	pas de retour d'AR
MAB01	00071	00070	PHAM	Ngoc	7 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00071	00070	NGUYEN	Thi	7 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00072	00072	PLATTEEUW	Marie	15 rue du Commandant Jean Duhaill	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée

FONTENAY-SOUS-BOIS – PROJET D'AMENAGEMENT « VAL DE FONTENAY – ALOUETTES »

MAB01	00075	00076	RAMOS ROCHA	Manuel	23 rue des Quatre Ruelles	93100	MONTREUIL	signature identique
MAB01	00075	00076	FERNANDES	Anna-Maria	23 rue des Quatre Ruelles	93100	MONTREUIL	signature identique
MAB01	00077	00079	SOLAS	Christophe	22 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00077	00110	MITROVIC	Persa	22 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00079	00083	TRINH	The Ho	Hall 17 - 69 rue de la Glacière	75013	PARIS	pas de retour d'AR
MAB01	00079	00083	LUU THI	Yvonne	Hall 17 - 69 rue de la Glacière	75013	PARIS	pas de retour d'AR
MAB01	00080	00085	TROINE	Pierre	Chemin des marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée
MAB01	00080	00086	LAMBERTY	Jeannine	32 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Défaut d'accès ou adressage
MAB01	00081	00087	COAL	Marie Françoise	31 rue Saint Germain	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00081	00187	DUNOGUE -GAUFFIE, représentant Mme COAL Marie Françoise,	Béatrice	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS	Pas de retour d'AR
MAB01	00100	00016	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 126 MARECHAL DE	LATTRE DE TASSIGNY	124 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00100	00206	Société dénommée "SAMO SAS", représentée par son	Président	198 avenue de France	75013	PARIS	pas de retour d'AR
MAB01	00101	00112	Société dénommée "SAMO SAS", représentée par son	Président	198 avenue de France	75013	PARIS	pas de retour d'AR
MAB01	00102	00113	LIU	Jiahong	BAT A - ESC 1 - RDC - APP 2 - 14 rue Louis Auroux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00103	00114	SIMON	Bertrand	7B rue des Pâquerettes	94170	LE PERREUX SUR MARNE	signature identique
MAB01	00103	00114	BOEVI	Diane	7B rue des Pâquerettes	94170	LE PERREUX SUR MARNE	signature identique
MAB01	00104	00115	BELLAKHDAR	Amina	BAT 99 - 99 rue Marceau	93100	MONTREUIL	Pas de retour d'AR
MAB01	00106	00117	POUZET	Gonzague	25 rue Georges Boisseau	92110	CLICHY	signatures identiques
MAB01	00106	00117	TARDY	Astrid	25 rue Georges Boisseau	92110	CLICHY	signatures identiques
MAB01	00107	00118	VANBESIEN	Mikael	Appartement 89 - 20 rue Maximilien Robespierre	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00107	00118	DAGUET	Péguy	Appartement 89 - 20 rue Maximilien Robespierre	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00108	00119	WANG	Li	ETG 1 - APPT 113 - 40 rue de Paris	94340	JOINVILLE LE PONT	pas de retour d'AR
MAB01	00110	00121	GRIGNOU	Sezny	11 Allée de Bayeux	94170	LE PERREUX SUR MARNE	pas de retour d'AR
MAB01	00110	00122	DRIGO	Claire	11 Allée de Bayeux	94170	LE PERREUX SUR MARNE	pas de retour d'AR

FONTENAY-SOUS-BOIS – PROJET D'AMENAGEMENT « VAL DE FONTENAY – ALOUETTES »

MAB01	00111	00123	RIGAUD	Franck	3 cour des Vanniers	77330	OZOIR LA FERRIERE	pas de retour d'AR
MAB01	00111	00123	GRELAT	Gaëlle	3 cour des Vanniers	77330	OZOIR LA FERRIERE	pas de retour d'AR
MAB01	00112	00124	LEBLANC	Jérôme	31 Avenue de Provence	93220	GAGNY	pas de retour d'AR
MAB01	00112	00125	GRIGNY	Albane	31 Avenue de Provence	93220	GAGNY	pas de retour d'AR
MAB01	00113	00126	KHAM	Pierre-Rémy	Porte 142 - Bâtiment CH 3 - 36 Avenue de la Résistance	93100	MONTREUIL	signatures identiques
MAB01	00113	00127	HAK	Julie	Porte 142 - Bâtiment CH 3 - 36 Avenue de la Résistance	93100	MONTREUIL-SOUS-BOIS	signatures identiques
MAB01	00500	00201	DUNOGUE -GAUFFIE	administrateur judiciaire	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	pas de retour d'AR
MAB01	00600	00025	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 146,148 AVENUE	DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY, CHEMIN DES MARAIS A FONTE	148 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00800	00028	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 2 AVENUE	LOUISON BOBET A FONTENAY SOUS BOIS (94)	2 avenue Louison Bobet	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Défaut d'accès ou adressage
MAB01	00801	00162	Société dénommée "SOCIETE IMMOBILIERE SEVRES-LECOURBE",	représentée par son gérant	Z.I La Pointe - Avenue de la Marne et rue Pierre Grange (Angle)	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00801	00173	SOLER	Pierre, gérant de la "SOCIETE IMMOBILIERE SEVRES LECOURBE"	30 rue Raymond Lefebvre	93700	DRANCY	pas de retour d'AR
MAB01	00803	00167	Société dénommée "SCI DE LA POINTE B", représentée par sa	gérante	13 rue Louison Bobet et 190-192-194 rue Carnot	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00900	00029	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 3 RUE DU	BOIS DES JONCS MARINS A FONTENAY SOUS BOIS (94)	3 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	00900	00204	DUNOGUE -GAUFFIE	administrateur judiciaire du Syndicat des copropriétaires	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	pas de retour d'AR
MAB01	00901	00156	TATA	Mohamed	3 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00901	00198	TOUAHRIA	Lamia	3 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	signature identique
MAB01	00902	00158	CHEN	Jiafu, gérant de la société "SCI JIAFU"	8 bis Avenue Maréchal Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00903	00159	Société dénommée "ID"		15 rue de Neuilly	94120	FONTENAY SOUS BOIS	pas de retour d'AR
MAB01	00903	00160	BABUREK	François, gérant de la société "ID"	2 rue de la Liberté	94100	SAINT MAUR DES FOSSES	destinataire inconnu à l'adresse
MAB01	01000	00188	SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 2 RUE DE LA	FONTAINE DU VAISSEAU A FONTENAY	2 rue de la Fontaine du Vaisseau	94120	FONTENAY SOUS BOIS	destinataire inconnu à l'adresse

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

FONTENAY-SOUS-BOIS – PROJET D'AMENAGEMENT « VAL DE FONTENAY – ALOUETTES »

				SOUS BOIS (94033)				
MAB01	01000	00209	DUNOGUE -GAFFIE	Administrateur judiciaire, représentant les copropriétaires	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	pas de retour d'AR
MAB01	01001	00191	HANCOTTE	Olivier, gérant de la société "FISCHBEIN FRANCE"	7 chemin des Ranchauds - 5200 MALONNE - Belgique			pas de retour d'AR
MAB01	01001	00192	Société dénommée "COMPTOIR DE MATERIEL D'EMBALLAGE ET DE	TEXTILE"	20, rue Courat	75020	PARIS	Défaut d'accès ou adressage
MAB01	01002	00193	Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COFIX",	représentée par son gérant	4 rue du Sergent Hoff	94170	LE PERREUX SUR MARNE	pas de retour d'AR
MAB01	01002	00194	FELIX	Pierre, gérant de la société "SCI COFIX"	4 rue du Sergent Hoff	94170	LE PERREUX SUR MARNE	pas de retour d'AR
MAB03	02018	00026	Société dénommée "AUCHAN HYPERMARCHÉ", représentée par son	Président	200 rue de la Recherche	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	pas de retour d'AR

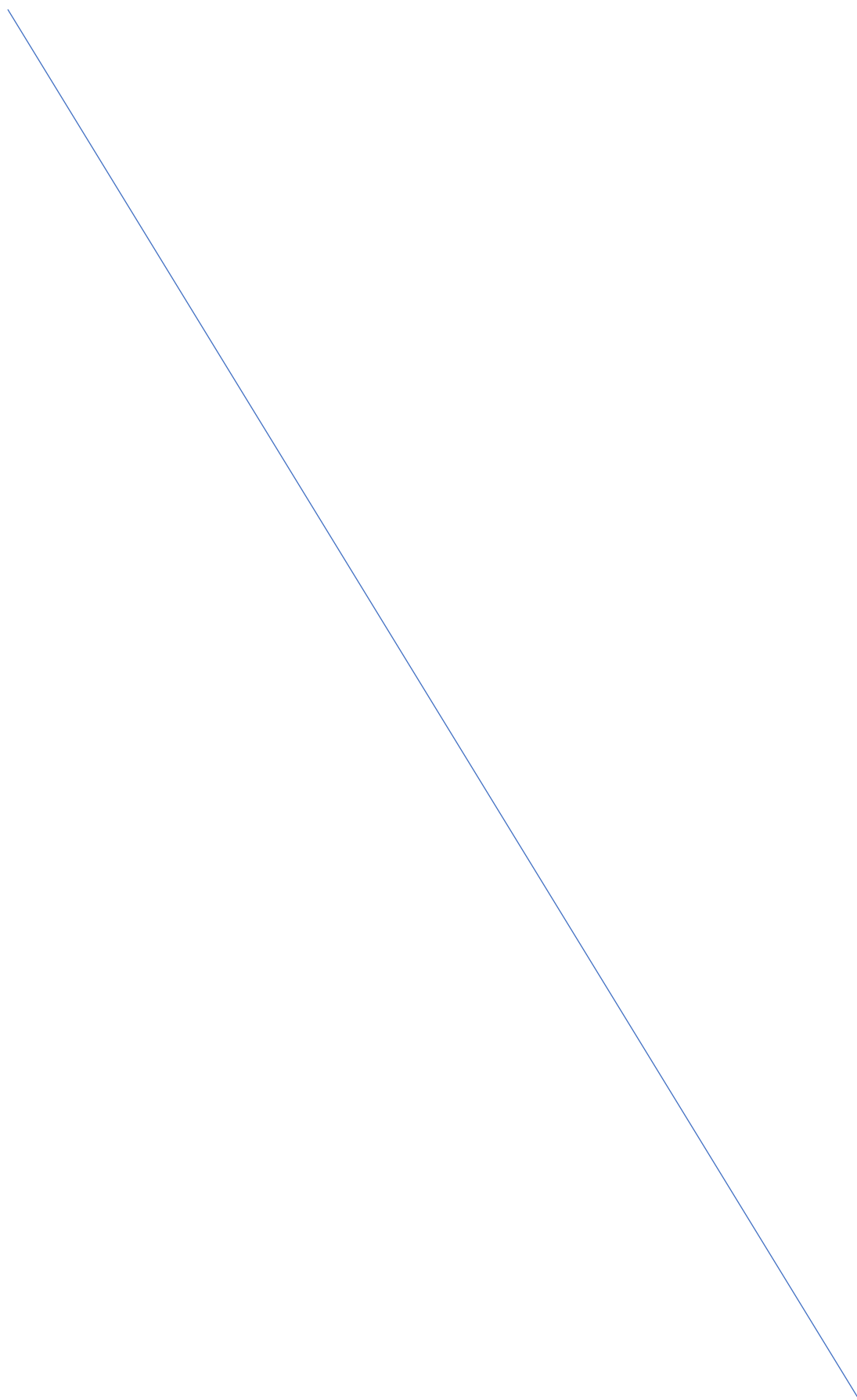
En fait de quoi, je délivre le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

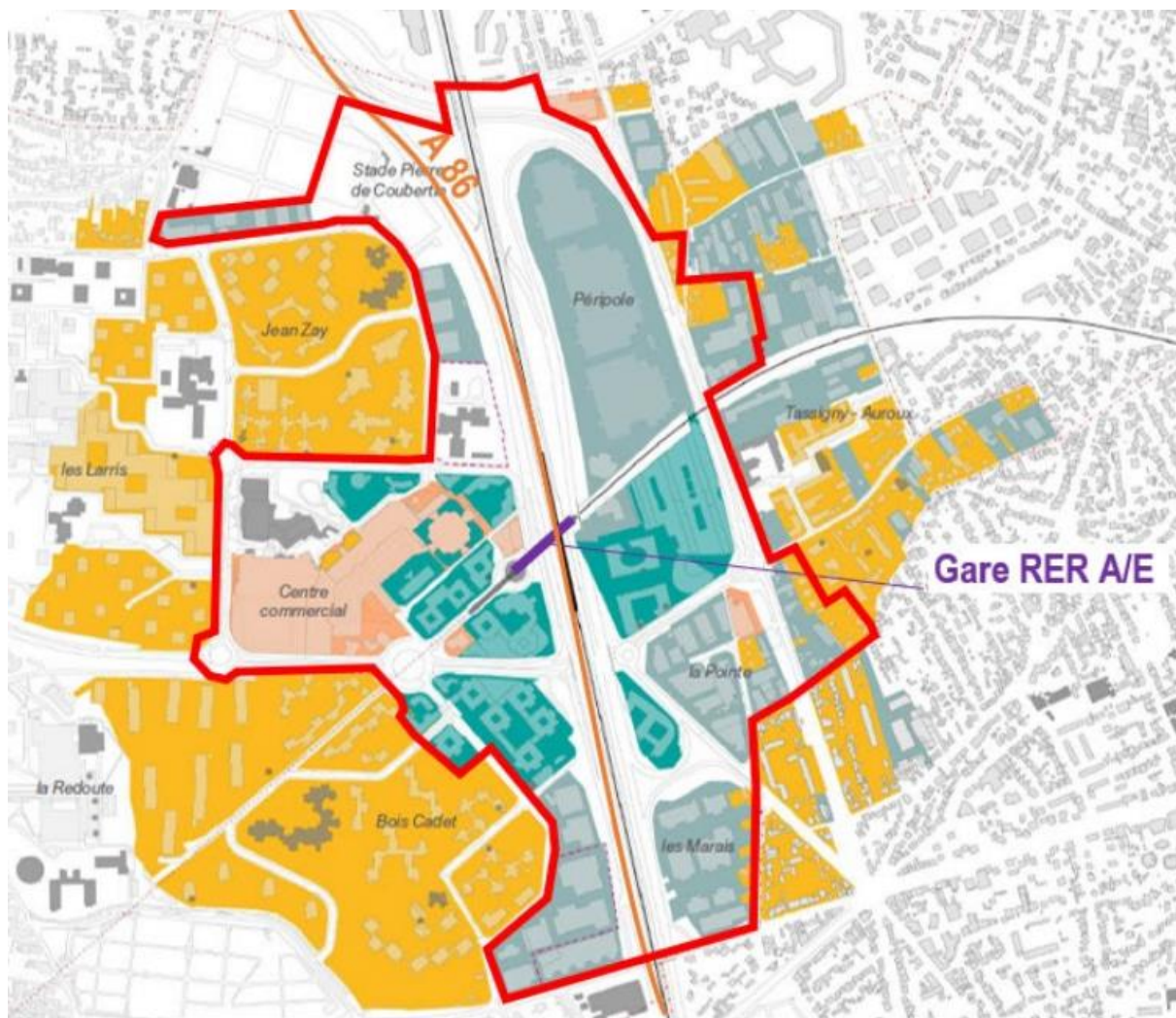
Fait à FONTENAY-SOUS-BOIS



Le 23 JUIN 2023

Jean-Philippe GAUTRAIS,
Maire





CHAPITRE V AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE FONTENAY-ALOUETTES » EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS

5.1 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE FONTENAY-ALOUETTES »

5.1.1 Objet de l'enquête publique

Le site « Val-de-Fontenay – Alouettes » tient une place stratégique dans le développement du Grand Paris : c'est le premier pôle tertiaire de l'est francilien, il

bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (RER A et E) qui sera, par ailleurs, renforcée dans les quinze prochaines années (Tramway T1, Métro M15 et éventuellement M1). Le site pâtit néanmoins d'un certain nombre de nuisances et de dysfonctionnements urbains. L'absence de mixité fonctionnelle et sociale de ce pôle tertiaire et commercial des années 70 est prégnant. L'aménagement au coup par coup n'a laissé que peu de place aux espaces publics, ces derniers ne sont pas adaptés aux déplacements piétons et sont très peu végétalisés.

En effet, le quartier a été affecté depuis de nombreuses années comme un pôle économique au détriment du faible nombre d'habitants qui y restaient. La volonté aujourd'hui est dominée par le désir de transformer le quartier en y établissant une mixité économique et habitat,

En 2015, la Ville de Fontenay-sous-Bois, lors de l'élaboration du PLU, a envisagé la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site « Val-de-Fontenay – Alouettes ». Les orientations d'aménagement et de programmation posent les premiers principes d'aménagement du pôle VDFA.

En octobre 2017, la ville approuve le traité de concession d'aménagement sur un périmètre de 75 ha environ et désigne MAB SPL comme concessionnaire avec les principaux objectifs suivants :

- Le désenclavement du quartier des alouettes en créant de nouveaux cheminements en lien avec la gare notamment ;
- Le développement d'opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements ;
- Le développement économique du site via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur tout en maintenant la diversité du tissu économique ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux grâce à une charte de développement durable à élaborer en cohérence avec les démarches déjà à l'œuvre (agenda 21) détaillant les grandes thématiques du développement durable et de l'écologie urbaine ;
- L'aménagement et la requalification des espaces publics afin de pacifier les flux et pour une mixité des usages dans lesquels les circulations douces prendront toute leur place. Depuis le 1er janvier 2018, la compétence Aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT), qui dès lors, est devenu le concédant du traité.

En décembre 2020, l'EPT et MAB SPL ont signé un avenant au traité de concession, les deux principales modifications sont l'élargissement du périmètre de la concession d'environ 5 hectares et la modification de la programmation. Dans ce cadre, MAB SPL et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont acquis plusieurs biens. Si toutes les parcelles n'ont pas vocation à être achetées par MAB SPL, la maîtrise foncière est indispensable à la formation d'un tènement foncier nécessaire à l'émergence d'un projet urbain cohérent et intégré. Or, la pression foncière empêche l'entrée en phase opérationnelle du projet, la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPT ne disposent pas d'autre choix que de recourir, via le concessionnaire, MAB SPL, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. La phase administrative de la procédure d'expropriation suppose que le projet d'aménagement du site Val-de-Fontenay – Alouettes soit Déclaré d'Utilité Publique (DUP) et que les parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux.

5.1.2 Nature et caractéristiques du projet

Le programme inscrit dans l'avenant n°1 de la concession est :

- Environ 130 000 m² Surface de plancher de programme résidentiel, y compris des produits résidentiels spécifiques, dont 32% de Logements Locatifs Sociaux,
- Environ 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique,
- Environ 15 000 m² de surface de plancher de locaux commerciaux (non compris le Centre Commercial propriété de la SCI Grand Fontenay). A cela, s'ajoute le programme des équipements publics dans lequel figurent :
 - Environ 15 000 m² SDP d'équipements de superstructure, dont un équipement sportif, un équipement culturel, un équipement scolaire et une crèche.
 - Environ 110 021 m² d'équipements d'infrastructure à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

L'avenant n°2 signé en octobre 2021 a permis d'élargir le périmètre de la concession afin d'y intégrer la déchetterie de Fontenay-sous-Bois et la chaufferie du réseau de chaleur urbain afin d'intégrer au mix énergétique de la géothermie. Le programme immobilier reste donc inchangé.

Le programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructures est le suivant :

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E2200088/77 du 19/10/2022

Intitulé	Type d'espace	Type	Surface
SECTEUR FONTAINE-PICASSO			
Parc linéaire Ipm	Parc linéaire	Création	4 250 m ²
Petit parvis Ipm	Parvis	Création	550 m ²
SECTEUR GARE			
Périmètre Pôle bus- Av VDF + Olympiades	Cours	Requalification	6 800 m ²
Aménagement espaces publics/ parvis Gare	Espaces majeur	Création	8 450 m ²
SECTEUR AUCHAN			
High street venelle Gaya	Rue	Création	535 m ²
Rue du 7-9 avenue du Val de Fontenay	Rue	Requalification	450 m ²
High street rue Perival	Rue	Création	1 055 m ²
High street galerie commerçante	Rue	Création	4 000 m ²
Rue nouvelle 1	Rue	Création	770 m ²
Rue nouvelle 2	Rue	Création	525 m ²
Rue nouvelle 3	Rue	Création	430 m ²
Place Charles Garcia-Salvatore Allende	Espace majeur	Requalification	4 000 m ²
Rue centrale soho	Cours	Création	2 600 m ²
Place du Général de Gaulle Nord	Espaces majeur	Requalification	10 000 m ²
Sentier du Bois de l'Aulnay	Rue	Requalification	2 995 m ²
Pocket park rue mare à Guillaume	Pocket Park	Requalification	3 000 m ²
Passage sous voies - Pont jaune	Liaison	Requalification	2 523 m ²
Sentier du Noyer Baril	Parc linéaire	Requalification	4 800 m ²
Petit parvis 1	parvis	Création	530 m ²
SECTEUR GUYNEMER			
Parc linéaire Guy	Parc linéaire	Création	1 200 m ²
SECTEUR SALENGRO			
Rue nouvelle 5	Rue	Création	980 m ²
Parc Linéaire Sal	Parc linéaire	Création	2 420 m ²
SECTEUR MARAIS			
Jardin des Marais	Pocket Park	Création	2 368 m ²
Rue nouvelle Nord Sud	Rue	Requalification	3 274 m ²
Rue nouvelle Marais Est ouest	Rue	Requalification	2 121 m ²
Venelle Nord Sud	venelle	Création	1 240 m ²
SECTEUR POINTE			
Rue nouvelle bretelle	Rue	Création	497 m ²
Jardin la Pointe	Pocket Park	Création	2 886 m ²
Prolongement rue Lagrange	Rue	Requalification	1 448 m ²
Rue nouvelle N/S	Rue	Requalification	2 400 m ²
Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	Parvis	Requalification	850 m ²
SECTEUR SABLON			
Allée des sablons	Rue	Requalification	2 100 m ²
SECTEUR PERIPOLE			
Central Park	Parc	Espaces verts	15 000 m ²
Parvis et liaison BV M1-M15	Espace majeur	Création	10 000 m ²
Voies nouvelles Peripole Nord	Rue	Création	2 974 m ²

SURFACE TOTALE : 110 021 m²

(En fonction des opportunités, une réflexion sur des parcs de stationnement mutualisés et foisonnés à l'échelle de certains secteurs pourra être menée, notamment sur les secteurs Péripôle, Marais et Pointe)

5.1.3 Cadre juridique

Les principales références réglementaires à ce type d'enquête, sans être exhaustives, sont présentées ci-après :

Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU :

- Le **code de l'environnement** et plus particulièrement ses articles L 123-6, L 181-10 et R 123-7 relatifs à l'enquête unique ;
- Le **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** et plus particulièrement les articles :
 - L 121-15-1 relatif aux mises en compatibilité entrant dans le champ de la concertation prévue par le code de l'environnement pour les plans et programmes soumis à évaluation environnementale et ne relevant pas du champ de compétence de la commission nationale du débat public ;
 - L 121-17 à 19 relatifs au droit d'initiative ouvert au public pour demander une concertation ;
 - L 122-14 et R 122-27 relatifs aux projets soumis à évaluation environnementale et subordonnés à déclaration d'utilité publique impliquant la mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- Le **code de l'urbanisme** et plus particulièrement ses articles :
 - L.131-4 et 5, R 122-20 et R 122-17 relatifs aux obligations de compatibilité et de prises en compte pour les plans locaux d'urbanisme ;
 - L 153-54 à 59, R 153-13 à 15 relatifs à la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique, aux DUP emportant mises en compatibilité des documents d'urbanisme

Concernant plus spécifiquement **l'enquête parcellaire** :

- **Le code Civil**, plus particulièrement son article 545 ;
- **Le code de l'expropriation**, plus particulièrement ses articles :
L 131-1, L 311-2 et R 131-1 à R 131-14 relatifs aux enquêtes parcellaires ;

- **Le code de l'environnement** et plus particulièrement ses articles :
- L 123-9 relatif à la durée de l'enquête ;
- L 314-1 à 9 relatifs à la protection des occupants ;

5.1.4 Le maître d'ouvrage

Fondée en 2012, Marne-au-Bois est une Société Publique Locale (SPL) au service des Communes de Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et de l'Etablissement Public Territorial T10 Paris-Est-Marne&Bois. Société Anonyme, la SPL Marne-au-Bois intervient dans quatre métiers : l'aménagement, la construction, la gestion de parcs publics de stationnement et la revitalisation de commerces de proximité. La SPL Marne au Bois est concessionnaire depuis le 31 octobre 2017 de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay - Alouettes. Elle est notamment compétente pour réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à l'opération d'aménagement et souhaite aujourd'hui agir par voie d'expropriation, sous condition de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay-Alouettes ».

Le Maire de Fontenay-sous-Bois siège au Conseil d'Administration de la SPL Marne au Bois.

La commune a élaboré le projet et en assure donc le portage politique en lien avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est-Marne&Bois qui, depuis le 1er janvier 2018, a la compétence d'aménagement sur le périmètre de la concession d'aménagement.

Au regard de l'importance de cette opération, tant pour la ville de Fontenay-sous-Bois que pour l'EPT, et suivant la délibération de l'EPT en date du 8 décembre 2020, un avenant entre MAB SPL et l'EPT a été signé le 15 décembre 2020. Suivant le conseil municipal du 12 novembre 2020 et le conseil de territoire du 8 décembre 2020, une convention d'association a également été signée entre la ville de Fontenay-sous-Bois, l'EPT Paris Est Marne&Bois et MAB SPL le 15 décembre 2020. Les principales modifications sont le prolongement de la durée de la concession d'aménagement jusqu'en 2035 conformément aux calendriers des chantiers de transports, l'élargissement du périmètre de l'opération et la mise à jour de la programmation et du bilan de l'opération conformément aux avancées urbaines du projet.

5.1.5 l'avis du commissaire enquêteur

5.1.5.1 SUR LA REALISATION DU PROJET : en lien avec les différents sujets évoqués par le public lors de l'enquête,

- **S'agissant de la concertation préalable** à l'opération, il est patent que depuis près de 20 ans et plus concrètement depuis une dizaine d'années, des échanges nombreux sous différentes formes ont été pilotés par la collectivité publique ou ses bureaux d'études où le public a pu faire part de ses remarques

Ces échanges ont eu lieu selon les moments soit à l'échelle de toute la zone notamment pour des secteurs en OAP s'agissant des études sur le PLU en 2014-2015 ou pour la réflexion préalable à la création de la concession d'aménagement en 2015-2017, soit à l'occasion d'études plus locales.

Les différents sujets ont été évoqués : mutation possible des zones, orientation d'aménagement, développement en lien avec les futures infrastructures...

J'ai pu noter qu'une étude a été réalisée entre 2015 et 2016 notamment sur les secteurs "Pointe", "Pierre Demont" et "Péripole"/"Gare". Celle-ci visait à définir une stratégie d'évolution du quartier des Alouettes à long terme, les types de constructions à réaliser et leurs gabarits, l'aménagement des espaces publics, le calendrier et le bilan financier de l'opération., autant de sujets évoqués par le public dans ses remarques.

Les objectifs définis pour le quartier des Alouettes ont été notamment les suivants : redonner une identité et une qualité urbaine au quartier, améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts, développer les liaisons douces dans les cœurs d'îlots, créer de nouveaux jardins.

J'ai pu constater que des comptes-rendus de concertation ont été régulièrement produits.

On peut regretter que malheureusement, quelle que soit la publicité qui en est fait, le public s'intéresse assez peu aux projets en cours de concertation, mais seulement lorsque ceux-ci entrent dans une phase plus opérationnelle.

Je prends acte toutefois avec satisfaction, que la SPL MAB s'engage à poursuivre ces démarches et réfléchit à mettre en œuvre des dispositifs permettant d'associer encore plus le public à l'élaboration plus fine du projet.

Ces dispositifs susmentionnés sont complétés par la mise en place de la « Maison du projet » : située au sein de l'opération VDFA, au 7-9 avenue du Val de Fontenay, l'ouverture récente de la Maison du Projet devrait être mise à profit pour faire participer le public aux réflexions prochaines.

- **S'agissant du prolongement de la ligne N°1 du métro parisien** souvent évoqué et contesté, je prends acte que ce projet ne relève pas directement de la compétence de la MAB SPL et que les dispositions qui sont prises dans le présent projet de DUP n'interfèrent aucunement dans les suites qui seront données par les autorités compétentes à cette ligne qu'elle soit maintenue ou abandonnée. On pourrait même à l'inverse faire le reproche aux instances Fontenaisiennes si elles ne l'avaient pas évoquée dans leurs réflexions.

- **S'agissant de la réalisation de l'opération Val de Fontenay Alouettes dans son principe,**

Concernant la densité urbaine de l'opération dans son ensemble, il convient en premier lieu de rappeler que selon les orientations générales du schéma régional d'Ile de France (SDRIF) dont il n'est pas possible de s'exonérer, le site « Val-de-Fontenay Alouettes » tient une place stratégique dans le développement du territoire, que ce soit à l'échelle locale ou à l'échelle du Grand Paris : c'est le premier pôle tertiaire de l'est francilien, il bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (RER A et E) qui sera par ailleurs renforcée dans les douze-quinze prochaines années (Tramway T1, Métro M15) et la ligne M1 à plus long terme.

Dans ce contexte, je prends acte que le maître d'ouvrage souhaite œuvrer pour pallier aux nombreux dysfonctionnements constatés : notamment un mode de construction sur dalle qui a montré ses limites et constitue des sources de chaleur importantes, le peu de commerces de proximité, une prédominance de la voiture, l'absence d'équipements de toutes natures, la proximité avérée de grands axes routiers, une pollution sonore intense...

Je note que le maître d'ouvrage considère la cherté du foncier comme un défaut majeur contre lequel il veut agir en s'opposant aux dérives inflationnistes incitées par les promoteurs. Ceci implique évidemment que la puissance publique prenne un

contrôle plus fort dans ce domaine en s'impliquant directement dans l'urbanisme opérationnel.

Celui-ci considère que l'urgence environnementale doit être mise au centre de l'action, notamment concernant la gestion de l'eau souvent négligée dans les projets urbains. Contrairement à certaines affirmations, je note une grande volonté de verdir la zone, en plantant des arbres et en créant de nouveaux espaces verts ;

J'apprécie aussi que, malgré des impératifs urbains qui impliquent le transfert de quelques activités, il importe que la dimension économique tant tertiaire que de production du pôle de Val de Fontenay, soit renforcée. Certaines entreprises expropriées pourraient d'ailleurs utilement trouver à ce titre des solutions de relocalisation.

Concernant les projets d'aménagement de plusieurs secteurs que certains estiment trop imprécis le maître d'ouvrage apporte des compléments notamment quant aux secteurs « pointe », « Joncs-Marins ».

Pour ces deux premiers par exemple, il s'agit de créer un quartier mixte avec du logement, du bureau, des commerces et des services, proposer des rez-de-chaussée actifs autour d'espaces publics de qualité et confortables et chercher à planter au maximum afin de disposer de lieux à la fois ombragés et ensoleillés.

Sur le secteur « Marais », il s'agit d'aménager une zone majoritairement dédiée à de l'activité productive et d'ouvrir le site sur la ville.

Des études se concrétisent progressivement sur tous les îlots et je souhaite que la population soit encore plus associée à l'aboutissement de ces projets. Le maître d'ouvrage devra proposer des solutions concrètes participatives des habitants.

On aurait pu, à l'inverse, être plus critique si les projets étaient d'ores et déjà complètement « ficelés ».

Il ne serait pas non plus acceptable d'un point de vue financier que le maître d'ouvrage ait investi des sommes importantes en études de réalisation sans avoir la certitude qu'il aura la maîtrise des terrains.

Les arbitrages qui ont été faits me semblent être plutôt de bon aloi.

- S'agissant du déplacement d'entreprises et l'acquisition de parcelles individuelles.

Le dilemme est toujours très difficile à arbitrer. Et il convient à chaque fois de hiérarchiser les valeurs :

Vaut-il mieux mettre en avant l'intérêt général et créer un cadre de vie plus bénéfique pour le plus grand nombre et par là même, venir perturber le fonctionnement d'entreprises ou la vie de personnes, ou à l'inverse maintenir un statu quo de l'état existant en privilégiant la tranquillité tout en privant le public d'améliorations dont il pourrait bénéficier.

Dans l'analyse qui a été faite de chaque cas évoqué par les observateurs au cours de l'enquête, je me suis attaché, après avoir entendu le maître d'ouvrage, à mesurer les inconvénients de chacun d'eux eu égard aux intérêts qu'il suscitait pour l'opération.

- J'ai pu constater que dans de nombreux cas il s'agissait de régulariser des situations foncières et qu'une solution pourra être trouvée sans difficulté même si celle-ci exigera parfois un travail de coopération actif entre la maîtrise d'ouvrage et les propriétaires.

Il s'agit entre autres des parcelles qui m'ont été signalées, 18/20 Avenue des Olympiades, AK 370 à 375 et AK377, 209 Chemin des Marais, 319 et 251 face au Novotel et 7 avenue Louison Bobet.

- Dans d'autres cas les enjeux humains ou professionnels sont plus difficiles et il conviendra qu'un travail collaboratif soit mené pour aboutir à des solutions acceptables pour les intéressés.

En effet, j'ai noté que le plus souvent des personnes sont très attachées à leur maintien sur place soit pour des raisons personnelles soit tenant à leur emploi.

Dans tous ces cas j'ai pu relever que les arguments portant sur la cohérence de l'aménagement urbain, sa qualité, ou la continuité des espaces, voire la cohabitation environnementale l'emportaient sur l'inaction.

Il s'agit entre autres des parcelles qui m'ont été signalées, 1 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 1 rue du Bois des Joncs Marins, 15 rue du Bois des Joncs Marins, 192 rue Carnot, 14 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 160 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 93 rue Pierre Grange, 24-26 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Il faudra donc impérativement que le maître d'ouvrage vienne en aide aux expropriés pour les accompagner dans leurs recherches de solutions à leurs situations nouvelles, mais j'ai bien noté tout au long de l'enquête que les responsables de MAB SPL étaient disposés à le faire.

Le cas de la parcelle H63 122 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny dont l'acquisition est projetée fait partie intégrante d'un Datacenter et MAB SPL propose à ce stade de la retirer de l'enquête parcellaire, ce dont je prends acte.

- Le complexe commercial du magasin Auchan qui doit impérativement faire l'objet d'un travail d'intégration urbaine important exigera des échanges constructifs entre les partenaires.

Plus généralement, je prends bonne note de l'argumentaire développé par la SPL MAB pour justifier le bien-fondé d'une opération publique où la cohérence et la globalisation des aménagements prennent tout leur sens.

L'équilibre financier de l'opération tient compte dans son bilan de la réalisation d'équipements publics (espaces verts, écoles, voirie piétonne...) qui, hors concession, serait à la charge de la commune et donc du contribuable.

5.1.5.2 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par arrêté préfectoral n°2023/01447 du 18 avril 2023, Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois. (**Pièce annexe N°2**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, en conformité avec les lois et décrets applicables, et j'ai pu constater qu'elles ont été respectées, à savoir :

- Que cette enquête aura duré 32 jours du mardi 9 mai 2023 au vendredi 9 juin 2023 inclus ;
- Que le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie
- Que le public a été informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans les départements de Paris, du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis
- Que cet avis a été publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages sur les panneaux administratifs sur le territoire de la commune de

Fontenay-sous-Bois et sur les lieux et au voisinage du projet ce qu'a certifié le maire de la commune et que j'ai pu moi-même constaté lors de mes visites sur les sites.

- Que cet avis d'enquête a été également publié sur le site Internet des services de l'État dans le département du Val-de-Marne et sur celui de la commune de Fontenay-sous-Bois.

- Que cet avis est paru dans les journaux suivants :

- Le Parisien 94 du vendredi 21 avril 2023
- Les Echos du vendredi 21 avril 2023
- Soit 19 jours avant le début de l'enquête

Et rappelé dans :

- Le Parisien 94 du mercredi 10 mai 2023
- Les Echos du mercredi 10 mai 2023
- Soit le 2ème jour de l'enquête.
- Que pendant la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier d'enquête
 - à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
 - En ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>.
 - Ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques->
 - Et sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>;
 - Sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.
- Que le public et notamment toutes les personnes qui revendiquent au titre de l'enquête parcellaire un droit sur les propriétés intéressées par l'enquête, ont pu formuler leurs observations et propositions :

- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 Fontenay-sous-Bois.

Un premier registre concernait l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concernait l'enquête parcellaire.

- Sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via le site de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques>

- Par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr

- Ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;

- Que le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences aux dates et horaires précisés ci-après dans les locaux de l'ancienne mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00

- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00

- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00

- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

- Une réunion publique a été organisée à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) le Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00.

- Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;

- Que le commissaire enquêteur de la commission d'enquête n'a à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement de cette enquête-

- Que 109 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ou à l'adresse courriel mentionnés dans l'arrêté d'organisation de l'enquête et 15 sur les registres papier ; il est a noté que le public n'a pas fait de différenciation entre les

différents registres, mais que 7 observations seulement peuvent se rapporter plus directement à l'enquête parcellaire et une à la mise en compatibilité du PLU.

5.1.6 Conclusions du commissaire enquêteur

La qualification d'utilité publique d'un projet se définit au travers de la théorie dite du bilan coût / avantages, caractérisée par le Conseil d'État et aux termes de laquelle : « une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement, et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » L'utilité publique d'un projet suppose alors que l'intérêt général et les avantages attendus du projet priment sur ses différents coûts et inconvénients notamment sociaux, environnementaux, écologiques, financiers, etc., considérant sa configuration, son ampleur, ses modalités géographiques et techniques d'implantation et de fonctionnement.

Le commissaire-enquêteur s'est donc attaché à examiner successivement les différents critères qui lui permettraient de se prononcer sur le bilan de cette opération au travers des différents thèmes retenus à l'issue de cette enquête et des réponses apportées par le maître d'ouvrage à ces thèmes et aux questions complémentaires qu'il a posées.

S'agissant tout d'abord de l'intérêt général de l'opération :

Comme présenté et fortement argumenté par le maître d'ouvrage, j'ai pu noter et vérifier tout au long du développement du dossier que le but de l'opération est de rééquilibrer l'emploi tertiaire au profit de l'Est francilien, favoriser l'accessibilité aux logements pour tous, préserver la diversité des emplois, donner plus de place au commerce de proximité, donner plus de place aux pratiques sportives, favoriser les équipements scolaires et culturels de proximité, améliorer la biodiversité, favoriser les mobilités douces au détriment de la voiture, réduire les émissions Carbone.

L'objectif poursuivi présente donc bien un caractère d'intérêt général indéniable

S'agissant du coût de l'opération :

Le cout des acquisitions foncières évalué par la DNID s'élève globalement à 388 141 640 € dont 283 000 000 € restent à acquérir directement par MBA SPL .

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

Récapitulatif	indemnités pp	Indemnités de emploi	éviction com
Biens déjà Acquis *	39 741 640,00		
Biens à acquérir à la Drif	1 712 490,00		0,00
Biens à acquérir à l'Epff	31 584 200,00		8 898 200,00
Biens à acquérir à la commune	10 826 500,00		0,00
Bien à acquérir partiellement (usage public)	31 500,00	3 465,00	0,00
Biens restant à acquérir sans accord amiable	144 012 750,00	15 841 403,00	32 428 600,00
Acquisitions ponctuelles	466 033 575,00	51 263 693,00	43 231 500,00
TOTAL	654 201 015,00	67 108 561,00	84 558 300,00
ALEAS	130 840 203,00		
* reprise des montants communiqués			
TOTAL Biens à acquérir	188 167 440,00	15 844 868,00	41 326 800,00
TOTAL Acquisitions ponctuelles	466 033 575,00	51 263 693,00	43 231 500,00
		Aléas	Total indemnité accessoires
		37 633 488,00	94 805 156,00
		93 206 715,00	187 701 908,00

Le détail de l'estimation sommaire et globale des acquisitions réalisée par la DNID figure dans le tableau ci-dessus.

Certains biens inclus dans le périmètre de DUP n'ont pas vocation à être acquis en totalité par la SPL même s'ils font partie intégrante du projet. Leur intégration dans le périmètre de la DUP répond principalement aux enjeux suivants :

- Permettre aux propriétaires desdits biens de prendre l'initiative de la mutation de leurs biens (Secteurs Auchan, Salengro Fontaine-Picasso et Vaisseau). Dans ce cadre, l'action de l'aménageur sera d'encadrer et d'orienter le projet porté par le propriétaire du bien, dans une logique d'urbanisme négocié.
- Permettre le maintien d'activités pertinentes pour le projet (lycée P. Picasso, actifs tertiaires avenue du Val-de-Fontenay) mais qui nécessitent des interventions d'aménagement à la marge pour garantir leur pérennité.

Le Poste aménagement est estimé à 112 465 625 € HT, incluant notamment les frais d'études, de mise en état des sols, de viabilisation, de construction, de rémunération, de frais divers.

Du point de vue de l'équilibre financier de l'opération il convient de rappeler qu'en tant qu'aménageur public MAB SPL doit veiller à ce que le bilan d'aménagement de l'opération soit réalisé sans profit, c'est-à-dire que **les dépenses doivent égaler les recettes.**

Pour l'opération de Val de Fontenay Alouettes, les dépenses se composent principalement des coûts d'aménagements des équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les frais d'acquisition du foncier, d'études, et de la mise en état des sols. En contrepartie, les recettes se composent des ventes de charges foncières, c'est-à-dire des droits à construire, à des opérateurs de type promoteurs ou bailleurs sociaux.

Le bilan prévoit en outre une participation de la Ville de Fontenay à hauteur d'environ 10 millions d'euros jusqu'en 2035 sur un budget total d'environ 250 millions d'euros.

S'agissant des atteintes à la propriété privée

La démarche opérationnelle envisagée implique l'appropriation par le maître d'ouvrage de propriétés privées dont on pourrait s'interroger sur la pertinence.

Il convient dès lors d'apprécier si l'opération pourrait être menée sans recourir à ces acquisitions foncières tout en répondant aux objectifs rappelés plus haut qui définissent en quelque sorte l'intérêt général de l'opération.

Compte tenu des argumentaires précédents, la réponse est à mon sens négative, mais il convient toutefois d'apporter à son déroulement opérationnel un mode opératoire circonstancié qui palie de façon très rigoureuse aux inconvénients engendrés.

Tout doit être mis en œuvre pour que :

- Les expropriés ne soient pas spoliés et que leur bien leur soit acquis à un prix raisonnable leur permettant de retrouver sensiblement l'équivalent,
- Qu'une aide véritable leur soit fournie dans leurs démarches correspondantes,
- Que les entreprises soient accompagnées autant que possible dans le transfert de leur activité.

S'agissant des atteintes environnementales.

On comprend bien que l'essentiel du projet est conçu avec le souci d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Ainsi les circulations des voitures devraient être apaisées au bénéfice des moyens de transport plus doux, les espaces verts devraient trouver une place plus importante, les émissions carbone devraient être réduites...

Par contre, il devra être tenu le plus grand compte des effets négatifs pendant le déroulement des chantiers dont la programmation devra être coordonnée avec les autres chantiers de transport des prochaines années.

Sur ce point il doit être recommandé que les acteurs publics (MAB SPL, EPT, Commune, Département, IDF Mobilité, RATP, Etat...) constituent entre eux un système de pilotage ad hoc. qui s'assurerait le plus en amont possible de la coordination des actions.

S'agissant des atteintes sociales de l'opération

L'opération apportera des aspects très positifs en permettant la réalisation de logements ouverts au plus grand nombre, en apportant des commerces et des emplois nouveaux, en offrant de nouveaux équipements publics à la population,

En revanche il convient de bien mesurer les impacts humains que vont entraîner certaines expropriations.

Même si leur nombre reste limité à l'échelle d'un territoire à aménager de quelques 80 ha les situations individuelles peuvent être douloureuses.

Au risque de me répéter, je pense que sur cet aspect il faudra que le maître d'ouvrage soit très scrupuleux dans ses démarches. On a vu pendant l'enquête que certains cas

seront difficiles à résoudre et je compte sur la bienveillance de la MAB SPL pour traiter humainement ces dossiers.

De l'ensemble de ces constatations il apparaît donc que la balance avantages/inconvénients de l'ensemble des critères de la DUP penche incontestablement du côté des avantages que générerait un tel projet.

En conclusion j'émet un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois –

J'assorti cet avis des fortes recommandations suivantes :

- L'aspect humain des différentes situations personnelles devra être traité avec la plus grande attention.,
- Les entreprises à délocaliser devront être accompagnées, si elles le souhaitent, tant en ce qui concernent leurs activités que leurs employés,
- Mettre en place une instance d'ordonnancement, pilotage et coordination réunissant tous les acteurs qui seront amenés à œuvrer dans le secteur pour la conduite des nombreux chantiers au cours des prochaines années.

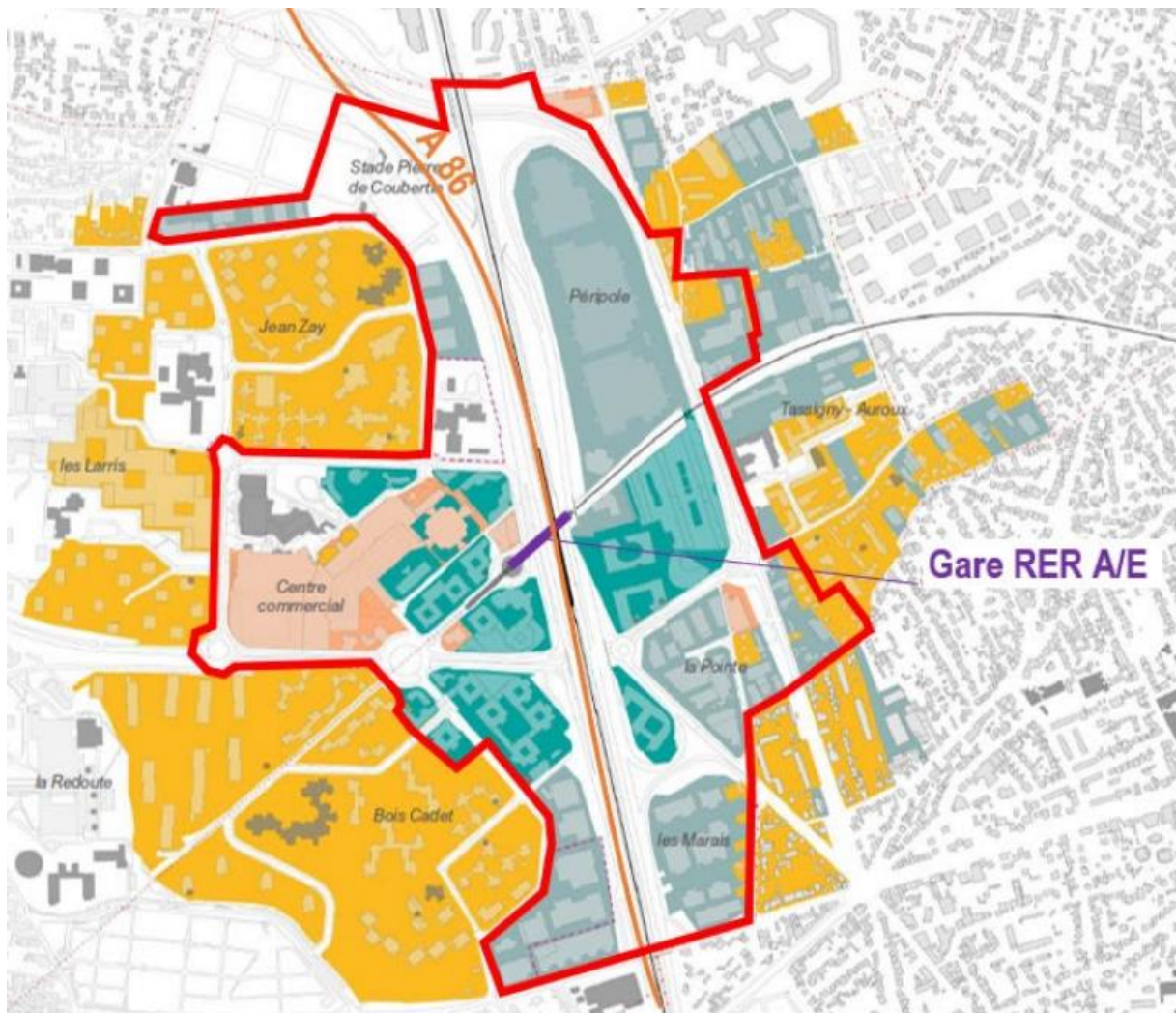
Fait à Noisy le Grand

Le 16 juillet 2023

Le commissaire-enquêteur



Marcel Linet



5.2 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FONTENAY-SOUS-BOIS AU PROJET D'AMENAGEMENT « VAL-DE FONTENAY-ALOUETTES »

5.2.1 Objet de l'enquête publique

Le site « Val-de-Fontenay – Alouettes » tient une place stratégique dans le développement du Grand Paris : c'est le premier pôle tertiaire de l'est francilien, il bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (RER A et E) qui sera, par ailleurs, renforcée dans les quinze prochaines années (Tramway T1, Métro M15 et éventuellement M1). Le site pâtit néanmoins d'un certain nombre de nuisances et de dysfonctionnements urbains. L'absence de mixité fonctionnelle et sociale de ce pôle

tertiaire et commercial des années 70 est prégnant. L'aménagement au coup par coup n'a laissé que peu de place aux espaces publics, ces derniers ne sont pas adaptés aux déplacements piétons et sont très peu végétalisés.

En effet, le quartier a été affecté depuis de nombreuses années comme un pôle économique au détriment du faible nombre d'habitants qui y restaient. La volonté aujourd'hui est dominée par le désir de transformer le quartier en y établissant une mixité économique et habitat,

En 2015, la Ville de Fontenay-sous-Bois, lors de l'élaboration du PLU, a envisagé la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site « Val-de-Fontenay – Alouettes ». Les orientations d'aménagement et de programmation posent les premiers principes d'aménagement du pôle VDFA.

En octobre 2017, la ville approuve le traité de concession d'aménagement sur un périmètre de 75 ha environ et désigne MAB SPL comme concessionnaire avec les principaux objectifs suivants :

- Le désenclavement du quartier des alouettes en créant de nouveaux cheminements en lien avec la gare notamment ;
- Le développement d'opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements ;
- Le développement économique du site via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique tertiaire et favorisent l'attractivité du secteur tout en maintenant la diversité du tissu économique ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux grâce à une charte de développement durable à élaborer en cohérence avec les démarches déjà à l'œuvre (agenda 21) détaillant les grandes thématiques du développement durable et de l'écologie urbaine ;
- L'aménagement et la requalification des espaces publics afin de pacifier les flux et pour une mixité des usages dans lesquels les circulations douces prendront toute leur place. Depuis le 1er janvier 2018, la compétence Aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois (EPT), qui dès lors, est devenu le concédant du traité.

En décembre 2020, l'EPT et MAB SPL ont signé un avenant au traité de concession, les deux principales modifications sont l'élargissement du périmètre de la concession d'environ 5 hectares et la modification de la programmation. Dans ce cadre, MAB SPL et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont acquis plusieurs biens. Si

toutes les parcelles n'ont pas vocation à être achetées par MAB SPL, la maîtrise foncière est indispensable à la formation d'un tènement foncier nécessaire à l'émergence d'un projet urbain cohérent et intégré. Or, la pression foncière empêche l'entrée en phase opérationnelle du projet, la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPT ne disposent pas d'autre choix que de recourir, via le concessionnaire, MAB SPL, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. La phase administrative de la procédure d'expropriation suppose que le projet d'aménagement du site Val-de-Fontenay – Alouettes soit Déclaré d'Utilité Publique (DUP) et que les parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux.

5.2.2 Nature et caractéristiques du projet

Le programme inscrit dans l'avenant n°1 de la concession est :

- Environ 130 000 m² Surface de Plancher de programme résidentiel, y compris des produits résidentiels spécifiques, dont 32% de Logements Locatifs Sociaux,
- Environ 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique,
- Environ 15 000 m² de surface de plancher de locaux commerciaux (non compris le Centre Commercial propriété de la SCI Grand Fontenay). A cela, s'ajoute le programme des équipements publics dans lequel figurent :
 - Environ 15 000 m² SDP d'équipements de superstructure, dont un équipement sportif, un équipement culturel, un équipement scolaire et une crèche.
 - Environ 110 021 m² d'équipements d'infrastructure à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

L'avenant n°2 signé en octobre 2021 a permis d'élargir le périmètre de la concession afin d'y intégrer la déchetterie de Fontenay-sous-Bois et la chaufferie du réseau de chaleur urbain afin d'intégrer au mix énergétique de la géothermie. Le programme immobilier reste donc inchangé.

Le programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructures est le suivant : (En fonction des opportunités, une réflexion sur des parcs de stationnement mutualisés et foisonnés à l'échelle de certains secteurs pourra être menée, notamment sur les secteurs Péripôle, Marais et Pointe)

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E2200088/77 du 19/10/2022

Intitulé	Type d'espace	Type	Surface
SECTEUR FONTAINE-PICASSO			
Parc linéaire Ipm	Parc linéaire	Création	4 250 m ²
Petit parvis Ipm	Parvis	Création	550 m ²
SECTEUR GARE			
Périmètre Pôle bus- Av VDF + Olympiades	Cours	Requalification	6 800 m ²
Aménagement espaces publics/ parvis Gare	Espaces majeur	Création	8 450 m ²
SECTEUR AUCHAN			
High street venelle Gaya	Rue	Création	535 m ²
Rue du 7-9 avenue du Val de Fontenay	Rue	Requalification	450 m ²
High street rue Perival	Rue	Création	1 055 m ²
High street galerie commerçante	Rue	Création	4 000 m ²
Rue nouvelle 1	Rue	Création	770 m ²
Rue nouvelle 2	Rue	Création	525 m ²
Rue nouvelle 3	Rue	Création	430 m ²
Place Charles Garcia-Salvatore Allende	Espace majeur	Requalification	4 000 m ²
Rue centrale soho	Cours	Création	2 600 m ²
Place du Général de Gaulle Nord	Espaces majeur	Requalification	10 000 m ²
Sentier du Bois de l'Aulnay	Rue	Requalification	2 995 m ²
Pocket park rue mare à Guillaume	Pocket Park	Requalification	3 000 m ²
Passage sous voies - Pont jaune	Liaison	Requalification	2 523 m ²
Sentier du Noyer Baril	Parc linéaire	Requalification	4 800 m ²
Petit parvis 1	parvis	Création	530 m ²
SECTEUR GUYNEMER			
Parc linéaire Guy	Parc linéaire	Création	1 200 m ²
SECTEUR SALENGRO			
Rue nouvelle 5	Rue	Création	980 m ²
Parc Linéaire Sal	Parc linéaire	Création	2 420 m ²
SECTEUR MARAIS			
Jardin des Marais	Pocket Park	Création	2 368 m ²
Rue nouvelle Nord Sud	Rue	Requalification	3 274 m ²
Rue nouvelle Marais Est ouest	Rue	Requalification	2 121 m ²
Venelle Nord Sud	venelle	Création	1 240 m ²
SECTEUR POINTE			
Rue nouvelle bretelle	Rue	Création	497 m ²
Jardin la Pointe	Pocket Park	Création	2 886 m ²
Prolongement rue Lagrange	Rue	Requalification	1 448 m ²
Rue nouvelle N/S	Rue	Requalification	2 400 m ²
Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	Parvis	Requalification	850 m ²
SECTEUR SABLON			
Allée des sablons	Rue	Requalification	2 100 m ²
SECTEUR PERIPOLE			
Central Park	Parc	Espaces verts	15 000 m ²
Parvis et liaison BV M1-M15	Espace majeur	Création	10 000 m ²
Voies nouvelles Peripole Nord	Rue	Création	2 974 m ²
SURFACE TOTALE :			110 021 m²

5.2.3 Cadre juridique

Les principales références réglementaires à ce type d'enquête, sans être exhaustives, sont présentées ci-après :

Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU :

- Le **code de l'environnement** et plus particulièrement ses articles L 123-6, L 181-10 et R 123-7 relatifs à l'enquête unique ;
- Le **code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** et plus particulièrement les articles :
 - L 121-15-1 relatif aux mises en compatibilité entrant dans le champ de la concertation prévue par le code de l'environnement pour les plans et programmes soumis à évaluation environnementale et ne relevant pas du champ de compétence de la commission nationale du débat public ;
 - L 121-17 à 19 relatifs au droit d'initiative ouvert au public pour demander une concertation ;
 - L 122-14 et R 122-27 relatifs aux projets soumis à évaluation environnementale et subordonnés à déclaration d'utilité publique impliquant la mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- Le **code de l'urbanisme** et plus particulièrement ses articles :
 - L.131-4 et 5, R 122-20 et R 122-17 relatifs aux obligations de compatibilité et de prises en compte pour les plans locaux d'urbanisme ;
 - L 153-54 à 59, R 153-13 à 15 relatifs à la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique, aux DUP emportant mises en compatibilité des documents d'urbanisme

Concernant plus spécifiquement l'enquête parcellaire :

- **Le code Civil**, plus particulièrement son article 545 ;
- **Le code de l'expropriation**, plus particulièrement ses articles :
L 131-1, L 311-2 et R 131-1 à R 131-14 relatifs aux enquêtes parcellaires ;
- **Le code de l'environnement** et plus particulièrement ses articles :
 - L 123-9 relatif à la durée de l'enquête ;
 - L 314-1 à 9 relatifs à la protection des occupants ;

5.2.4 Le maître d'ouvrage

Fondée en 2012, Marne-au-Bois est une Société Publique Locale (SPL) au service des Communes de Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et de l'Etablissement Public Territorial T10 Paris-Est-Marne&Bois. Société Anonyme, la SPL Marne-au-Bois intervient dans quatre métiers

: l'aménagement, la construction, la gestion de parcs publics de stationnement et la revitalisation de commerces de proximité. La SPL Marne au Bois est concessionnaire depuis le 31 octobre 2017 de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay - Alouettes. Elle est notamment compétente pour réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à l'opération d'aménagement et souhaite aujourd'hui agir par voie d'expropriation, sous condition de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay-Alouettes ».

Le Maire de Fontenay-sous-Bois siège au Conseil d'Administration de la SPL Marne au Bois.

La commune a élaboré le projet et en assure donc le portage politique en lien avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est-Marne&Bois qui, depuis le 1er janvier 2018, a la compétence d'aménagement sur le périmètre de la concession d'aménagement.

Au regard de l'importance de cette opération, tant pour la ville de Fontenay-sous-Bois que pour l'EPT, et suivant la délibération de l'EPT en date du 8 décembre 2020, un avenant entre MAB SPL et l'EPT a été signé le 15 décembre 2020. Suivant le conseil municipal du 12 novembre 2020 et le conseil de territoire du 8 décembre 2020, une convention d'association a également été signée entre la ville de Fontenay-sous-Bois, l'EPT Paris Est Marne&Bois et MAB SPL le 15 décembre 2020. Les principales modifications sont le prolongement de la durée de la concession d'aménagement jusqu'en 2035 conformément aux calendriers des chantiers de transports, l'élargissement du périmètre de l'opération et la mise à jour de la programmation et du bilan de l'opération conformément aux avancées urbaines du projet.

5.2.5 Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU de Fontenay-sous-Bois, il convient néanmoins d'adapter à la marge les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit compatible avec le projet et les enjeux portés par la SPL et la Ville, à savoir : la mixité fonctionnelle, la stratégie bas carbone, la pleine terre, la réhabilitation, le stationnement et la mobilité (mobilités douces notamment).

Les pièces du PLU concernées par la mise en compatibilité du PLU sont :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Le zonage, le règlement écrit et ses annexes
- L'annexe 4.4 concernant les obligations de création de places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun
- L'annexe 4.5 concernant les secteurs de plan masse
- L'annexe 4.6 concernant l'ensemble des annexes au règlement et notamment la liste des emplacements réservés
- L'annexe 4.11 concernant les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Les **modifications du PADD** ont pour objectifs de :

Mettre en cohérence les "secteurs stratégiques d'aménagement" avec la concession d'aménagement en cours.

Diversifier les fonctions urbaines sur l'ensemble du site tout en préservant les objectifs de végétalisation.

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront d'affirmer la mixité fonctionnelle des différents secteurs, la mise en place d'une trame viaire fine favorisant les déplacements actifs (piétons et vélo) et la création d'espaces publics végétalisés notamment en pleine-terre.

Les **modifications apportées au zonage** permettront de favoriser :

La reconfiguration de la place du général de Gaulle en supprimant les linéaires commerciaux définis en fonction du rond-point départemental ;

La diversification des fonctionnalités urbaines en laissant la possibilité de réaliser des opérations mixtes au nord-ouest de VDFA, sur le secteur Coubertin (rue la Fontaine) ;

La création d'un parvis public sur le secteur La Pointe, à l'angle de l'avenue Bobet, et de la rue Carnot ;

Le changement de destination partiel d'un immeuble de bureau pour y intégrer du résidentiel spécifique au sud du secteur Salengro.

Les annexes faisant référence au plan de zonage seront également modifiées en conséquence.

Les modifications du règlement écrit doivent permettre la mutualisation des ouvrages et le foisonnement des places de stationnements afin de répondre au mieux au besoin des usagers tout en limitant l'excavation des terres. Ceci favorisera l'infiltration des eaux pluviales dans les espaces verts de pleine terre. Enfin les modifications de l'annexe 4 ont pour objectif de réduire les obligations de création de

places de stationnement aux abords des futures stations de transports en commun en autorisant la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement.

Toutes les modifications engendrées par la mise en compatibilité du PLU de Fontenay sous-Bois ont été analysées au chapitre I paragraphe 3 du présent rapport.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois a fait l'objet d'une concertation qui s'est déroulée du 15/10/2021 au 25/11/2021 et qui a fait l'objet de 3 contributions sur le registre de concertation dématérialisé (dont 1 en doublon), abordant de nombreux sujets tels que les attentes fortes des habitants (concernant les mobilités douces, la préservation des espaces verts et la re végétalisation du quartier entre autres) ainsi que quelques interrogations sur l'état d'avancement des projets.

Durant cette concertation, la SPL MAB et la Commune ont souhaité, au regard des contributions exprimées, compléter le dossier soumis à concertation par un dossier d'éléments complémentaires. A l'issue de cette concertation, un bilan de concertation a été tiré en décembre 2021. Ce dernier était joint au dossier de l'enquête publique.

Par ailleurs, le projet de mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois a également fait l'objet d'une évaluation environnementale visant notamment à examiner les incidences sur le cadre de vie des habitants et des travailleurs (paysage, patrimoine, transport et risques liés à la pollution de l'air). Celle-ci figure au Chapitre 8 de l'étude d'impact annexée au dossier et peut être résumée comme suit :

Les études menées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont confirmé que la sensibilité environnementale du site est relativement faible, tout en permettant d'apporter certaines précisions :

- Le SRCE identifie un réservoir de biodiversité situé sur le bois de Vincennes assez éloigné du site VDFA
- L'OAP « Trame verte et modes doux » précise les espaces verts à préserver en complément du « Zonage réglementaire de la Trame Verte » (pièce 4.12 du PLU) ;

La MECDU a vocation à améliorer les liaisons entre ces espaces verts en créant des cheminements doux.

- Les bâtiments remarquables de la ville ne sont ni inscrits ni classés, le projet de MECDU n'a pas d'incidence sur leur protection

- Des mesures adaptées seront prises pour réduire les nuisances sonores (disposition des bâtiments de façon à créer un écran, insonorisation...) au cas où les modifications proposées augmenteraient la constructibilité aux abords de l'A86

- A ce stade des études, la MECDU ne favorise pas l'augmentation de risques ou d'aléas.

Enfin, Le projet de MECDU a fait l'objet d'une **réunion d'examen conjoint le 12 avril 2023**.

Le procès-verbal de cette réunion ainsi que le support de présentation figuraient au titre des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Un certain nombre de remarques ont été faites par les personnes publiques associées (PPA) dont le maître d'ouvrage devra tenir compte pour l'approbation des dispositions modifiées.

Elles ont été reproduites dans un document intitulé « Annexe actualisation » figurant également au dossier d'enquête publique.

5.2.6 Les observations du public au cours de l'enquête.

Pour rappel quelques 123 observations ont été formulées au cours de l'enquête du 9 mai au 9 juin 2023.

Ces observations portaient sur les thèmes suivants sur lesquels j'ai sollicité l'avis de MAB SPL qui m'a répondu par courriel le 7 juillet 2023.

Thème 1 : information, concertation, présentation

Thème 2 : le prolongement de la ligne N°1 du métro parisien

Thème 3 : Avis sur le projet dans son principe

Thème 4 : le déplacement d'entreprises et l'acquisition de parcelles individuelles.

J'ai pu constater qu'une seule observation abordait plus directement la mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois

5.2.7 Avis du commissaire enquêteur

5.2.7.1 SUR LA REALISATION DU PROJET

Je rappelle que j'ai émis au Chapitre IV un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération ;

J'ai pris acte que ce projet implique pour être réalisable que des dispositions du PLU de Fontenay-sous-Bois soient amendées et que, pour ce faire, la mise en compatibilité telle qu'elle figure au dossier d'enquête soit faite, elle concerne :

- Le rapport de présentation
- Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagements et de programmation
- Le zonage et le règlement écrit ;

1 seule observation exprimée par écrit pendant l'enquête visait plus directement la mise en compatibilité du PLU, s'agissant des mêmes propos qui ont été formulés lors de la concertation sur le projet de MECDU en octobre-novembre 2021 et qui ont été pris en compte par la SPL.

Il est fait mention de la concomitance entre la mise en compatibilité du PLU de la commune et l'élaboration du PLUi à l'échelle du territoire, question à laquelle la SPL a répondu dans son mémoire (Thème 3) comme suit : les enjeux liés au site Val-de-Fontenay-Alouettes nécessitent que le projet soit déclaré rapidement d'utilité publique et que certaines parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux.

Cette procédure de DUP a été engagée au 1er semestre 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un projet n'est pas compatible avec le PLU applicable, la DUP doit emporter mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).

Si le projet urbain respecte la philosophie du PLU actuel de Fontenay-sous-Bois, il a été néanmoins nécessaire d'adapter les éléments du document d'urbanisme pour qu'il soit complètement compatible avec le projet (mixité fonctionnelle ; pleine terre ; stationnement et mobilités douces ; réhabilitation ; stratégie bas carbone ; etc...).

Par conséquent, le dossier de demande de DUP transmis à la Préfecture et à l'autorité environnementale (MRAE) le 28 avril 2022, comporte un volet « mise en compatibilité » du PLU de Fontenay-sous-Bois actuellement en vigueur.

Par délibération du 13 décembre 2022, le conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Dans ce cadre, l'EPT a sollicité fin décembre 2022 les observations de la SPL MAB en qualité de personne publique associée, comme aménageur des opérations

d'aménagement de Val-de-Fontenay-Alouettes et Alouettes Est sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois.

La SPL MAB y a répondu par un courrier du 20 mars 2023, demandant notamment à l'EPT de prendre en compte ses demandes formulées dans le cadre de la MECDU.

A cet égard, il convient de relever que le code de l'urbanisme n'interdit pas de mener parallèlement une procédure de MECDU d'un PLU, et une procédure d'élaboration d'un PLUi, s'agissant de deux documents d'urbanisme distincts (CAA Paris, 7 octobre 2021, n° 21PA00469).

La MECDU du PLU permet d'assurer la légalité de la DUP, qui n'aurait pas pu être déposée ni instruite sans ce volet. Elle est également indispensable pour permettre le prononcé de la DUP vers octobre-novembre 2023, sans dépendre de l'approbation du PLUi (prévue au premier trimestre 2024 normalement), ni d'éventuels recours à son encontre.

Le PLUi se substituera à la MECDU dont il devra intégrer les grands principes afin de conserver la compatibilité des règles d'urbanisme applicables avec le projet déclaré d'utilité publique.

5.2.7.2 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Par arrêté préfectoral n°2023/01447 du 18 avril 2023, Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois. (**Pièce annexe N°2**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, en conformité avec les lois et décrets applicables, et j'ai pu constater qu'elles ont été respectées, à savoir : -

- Que cette enquête aura duré 32 jours du mardi 9 mai 2023 au vendredi 9 juin 2023 inclus ;
- Que le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie
- Que le public a été informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans les départements de Paris, du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis

- Que cet avis a été publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages sur les panneaux administratifs sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois et sur les lieux et au voisinage du projet ce qu'a certifié le maire de la commune et que j'ai pu moi-même constaté lors de mes visites sur les sites.
- Que cet avis d'enquête a été également publié sur le site Internet des services de l'État dans le département du Val-de-Marne et sur celui de la commune de Fontenay-sous-Bois.
- Que cet avis est paru dans les journaux suivants :
 - Le Parisien 94 du vendredi 21 avril 2023
 - Les Echos du vendredi 21 avril 2023
 - Soit 19 jours avant le début de l'enquête

Et rappelé dans :

- Le Parisien 94 du mercredi 10 mai 2023
- Les Echos du mercredi 10 mai 2023
- Soit le 2ème jour de l'enquête.
- Que pendant la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier d'enquête
 - à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;
 - En ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>,
 - Ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques->
 - Et sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>;
 - Sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

- Que le public et notamment toutes les personnes qui revendiquent au titre de l'enquête parcellaire un droit sur les propriétés intéressées par l'enquête, ont pu formuler leurs observations et propositions :
- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 Fontenay-sous-Bois. Un premier registre concernait l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concernait l'enquête parcellaire.
- Sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via le site de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques>
- Par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr
- Ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;
- Que le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences aux dates et horaires précisés ci-après dans les locaux de l'ancienne mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie :
 - Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
 - Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
 - Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
 - Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00
 - Une réunion publique a été organisée à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) le Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00.
- Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement de cette enquête-
 - Que 108 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ou à l'adresse courriel mentionnés dans l'arrêté d'organisation de l'enquête et 15 sur les registres papier ;

5.2.8 Conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue d'une enquête publique d'une durée de 32 jours, et après :

- Une étude attentive et approfondie du dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Fontenay-sous-Bois
- Une visite détaillée sur le terrain pour mieux comprendre les objectifs visés par l'opération « Val de Fontenay – Alouettes » portée par MAB-SPL,
- visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, nous rendre compte de la situation géographique des projets à réaliser,
- Avoir tenu quatre permanences dans de bonnes conditions de réception dans les locaux de la Mairie et une réunion publique à l'école Pierre Demont qui a rassemblé plus de 60 personnes,
- Avoir fait la synthèse des 123 observations formulées au cours de l'enquête,
- Avoir recueilli les réponses du maître d'ouvrage sur celles-ci,
- Avoir constaté qu'une seule observation portait plus directement sur la modification du PLU de Fontenay-sous-Bois à laquelle il a été répondu précédemment,
- Avoir donné au chapitre IV du présent rapport, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes ». telle qu'elle était présentée à l'enquête publique,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois** selon les modalités décrites dans le dossier mis à l'enquête publique, avec les recommandations suivantes :

Il sera tenu compte des remarques de la MRAe du 28 juillet 2022 et celles des personnes publiques recueillies au cours de la réunion d'examen conjoint du 12 avril 2023.

Il sera fait en sorte que l'ensemble de ces modifications soient reprises dans le PLUI en cours d'instruction par l'EPT Paris EST Marne § Bois.

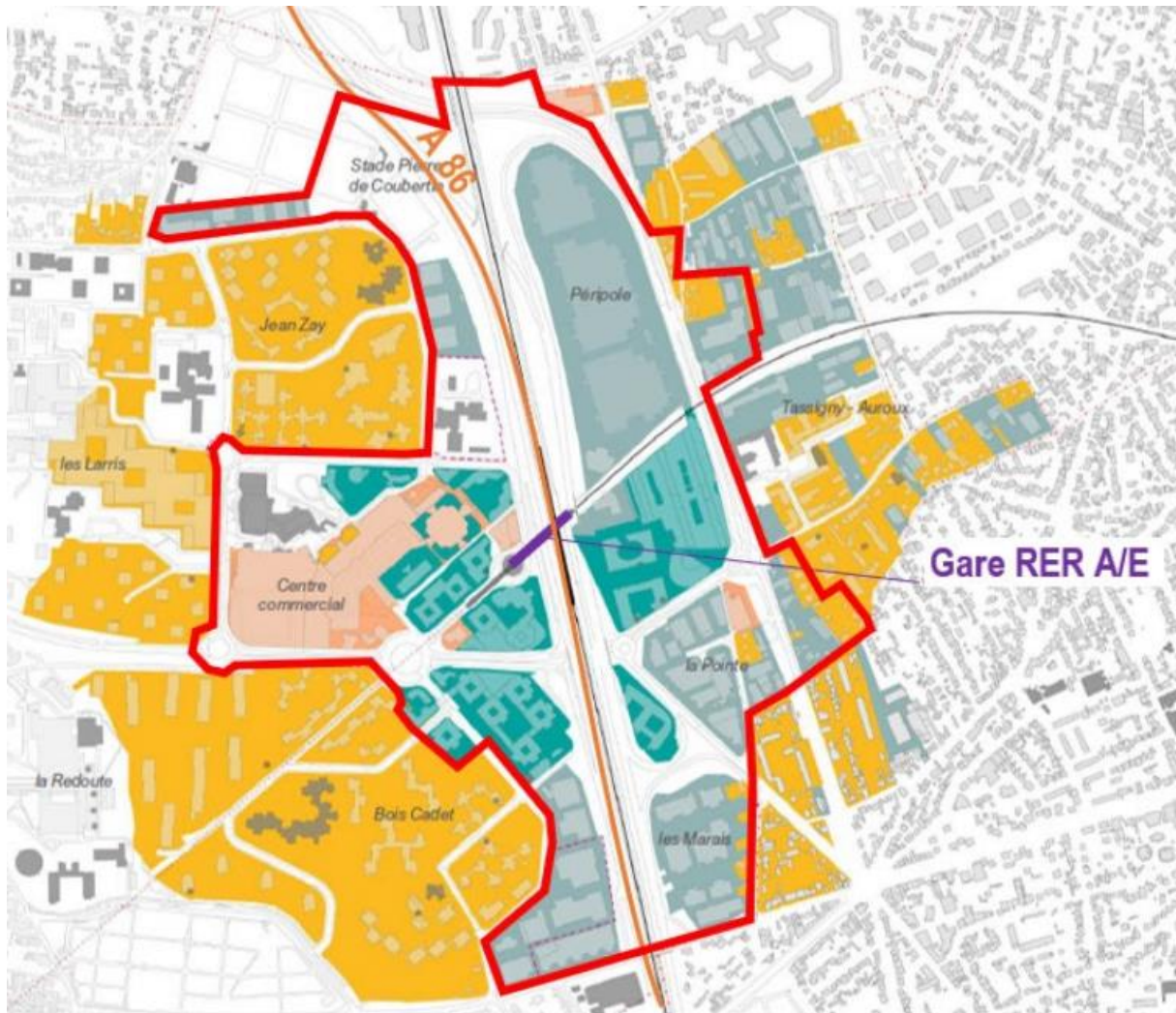
Fait à Noisy le Grand

Le 16 juillet 2023

Le commissaire-enquêteur



Marcel Linet



CHAPITRE VI PROCES VERBAL SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Une enquête parcellaire est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par ces acquisitions. Elle leur permet de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir pour chacune des parcelles les concernant.

Les intéressés sont invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en Mairie prévus à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête. Conduite conformément aux dispositions des articles R. 131-3 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, au profit Marne-au-Bois SPL (MAB SPL) en charge de l'acquisition des terrains nécessaires à

la réalisation du présent projet, la présente enquête s'adresse aux propriétaires des terrains concernés sur la commune de FONTENAY-SOUS-BOIS.

Outre les biens appartenant à des propriétaires privés ou relevant du domaine privé, des personnes publiques, des biens dépendants du Domaine Public seront concernés pour la réalisation du projet.

Les articles L. 2123-5, L. 2123-6 du Code général de la propriété des personnes publiques et les articles L. 132-1, L. 132-2, L. 132-3 et L. 132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique définissent les modalités de transfert de gestion d'immeubles dépendants du Domaine Public, entre personnes publiques autres que l'Etat, au profit du bénéficiaire de l'acte déclaratif d'utilité publique. L'arrêté de cessibilité emporte transfert de gestion des dépendances du domaine public.

6.1 PRESENTATION DU PROJET

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, MAB SPL est désignée aménageur de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes ». Aujourd'hui, d'une superficie de plus de 85 hectares autour de la gare de « Val de Fontenay » et en grande partie comprise dans le quartier des « Alouettes », le périmètre de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes » est délimité par :

- ◆ À l'Est : l'est du Quartier des Alouettes ; Neuilly-Plaisance ;
- ◆ À l'Ouest : la « Zone à urbaniser en priorité » (ZUP) de Fontenay-sous-Bois ; quartiers des « Larris » et de « La Redoute » ;
- ◆ Au Nord : Rosny-sous-Bois ;
- ◆ Au Sud : Le Perreux-sur-Marne.

En pleine expansion, mais en partie enclavé et très routier, le secteur « Val-de-Fontenay » présente de grands potentiels de développement. Cependant, son tissu urbain hétéroclite et monofonctionnel souffre de grandes coupures urbaines, notamment Est-Ouest, dues à la présence de voies ferrées et d'axes autoroutiers importants. Le périmètre de l'opération intègre les secteurs objets d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur lesquels sont déjà engagées des réflexions et des études. Le périmètre intègre également des secteurs hors OAP dans lesquels la pression immobilière s'exerce et des projets ponctuels pourraient instamment se mettre en œuvre, au risque d'une absence de cohérence globale et de maîtrise suffisante. Afin d'améliorer la cohésion urbaine, ce périmètre a été élargi fin

2020, par le biais d'un avenant au traité de concession d'aménagement, afin d'englober le Lycée Pablo Picasso à l'Ouest, ainsi que quelques parcelles au sud (secteur Guynemer) et à l'Est (secteur Vaisseau), passant ainsi de 75 hectares à 80 hectares. Un second avenant en octobre 2021 a permis d'élargir le périmètre (passant à 85 hectares) afin d'y intégrer la déchetterie de Fontenay-sous-Bois et la chaufferie du réseau de chaleur urbain au nord afin de transformer en profondeur le réseau de chaleur alimentant le futur quartier en augmentant la part des énergies renouvelables alimentant la centrale par l'apport géothermique. Cette transformation implique non seulement une restructuration globale de l'outil industriel et du réseau de chaleur actuels mais aussi la réalisation d'une centrale géothermique dont la mise en service est envisagée en 2028. La modification du périmètre par ce second avenant n'entraîne pas la modification du volume global des constructions ni la modification des équilibres programmatiques. Le programme prévisionnel de construction inscrit dans la concession d'aménagement est le suivant :

- ◆ Environ 130 000 m² Surface de Plancher de programme résidentiel, y compris des produits résidentiels spécifiques, dont 32% de Logements locatifs sociaux,
- ◆ Environ 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique,
- ◆ Environ 15 000 m² de surface de plancher de locaux commerciaux (non compris le Centre Commercial propriété de la SCI Grand Fontenay).

A cela, s'ajoute le programme des équipements publics dans lequel figurent :

- ◆ Environ 15 000 m² SDP d'équipements de superstructure, dont un équipement sportif, un équipement culturel, un équipement scolaire et une crèche,
- ◆ Environ 110 021 m² d'équipements d'infrastructure à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

L'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. » Compte-tenu de l'envergure de l'opération d'aménagement, de l'avancement des études urbaines et de la pressions

foncières exercées sur les petits propriétaires fonciers, MAB SPL a souhaité que la première enquête parcellaire ne porte que sur certains fonciers identifiés sur le plan parcellaire (pièce B du dossier d'enquête parcellaire).

Il est précisé que l'enquête parcellaire ayant été organisée de façon concomitante avec l'enquête préalable à la DUP les mêmes éléments d'organisation sont repris ici.



Localisation cadastrale de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes » (Source : Géoportail 2021)

6.2 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N°E22000088/77 du 19 octobre 2022, M. le Premier Vice-président du tribunal administratif de Melun a nommé comme commissaire enquêteur Monsieur Marcel LINET ingénieur général honoraire des ponts et chaussées à la retraite pour conduire une enquête publique ayant pour objet la DUP de l'aménagement de l'opération dite « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois. et la mise en

compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois, ainsi que l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité d'une première série de parcelles à acquérir. (**Pièce annexe N°1**)

6.3 LES MODALITES DE L'ENQUETE

Par arrêté préfectoral n°2023/01447 du 18 avril 2023, Mme la préfète du Val-de-Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement « Val-de-Fontenay-Alouettes » à Fontenay-sous-Bois. (**Pièce annexe N°2**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que cette enquête durera 32 jours du mardi 9 mai 2023 au vendredi 9 juin 2023 inclus ;
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans les départements de Paris, du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis ;
- Que cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages sur les panneaux administratifs sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois et sur les lieux et au voisinage du projet.
- Que cet avis d'enquête sera également publié sur le site Internet des services de l'État dans le département du Val-de-Marne et sur celui de la commune de Fontenay-sous-Bois.
- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :
 - à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS, aux jours et horaires d'ouverture habituelle des services ;

- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne
<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- ainsi que sur le portail internet du site de la ville de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques>
- et sur le site dédié accessible à cette adresse : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois>;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.
- Que le public et notamment toutes les personnes qui revendiquent au titre de l'enquête parcellaire un droit sur les propriétés intéressées par l'enquête, pourra formuler ses observations et propositions :
- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la Direction du développement urbain - Services techniques et de l'urbanisme – 6 rue de l'ancienne mairie – 94 120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois, le second registre concerne l'enquête parcellaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à l'adresse de consultation du dossier en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois> ou via le site de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques>
- par voie électronique : mise-en-compatibilite-du-plu-de-fontenay-sous-bois@mail.registre-numerique.fr
- ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Marcel LINET, commissaire enquêteur ;
- Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences aux dates et horaires précisés ci-après dans les locaux de l'ancienne mairie de Fontenay-Sous-Bois 6 rue de l'ancienne mairie :
- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00

- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00
- Une réunion publique sera organisée à l'école Pierre Demont située 62 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à FONTENAY-SOUS-BOIS (94 120) le Mardi 30 mai 2023 de 19h00 à 21h00.

6.4 EXAMEN DU DOSSIER

- Le dossier soumis simultanément aux 2 enquêtes (Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération emportant mise en compatibilité du PLU de Fontenay-sous-Bois et Enquête parcellaire pour une première série de parcelles à acquérir) comportait les pièces suivantes :
 - 1 plan de situation et périmètre de DUP VDFA V2
 - 2 Notice explicative DUP VDFA V2
 - 3 Plan général des travaux DUP VDFA vdef
 - 4 Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants DUP VDFA
 - 5 Appréciation sommaire des dépenses DUP VDFA
 - 6.1 Etude d'impact évaluation environnementale
 - 6.2 EIE Annexes
 - 7.1 MECDU DUP VDFA notice explicative
 - 7.2 MECDU concertation décision MRAe EE
 - 7.3 MECDU pièces modifiées
 - 8 Informations administratives DUP VDFA
 - 9 Avis ESG Fontenay-sous-Bois DUP VDFA
 - 10 Bilan concertation préalable DUP VDFA
 - 11.1 Mémoire en réponse AE étude d'impact
 - 11.2 Mémoire en réponse AE étude d'impact Annexes
 - A Notice explicative enquête parcellaire VDFA
 - B Plan parcellaire 202 01
 - C Etat parcellaire 2023 01
 - Délibération EPT 2021 06 29 lancement DUP MECDU Fontenay CA VDFA

Comme on peut le constater les pièces intitulées A, B et C concernent expressément le volet enquête parcellaire.

Le plan parcellaire distingue :

- Les emprises impactant en surface les propriétés privées ou domaine privé à acquérir
- Les emprises impactant en surface les propriétés dépendant du domaine public devant faire l'objet d'un transfert de gestion (représentées en bordeaux sur les plans parcellaires) ;

Les parcelles sont identifiées par :

- leurs références cadastrales (à savoir : nom de section et numéro de parcelle) ;
- le ou les numéros d'emprise qui les concernent ;
- le numéro de « propriété » qui leur est associé.



Exemple de plan parcellaire

Concernant l'état parcellaire, les informations sont classées selon le numéro de « propriété » (numéro attribué pour chaque compte de propriété). Elles détaillent les références cadastrales des parcelles en question, leurs propriétaires, la surface d'emprise qui les concernent

S.E.G.A.T. Société d'Etudes Générales pour l'Aménagement du Territoire	ETAT PARCELLAIRE Liste des propriétaires	Page - 1 03/06/2021
MAB01 - VAL DE FONTENAY - ALLOUETTES ACQUISITIONS / TRANSFERT DE GESTION		
FONTENAY-SOUS-BOIS		
PROPRIÉTÉ XXXXX (1) PROPRIÉTAIRE RÉEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)		
(2)		
Mode	Référence cadastrale	Num. du plan
Sect. N° Nature	Lieu-Dit (3) Surface	Emprise Reste Observations (Surfaces en m ² ou ca)
		Total
Origine de propriété		
(4)		

Chaque page de l'état parcellaire se décompose comme suit :

- Partie n°1 : le numéro de « propriété » (numéro attribué pour chaque compte de propriété)
- Partie n°2 : « Désignation des propriétaires réels ou présumés »
 - o propriétaires identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
 - o ayants-droits identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)
 - o propriétaires éventuels (ne comparant pas dans les titres)
 - o Gérants
- Partie n°3 : Table des parcelles et de leur(s) emprise(s)
 - o colonnes 2 et 3 : références cadastrales de la parcelle
 - o colonne 4 : nature du terrain figurée au Cadastre (Cf. Annexe n°1)
 - o colonne 5 : lieu-dit du terrain indiqué au Cadastre
 - o colonne 6 : surface totale du terrain indiquée au Cadastre en m²
 - o colonne 7 : numéro d'emprise sur le plan parcellaire
 - o Colonnes 8 et 9 : références cadastrales des parcelles résultant de la division à venir et de(s) surface(s) d'emprise à acquérir indiquée(s) en m²
 - o colonnes 10 et 11: références cadastrales à venir (après division de la parcelle) surplus éventuel(s) de terrain restant appartenir au propriétaire indiqué en m²
 - o colonne 12 : Observations complémentaires éventuelles sur la parcelle

- Partie n°4 : Origine de propriété des parcelles, description des lots de copropriétés et des servitudes

6.5 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie a été faite par l'expropriant par courrier (**Annexe N° 13**) du 21 avril, notifié à partir du 24 avril sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu. En cas de domicile inconnu, la notification a été faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Cet affichage a bien été fait en mairie pendant le déroulement de l'enquête, je peux en témoigner et la pièce **Annexe N°14** signée par le maire en atteste la réalité. En cas de contact infructueux, l'opérateur foncier, à savoir SEGAT, a dépêché un huissier pour tenter d'assurer la notification.

La liste des personnes ou institutions ayant fait l'objet d'une notification est reproduite dans le tableau suivant :

Code opération	Code propriété	Code propriétaire	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	Modalité de notification
MAB01	00001	00001	COMMUNE DE FONTENAY SOUS BOIS, représentée par son Maire		Service de l'urbanisme - 4 esplanade Louis Bayeurte	94120	FONTENAY SOUS BOIS	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00002	00002	DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS, représenté par M. Le	Président du Conseil départemental	Hôtel du Département - 3 esplanade Jean Moulin	93000	BOBIGNY	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00003	00089	Société dénommée "EXPLOITATION ORGANISATION REALISATION"	(EOR), représentée par son gérant	1 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00003	00090	MOREAU DENGREVILLE	Stéphane, gérant de la société "E.O.R."	1er étage 1 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00003	00105	Société dénommée "CONCEPT EUROPEEN EQUIPEMENT BATIMENT",	(C.E.E.B.), représentée par son gérant	1 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00003	00106	BISMUTH	Herault Israil, gérant de la société "C.E.E.B"	119 avenue du Bac la Varenne Saint-Hilaire	94210	SAINT-MAUR-DES-FOSSES	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00004	00005	Société dénommée "DAUPHIN BLEU", représentée par son gérant		152 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	notifié le 02/05/2023 par recommandé
MAB01	00004	00091	WANG	Zhen, gérant de la société "DAUPHIN BLEU"	152 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120		notifié le 02/05/2023 par recommandé questionnaire
MAB01	00005	00006	Société dénommée "EG RETAIL (France) SAS", représentée par	son Président	12 avenue des Beguines - Immeuble le Cervier B Cergy Saint-Christophe	95806	CERGY CEDEX	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00006	00007	Société "ELECTRICITE DE FRANCE" (E.D.F.), représentée par	son Président Directeur Général	Division fiscalité groupe - 22-30 avenue de Wagram	75008	PARIS	notifié par recommandé le 26/04/2023 questionnaire
MAB01	00007	00008	Société dénommée "EURO-INFORMATION - EUROPEENNE DE	TRAITEMENT DE L'INFORMATION", représentée par son Président	4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen	67000	STRASBOURG	notifié le 24/04/2023 par recommandé

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

MAB01	00008	00009	Société dénommée "SCI JINTAL"		8 bis avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00008	00092	ZHU née CHEN	Hélène, gérante de la société "SCI JINTAL"	4 rue Léonard Euler	94000	CRETEIL	signifié par huissier le 11/05/2023
MAB01	00009	00010	Société dénommée "LES 3A", représentée par sa gérante		55 rue Louis Auroux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	notifié par recommandé le 26/04/2023 questionnaire
MAB01	00009	00093	ALVES née FIGUEIREDO MATIAS	Amelia de Jesus, gérante de la société "LES 3A"	55 rue Louis Auroux	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00010	00011	Société dénommée "SCI LES SIX", représentée par ses	co-gérants	1 rue de Westhouse	67230	BENFELD	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00010	00094	STEYERT	Bernard, co-gérant de la société "SCI LES SIX"	1 route de Strasbourg	67230	BENFELD	notifié le 24/04/2023 par recommandé
MAB01	00010	00095	STEYERT	Ivan, co-gérant de la société "SCI LES SIX"	4 rue de Westhouse	67230	BENFELD	signifié par huissier le 12/05/2023
MAB01	00011	00012	Société dénommée "SCI NEUF CUBES", représentée par son	gérant	93 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Par huissier le 16/05/2023
MAB01	00011	00096	DURUFLE	Antoine, gérant de la société "SCI NEUF CUBES"	2 rue Jean-Pierre TIMBAUD	75011	PARIS	par mail le 12/05/2023
MAB01	00012	00013	Société dénommée "SCI PHILECO" représentée par sa gérante		33 avenue Sainte Marie	94000	CRETEIL	notifié le 25/04/2023 par recommandé
MAB01	00012	00097	LOUIS née LEDUR	Corine, gérante de la société "SCI PHILECO"	33 avenue Sainte-Marie	94000	CRETEIL	notifié le 25/04/2023 par recommandé questionnaire
MAB01	00013	00014	Société dénommée "PROMO BRICO", représentée par son	Président	1-5 rue Jean Monnet	94130	NOGENT SUR MARNE	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00014	00015	Société dénommée "R.P.B.", représentée par son Président		40 avenue Pierre 1er de Serbie	78008	PARIS	notifié le 25/04/2023 par recommandé
MAB01	00015	00020	Société dénommée "SCI PERE ET FILS", représentée par ses	co-gérants	4 rue Louis Auroux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 25/05/2023
MAB01	00015	00101	BELGAID née LE BLANC	Ginette, co-gérante de la société "SCI PERE ET FILS"	5 rue de Bonn	94510	LA QUEUE EN BRIE	Huissier le 15/05/2023
MAB01	00015	00102	BELGAID	Mohamed, co-gérant de la société "SCI PERE ET FILS"	5 rue de Bonn	94510	LA QUEUE-EN-BRIE	Huissier le 15/05/2023
MAB01	00016	00017	Société dénommée "SCI GRAND FONTENAY", représentée par	sa gérante	Business Pôle les Prés - 18 rue Denis Papin	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	Huissier le 05/05/2023
MAB01	00016	00098	Société dénommée "Caetrus France"	représentée par son Président	Business Pôle Les Prés - 18 rue Denis Papin	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00017	00018	Société dénommée "SCI HELVETIA", représentée par sa gérante		5 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 28/04/2029
MAB01	00017	00099	HEDIN née WILLI	Hélène, gérante de la société "SCI HELVETIA"	14 rue Vauban	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	recommandé le 26/04/2030
MAB01	00017	00179	HEDIN	Alain	14 rue Vauban	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	recommandé le 26/04/2031
MAB01	00018	00019	Société dénommée "SCI INVEST DR", représentée par son gérant		3 bis Chemin des Portats	94350	VILLIERS SUR MARNE	recommandé le 29/04/2032
MAB01	00018	00100	DA ROCHA	Emmanuel, gérant de la société "SCI INVEST DR"	3 bis Chemin des Portats	94350	VILLIERS-SUR-MARNE	recommandé le 29/04/2034
MAB01	00019	00026	Société dénommée "SCI DU 16/18 AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY"	représentée par son gérant	16-18 avenue de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 11/05/2023 questionnaire
MAB01	00019	00185	AUGER née BARDERA	Marthe, gérante de "SCI DU 16/18 AV. DE LATTRE DE TASSIGNY"	33 avenue Foch	94340	JOINVILLE LE PONT	recommandé le 26/04/2023 questionnaire
MAB01	00020	00107	Société dénommée "Ile-de-France Construction Durable"	représentée par son Président	90-92 avenue du Général Leclerc	93500	PANTIN	recommandé le 29/04/2032

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

MAB01	00021	00108	Société dénommée "SGI IMMO 1", représentée par sa société	gérante	Tour D2 - 17bis Place des Reflets	92919	PARIS LA DEFENSE CEDEX	recommandé le 24/04/2023 questionnaire
MAB01	00021	00109	Société dénommée "SOGECAP", représentée par son Président		Tour D2 - 17bis Place des Reflets	92919	PARIS LA DEFENSE CEDEX	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00050	00030	ALCINO	Augusto	128 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00050	00030	DO CEU	Dolorès	128 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023 questionnaire
MAB01	00051	00032	BELGAID	Mohamed	BAT 9 - 213 rue de Versailles	92410	VILLE D'AVRAY	huissier le 15/05/2023
MAB01	00052	00103	OBE	Annie	26 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée : héritiers notifiés
MAB01	00052	00103	BOHIN	Jean-Marcel	26 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	attestation de connaissance d'enquête
MAB01	00052	00103	BOHIN	Elodie	10 mail du centre ville	93110	ROSNY-SOUS-BOIS	notifié par mail le 24/05/2023
MAB01	00052	00103	BOHIN	Steve	44 avenue Jean Jaurès	93110	ROSNY-SOUS-BOIS	notifié par mail le 24/05/2023
MAB01	00053	00034	BUDULICA	Marko	30 Chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Huissier le 23/05/2023 questionnaire renvoyé
MAB01	00053	00034	STOJKOVIC	Ilonka	30 Chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2024
MAB01	00054	00036	CACAO	Rui	24 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Huissier le 16/05/2023
MAB01	00054	00036	GONCALVES	Adelaide	24 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00055	00038	CHUMIATCHER	Nathan	4 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Huissier le 16/05/2023
MAB01	00055	00175	PAUL	Holna	4 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00056	00040	COMBRISSEON	Jules	26 villa des Carreaux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	administrateur notifié le 26/04/2023 par recommandé
MAB01	00056	00210	DUNOGUE -GAFFIE	administrateur judiciaire représentant Monsieur COMBRISSEON	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	recommandé le 26/04/2023 questionnaire
MAB01	00057	00041	CUGNOT	Henri	8 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée - affichage effectué
MAB01	00057	00195	CHALVET	Huguette	8 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00059	00044	DA PIEVE	Vilma	15 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00059	00045	DELCHET	Didier	représenté par son tuteur Monsieur Philippe LEMONNIER - 46 rue Saint Etienne	76400	FECAMP	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00059	00208	LEMONNIER	Philippe, tuteur de M. DELCHET Didier	46 rue Saint Etienne	76400	FECAMP	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00060	00048	DELION	Gérard	160 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00060	00048	MILLEREUX	Christiane	160 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00061	00050	DOS SANTOS	Abilio	130 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00061	00050	DA FONSECA	Lucia de Fatima	130 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

MAB01	00064	00056	GOMES HENRIQUES	Isidro	20 chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00064	00056	GONCALVES	Maria	20 chemin des Marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00065	00058	GONCALVES	Manuel	26 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée - affichage effectué
MAB01	00065	00058	NOGUEIRA DE JESUS	Maria	26 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 17/05/2023
MAB01	00067	00064	LAIZIER	Robert	Par MME TURPIN Anne - 3 rue Louis Xavier de Ricard	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Curateur notifié le 24/04/2023
MAB01	00067	00200	DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES	curateur de M. LAIZIER	3 avenue du chemin de Presles -Les Ellipses	94417	SAINT MAURICE CEDEX	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00068	00065	LARCHERON	Daniel	162 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00070	00067	MILOSAVLJEVIC	Catherine	38 avenue du Château	94170	LE PERREUX SUR MARNE	recommandé le 26/04/2023 questionnaire
MAB01	00070	00068	MILOSAVLJEVIC	Miodrag	66 avenue Ledru Rollin	94170	LE PERREUX SUR MARNE	recommandé le 10/05/2023
MAB01	00070	00069	MILOSAVLJEVIC	Mirjana	59B rue des Aulnettes	93160	NOISY LE GRAND	huissier le 24/05/2023
MAB01	00071	00070	PHAM	Ngoc	7 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00071	00070	NGUYEN	Thi	7 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00072	00072	PLATTEEUW	Marie	15 rue du Commandant Jean Duhal	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée - affichage effectué
MAB01	00075	00076	RAMOS ROCHA	Manuel	23 rue des Quatre Ruelles	93100	MONTREUIL	huissier le 16/05/2023
MAB01	00075	00076	FERNANDES	Anna-Maria	23 rue des Quatre Ruelles	93100	MONTREUIL	huissier le 16/05/2023
MAB01	00077	00079	SOLAS	Christophe	22 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00077	00110	MITROVIC	Persa	22 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00079	00083	TRINH	The Ho	Hall 17 - 69 rue de la Glacière	75013	PARIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00079	00083	LUU THI	Yvonne	Hall 17 - 69 rue de la Glacière	75013	PARIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00080	00085	TROINE	Pierre	Chemin des marais	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée - affichage effectué
MAB01	00080	00086	LAMBERTY	Jeannine	32 rue Pierre Grange	94120	FONTENAY SOUS BOIS	personne décédée - affichage effectué
MAB01	00081	00087	COAL	Marie Françoise	31 rue Saint Germain	94120	FONTENAY SOUS BOIS	administrateur notifié le 26/04/2023 par recommandé
MAB01	00081	00187	DUNOGUE -GAUFFIE, représentant Mme COAL Marie Françoise,	Béatrice	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS	recommandé le 26/04/2023 questionnaire
MAB01	00100	00016	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 126 MARECHAL DE	LATTRE DE TASSIGNY	124 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00100	00183	Société dénommée "SAMINVEST 16010 SAS", représentant le	syndicat des copropriétaires du 126 MARECHAL DE LATTRE DE	66 avenue des Champs-Elysées	75008	PARIS	recommandé le 25/04/2023
MAB01	00100	00206	Société dénommée "SAMO SAS", représentée par son	Président	198 avenue de France	75013	PARIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00101	00111	Société dénommée "SAMINVEST 16010 SAS", représentée par	son Président	66 avenue des Champs-Elysées	75008	PARIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00101	00112	Société dénommée "SAMO SAS", représentée par son	Président	198 avenue de France	75013	PARIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00102	00113	LIU	Jiahong	BAT A - ESC 1 - RDC - APP 2 - 14	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

					rue Louis Auroux			
MAB01	00103	00114	SIMON	Bertrand	7B rue des Pâquerettes	94170	LE PERREUX SUR MARNE	huissier le 16/05/2023
MAB01	00103	00114	BOEVI	Diane	7B rue des Pâquerettes	94170	LE PERREUX SUR MARNE	huissier le 16/05/2023
MAB01	00104	00115	BELLAKHDAR	Amina	BAT 99 - 99 rue Marceau	93100	MONTREUIL	recommandé le 25/05/2023
MAB01	00105	00116	ALLOUIS	Jordan	89 boulevard de Strasbourg	94130	NOGENT SUR MARNE	recommandé le 27/05/2023
MAB01	00106	00117	POUZET	Gonzague	25 rue Georges Boisseau	92110	CLICHY	huissiers le 10/05/2023
MAB01	00106	00117	TARDY	Astrid	25 rue Georges Boisseau	92110	CLICHY	huissiers le 10/05/2023
MAB01	00107	00118	VANBESIEN	Mikaël	Appartement 89 - 20 rue Maximilien Robespierre	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00107	00118	DAGUET	Péguy	Appartement 89 - 20 rue Maximilien Robespierre	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00108	00119	WANG	Li	ETG 1 - APPT 113 - 40 rue de Paris	94340	JOINVILLE LE PONT	huissiers le 23/05/2023
MAB01	00109	00120	FROMONT	Didier	4 Chemin des Vignes d'Orsay	91400	ORSAY	recommandé le 27/04/2023
MAB01	00110	00121	GRIGNOU	Sezny	11 Allée de Bayeux	94170	LE PERREUX SUR MARNE	huissier le 16/05/2023
MAB01	00110	00122	DRIGO	Claire	11 Allée de Bayeux	94170	LE PERREUX SUR MARNE	huissier le 16/05/2023
MAB01	00111	00123	RIGAUD	Franck	3 cour des Vanniers	77330	OZOIR LA FERRIERE	huissier le 19/05/2023
MAB01	00111	00123	GRELAT	Gaëlle	3 cour des Vanniers	77330	OZOIR LA FERRIERE	huissier le 19/05/2024
MAB01	00112	00124	LEBLANC	Jérôme	31 Avenue de Provence	93220	GAGNY	huissier le 16/05/2023
MAB01	00112	00125	GRIGNY	Albane	31 Avenue de Provence	93220	GAGNY	huissier le 23/05/2023
MAB01	00113	00126	KHAM	Pierre-Rémy	Porte 142 - Bâtiment CH 3 - 36 Avenue de la Résistance	93100	MONTREUIL	huissier le 16/05/2023
MAB01	00113	00127	HAK	Julie	Porte 142 - Bâtiment CH 3 - 36 Avenue de la Résistance	93100	MONTREUIL-SOUS-BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00500	00024	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 14 AVENUE DU	MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY A FONTENAY SOUS BOIS (94120)	14 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	administrateur notifié le 26/04/2023 par recommandé
MAB01	00500	00201	DUNOGUE -GAUFFIE	administrateur judiciaire	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	recommandé le 26/06/4/2023
MAB01	00501	00137	Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 14 AVENUE DU	MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY A FONTENAY SOUS BOIS	14 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 28/04/2023 questionnaire
MAB01	00501	00143	ALVES	Amandio, co-gérant de la SCI DU 14 AV. DU MAL DE LATTRE DE T	55 rue Louis Aurioux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé 24/04/2023
MAB01	00501	00144	ALVES née MATIAS	Amélia de Jesus Figuerdo, co-gérante de la SCI DU 14 AV DU M	55 rue Louis Aurioux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé 24/04/2024
MAB01	00502	00139	DALLARA	Jeannine	14 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023 questionnaire
MAB01	00502	00140	Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 14 AVENUE DU	MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY A FONTENAY SOUS BOIS	14 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

MAB01	00502	00143	ALVES	Amandio, co-gérant de la SCI DU 14 AV. DU MAL DE LATTRE DE T	55 rue Louis Aurieux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00502	00144	ALVES née MATIAS	Amélia de Jesus Figuerdo, co-gérante de la SCI DU 14 AV DU M	55 rue Louis Aurieux	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00600	00025	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 146,148 AVENUE	DU MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY, CHEMIN DES MARAIS A FONTE	148 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 15/05/2023
MAB01	00600	00202	Société dénommée "SCI MEHANNECHE DELORME", représentant	le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 146, 148 avenue	165 Route de Brie	91800	BRUNOY	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00600	00203	MEHANNECHE	Toufik, gérant de la société "SCI MEHANNECHE DELORME"	165 Route de Brie	91800	BRUNOY	recommandé le 24/04/2024
MAB01	00601	00148	Société dénommée "SCI MEHANNECHE DELORME" représentée par	son gérant	165 Route de Brie	91800	BRUNOY	recommandé le 24/04/2025
MAB01	00601	00149	MEHANNECHE	Toufik, gérant de la société "SCI MEHANNECHE DELORME"	165 Route de Brie	91800	BRUNOY	recommandé le 24/04/2026
MAB01	00800	00028	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 2 AVENUE	LOUISON BOBET A FONTENAY SOUS BOIS (94)	2 avenue Louison Bobet	94120	FONTENAY SOUS BOIS	Syndic notifié
MAB01	00800	00196	Cabinet CITYA, représentant le Syndicat des Copropriétaires	du 2 avenue Louison Bobet à Fontenay sous Bois (94)	à l'attention de M CLAPIES Pierre Louis (gestionnaire) - 29 bis avenue Emile Cossonneau	93160	NOISY LE GRAND	recommandé le 26/05/2023
MAB01	00801	00162	Société dénommée "SOCIETE IMMOBILIERE SEVRES-LECOURBE",	représentée par son gérant	Z.I La Pointe - Avenue de la Marne et rue Pierre Grange (Angle)	94120	FONTENAY SOUS BOIS	gérant notifié 26-04-2023
MAB01	00801	00173	SOLER	Pierre, gérant de la "SOCIETE IMMOBILIERE SEVRES-LECOURBE"	30 rue Raymond Lefebvre	93700	DRANCY	recommandé le 06/05/2023
MAB01	00802	00163	Société dénommée "IMMOBILIERE BERTRAND FERT", représentée	par son gérant	6 avenue de la Porte de Montreuil	75020	PARIS	recommandé le 26/04/2024
MAB01	00802	00164	FERT	Bertrand, gérant de la société "IMMOBILIERE BERTRAND FERT"	6 avenue de la Porte de Montreuil	75015	PARIS	recommandé le 26/04/2024
MAB01	00803	00167	Société dénommée "SCI DE LA POINTE B", représentée par sa	gérante	13 rue Louison Bobet et 190-192-194 rue Carnot	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	huissier le 16/05/2023
MAB01	00803	00174	BUTKOVIC née JUZAN	Christine, gérante de la société "SCI DE LA POINTE B"	40-42 rue des Rosettes	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 27/04/2023
MAB01	00804	00168	Société dénommée "SCI VAL FLEURI", représentée par son	gérant	10 avenue Daniel Perdrigé	93360	NEUILLY PLAISANCE	recommandé le 24/04/2023 questionnaire
MAB01	00804	00169	PINAY	Jack, gérant de la société "SCI VAL FLEURI"	72 avenue de Suffren	75015	PARIS	recommandé le 02/05/2023
MAB01	00805	00170	Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MOUSSET",	représentée par sa gérante	192 rue Carnot - Z.I. de la Pointe	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00805	00171	CYPREOS	Catherine, gérante de "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MOUSSET"	27 avenue de la Dame Blanche	94125	FONTENAY-SOUS-BOIS	recommandé le 22/04/2023
MAB01	00900	00029	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 3 RUE DU	BOIS DES JONCS MARINS A FONTENAY SOUS BOIS (94)	3 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	administrateur notifié le 26/04/2023 par recommandé
MAB01	00900	00204	DUNOGUE -GAUFFIE	administrateur judiciaire du Syndicat des copropriétaires	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	recommandé le 26/06/4/2023
MAB01	00901	00156	TATA	Mohamed	3 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

MAB01	00901	00198	TOUAHRIA	Lamia	3 rue du Bois des Joncs Marins	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00902	00157	La société dénommée "SCI JIAFU"		8 bis Avenue Maréchal Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00902	00158	CHEN	Jiafu, gérant de la société "SCI JIAFU"	8 bis Avenue Maréchal Lattre de Tassigny	94120	FONTENAY SOUS BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB01	00903	00159	Société dénommée "ID"		15 rue de Neuilly	94120	FONTENAY SOUS BOIS	huissier le 24/05/2023
MAB01	00903	00160	BABUREK	François, gérant de la société "ID"	2 rue de la Liberté	94100	SAINTE MAUR DES FOSSES	huissier le 24/05/2023
MAB01	01000	00188	SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 2 RUE DE LA	FONTAINE DU VAISSEAU A FONTENAY SOUS BOIS (94033)	2 rue de la Fontaine du Vaisseau	94120	FONTENAY SOUS BOIS	administrateur notifié le 26/04/2023 par recommandé
MAB01	01000	00209	DUNOGUE -GAFFIE	Administrateur judiciaire, représentant les copropriétaires	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS 10	recommandé le 26/06/4/2023
MAB01	01001	00190	Société dénommée "FISCHBEIN FRANCE", représentée par son	gérant	10 rue du Progrès	93100	MONTREUIL	recommandé le 24/04/2023
MAB01	01001	00191	HANCOTTE	Olivier, gérant de la société "FISCHBEIN FRANCE"	7 chemin des Ranchauds - 5200 MALONNE - Belgique			recommandé international 16/05/2023
MAB01	01002	00193	Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COFIX",	représentée par son gérant	4 rue du Sergent Hoff	94170	LE PERREUX SUR MARNE	recommandé le 24/04/2023
MAB01	01002	00194	FELIX	Pierre, gérant de la société "SCI COFIX"	4 rue du Sergent Hoff	94170	LE PERREUX SUR MARNE	recommandé le 24/04/2023
MAB02	01000	00001	ETAT PAR DIRECTION DES ROUTES ILE DE FRANCE (DIRIF)		15 rue Olof Palme	94046	CRETEIL	recommandé le 24/04/2024
MAB02	01000	00004	ETAT PAR DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES	(DNID)	3 avenue du Chemin de Presles Les Ellipses	94410	SAINTE MAURICE	recommandé le 24/04/2024
MAB02	01000	00005	ETAT PAR DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT		1 place du Général Pierre Billote	94040	CRETEIL CEDEX	recommandé le 24/04/2024
MAB03	02001	00002	Société dénommée "Ile-de-France Construction Durable"	(IDFCD), représentée par son Président	90-92 avenue du Général Leclerc	93500	PANTIN	recommandé le 02/05/2023
MAB03	02002	00003	Société dénommée "RED PARK GENNEVILLIERS", représentée	par son Président	91-93 boulevard Pasteur	75015	PARIS	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02003	00004	Société dénommée "SNC HOTEL FONTENAY", représentée par	son gérant	24 avenue du Val de Fontenay	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02003	00019	FERRE	Didier, gérant de la société "SNC HOTEL FONTENAY"	6 bis rue Lanjuinais	35000	RENNES	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02004	00005	Société dénommée "SOCIETE DES TERRAINS ET IMMEUBLES	PARISIENS", représentée par son Président	29 boulevard Haussmann	75009	PARIS	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02005	00006	Société dénommée "SOGECAMPUS", représentée par son Président		17 cours Valmy	92800	PUTEAUX	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02006	00007	Société dénommée "QUIETUDE", représentée par sa gérante		Domicilié chez l'entreprise "SDM ARTISANS CONTACT" - 8 rue du Faubourg Poissonnière	75010	PARIS	recommandé le 23/04/2023
MAB03	02006	00020	MOATTI née LONNSTROM	Jaana, gérante de la société "QUIETUDE"	40 avenue du Président Wilson	75116	PARIS	recommandé le 26/04/2023
MAB03	02009	00010	Société dénommée "ACCIMMO-PIERRE", représentée par sa	société gérante	167 quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 26/04/2023
MAB03	02009	00023	Société dénommée "BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT	MANAGEMENT FRANCE", représentée par son Président	167 Quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 26/04/2023
MAB03	02010	00011	Société dénommée "FONTENAY SCI", représentée par	sa gérante	167 Quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 26/04/2023

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022

MAB03	02010	00023	Société dénommée "BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT	MANAGEMENT FRANCE", représentée par son Président	167 Quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 26/04/2023
MAB03	02011	00012	Société dénommée "SNC PERIGARES", représentée par sa	gérante	167 Quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 26/04/2023
MAB03	02011	00025	Société dénommée "BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION	IMMOBILIER D'ENTREPRISE", représenté par son Président	167 quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 26/04/2023
MAB03	02012	00013	Société dénommée "SCI FONTENAY PLAISANCE", représentée	par sa gérante	1 boulevard Haussmann	75009	PARIS	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02012	00024	Société dénommée "CARDIF ASSURANCE VIE", représentée par son	Président	1 boulevard Haussmann	75009	PARIS	recommandé le 24/04/2023 questionnaire
MAB03	02013	00014	Société dénommée "SNC PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE	SAV", représentée par sa gérante	167 Quai de la Bataille de Stalingrad -	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 28/04/2023 questionnaire
MAB03	02013	00025	Société dénommée "BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION	IMMOBILIER D'ENTREPRISE", représenté par son Président	167 quai de la Bataille de Stalingrad	92867	ISSY LES MOULINEAUX Cedex	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02014	00008	COMMUNE DE FONTENAY SOUS BOIS, représentée par son Maire		Service de l'urbanisme - Hôtel de Ville - Esplanade Louis Bayeurte	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02015	00016	Etablissement dénommé "REGIE AUTONOME DES TRANSPORTS	PARISIENS" (RATP), représenté par son Président	54 quai de la Rapée	75599	PARIS CEDEX 12	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02016	00017	DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE, représenté par le	Président du Conseil Départemental	Hôtel du Département - Avenue du Général de Gaulle	94054	CRETEIL Cedex	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02017	00004	Société dénommée "SNC HOTEL FONTENAY", représentée par	son gérant	2/4 avenue du Val de Fontenay	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02017	00019	FERRE	Didier, gérant de la société "SNC HOTEL FONTENAY"	6 bis rue Lanjuinais	35000	RENNES	recommandé le 24/04/2023 + questionnaire
MAB03	02018	00026	Société dénommée "AUCHAN HYPERMARCHE", représentée par son	Président	200 rue de la Recherche	59650	VILLENEUVE D'ASCQ	recommandé le 24/04/2023 + questionnaire
MAB03	2020	29	LA MAISON DU TREIZIEME	représentée par son Président	1-5 rue Jean Monnet	94130	NOGENT SUR MARNE	recommandé le 24/04/2023
MAB03	02021	00030	GUITTON	Nicole	107 rue Albert Kienert	94490	ORMESSON SUR MARNE	recommandé le 24/04/2023

6.6 EXAMEN DES OBSERVATIONS

Les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit soit au maire qui les joint au registre soit à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête. A l'expiration du délai d'enquête le 9 juin à 17h, j'ai clos moi-même le registre d'enquête parcellaire s'agissant d'une enquête réalisée conjointement avec une enquête préalable à une DUP.

Le Commissaire Enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Il convient de rappeler que les propriétaires ou ayants droits concernés disposaient en mairie de deux registres : l'un était destiné à recevoir leurs remarques sur les informations les concernant dont disposaient le maître d'ouvrage et plus particulièrement le Cabinet SEGAT son opérateur foncier, le second était destiné à recueillir l'avis du public en général sur le projet de déclaration d'utilité publique de l'opération.

Toutes ces personnes pouvaient également s'exprimer par le biais d'un registre électronique accessible en ligne.

Malheureusement, malgré les rappels qui sont faits, les personnes utilisent indifféremment l'un ou l'autre des registres.

Dans les faits j'ai pu constater que les observations écrites ne concernaient pas directement l'objet même de l'enquête parcellaire, mais plutôt leur avis personnel sur l'acquisition de leur bien, ce qui relève de la DUP et a été analysé comme tel au chapitre III de mon rapport.

Le 16 juin j'ai remis et commenté un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête, auquel le maître d'ouvrage a bien voulu me répondre par courriel le 7 juillet et courrier postal reçu le 12 juillet et auquel on peut se référer au chapitre III de mon rapport.

Comme on peut le voir ses observations ne rentrent pas directement dans l'objet d'une enquête parcellaire qui je le rappelle a pour objectif de vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par ces acquisitions. Elle leur permet de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir pour chacune des parcelles les concernant.

Nonobstant les commentaires qu'a pu recevoir l'opérateur foncier au travers des réponses des propriétaires aux questionnaires qui leur ont été envoyés par lettre recommandée à partir du 24 avril, je relève que sur les registres sept remarques pourraient être rattachées à l'enquête parcellaire.

Suivent ci-après, pour chaque cas, **la requête exprimée par les propriétaires, la réponse de la SPL MBA et mon appréciation.**

- **Parcelles – AI 371, 18 avenue des Olympiades et AI 373, 20 avenue des Olympiades,**

Par son avocat, la société QUIETUDE, tout en répondant à la SPL et à SEGAT sur l'enquête parcellaire, attire l'attention sur, selon elle, le caractère impossible d'une expropriation partielle, vouant l'intégralité de l'hôtel à un enclavement sans accès carrossable ouvert au public, elle communique un plan du projet de réaménagement du Pôle Gare autour des deux périmètres faisant clairement apparaître que l'avenue des Olympiades, seul accès à l'hôtel, serait transformée en zone « pacifiée », zone de rencontres et zone 30, excluant pratiquement l'accès par les cars.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles AI 371 et AI 373 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Auchan-Gare et du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces deux parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion du trottoir situé devant l'hôtel Mercure et le bâtiment de bureau Floria.

La raison de l'intervention de MAB SPL est double :

Tout d'abord il est vital que ce foncier redevienne public, afin de le sanctuariser comme espace public et d'éviter tout redéveloppement bâti sur des emprises plus larges, grevant la place disponible pour gérer les nombreux flux existants et à venir autour du pôle d'échange. De récents projets immobiliers, par exemple la construction de l'hôtel IBIS à l'angle de l'avenue du Val de Fontenay et du rond point Charles de Gaulle, a diminué l'espace disponible pour gérer l'entrée dans le pôle bus car il s'agissait d'un foncier privé non régularisé à l'époque de la réalisation de l'avenue du Val de Fontenay.

Ensuite, il est effectivement prévu de réaménager l'avenue des Olympiades pour en élargir les trottoirs et y accueillir une partie des besoins de points d'arrêts bus, en augmentation dans le programme de réaménagement du pôle d'échange pour lequel MAB SPL est maître d'ouvrage des espaces publics.

La prise en compte de besoins spécifiques liés à la desserte de l'hôtel Mercure pourra être travaillée avec l'hôtel dans les études de maîtrise d'œuvre, pour garantir la pérennité de son activité. En tout état de cause, le besoin de garantir

le statut public des espaces piétons et circulés devant l'hôtel est une donnée d'entrée de tout projet.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que les dispositions qui sont prévues ici sont empruntées de la volonté de la puissance publique d'une bonne gestion des emprises qui malgré leur domanialité, ont à l'évidence un caractère public.

J'ai bien acté la volonté de l'aménageur de demander à sa maîtrise d'œuvre de trouver les meilleures solutions pour assurer une desserte fonctionnelle de l'hôtel.

- **Parcelles AK 370 à 375 et AK 377**

Mme Bardèche SNC PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE SAV précise que celle-ci est bien propriétaire des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 mais n'est pas utilisatrice de ces parcelles.

Elle rappelle l'historique du découpage foncier et attire l'attention sur le non aboutissement pour le moment de sa régularisation.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles AK 370 à 375 et AK 377 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une portion de l'Allée des Sablons, voirie d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de son aménagement. Cette voirie dessert l'un des accès au pôle gare Val de Fontenay, qui sera réaménagé par la RATP, avec la création d'un passage souterrain sous les voies du RER A permettant de rejoindre le site du Péri-pôle et la future gare de la ligne 15 Est, ainsi qu'un nouveau bâtiment voyageur pour l'accès aux 2 RER A et E. MAB SPL est maître d'ouvrage du réaménagement de l'Allée des Sablons, qui doit être réaménagé pour être pacifié et mieux accueillir le flux piéton très important en lien avec la gare.

La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits.

MAB SPL a bien noté la présence d'édicules sur ces parcelles, nécessaires au fonctionnement des bâtiments présents. Elle est prête à travailler au meilleur redécoupage foncier afin d'une part de garantir le caractère public de l'allée des Sablons et d'autre part de garantir la continuité d'exploitation des bâtiments présents.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je comprends que, là encore, le souhait de la collectivité est de régulariser une situation de fait qui est un préalable à l'évolution du secteur. Il importe évidemment que les contraintes techniques soient prises en compte en accord avec la société concernée.

- 14 avenue du Maréchal de Tassigny

La SARL exploitante du garage Alves souhaite plus d'information sur son éviction.

Réponse SPL :

La parcelle du garage Alves, adressée sur l'avenue du Marechal de Lattre de Tassigny est située en plein milieu du secteur des Joncs Marins et doit impérativement être remembrée dans le cadre du projet. Cette parcelle sera à la rotule de la nouvelle voirie qui sera aménagée dans la continuité de la rue Simone Veil à l'ouest et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny dont le profil sera complètement revu avec l'arrivée du Bus des Bords de Marne. L'ambition forte du projet repose notamment sur l'aménagement d'un rez-de-chaussée animé, ouvert sur la ville et majoritairement programmé en commerces.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que le maître d'ouvrage estime impératif de maintenir cette parcelle dans le projet, ce qui semble a priori compréhensif, si on se réfère aux esquisses d'aménagement envisagées.

Le dialogue doit être poursuivi avec l'exploitant du site.

- Parcelle cadastrée section I 268 gérée par Enedis, sise au 209 CHE DES MARAIS,

Enedis rappelle la présence sur cette parcelle d'un poste de distribution électrique en fonctionnement, la demande devrait être envoyée à SIPPEREC 173-175, Rue de Bercy, 75588.

Réponse SPL :

MAB SPL prend bonne note de cette information et se rapprochera de SIPPEREC pour traiter la question du poste de distribution et son intégration au projet.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Dont acte

- 160 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Invoquant notamment des problèmes de santé qui les incitent à rester sur place, M. et Mme Delion propriétaires de leur maison depuis 42 ans font un état des lieux très précis de leur bien qu'ils ne veulent pas quitter.

Le propriétaire du restaurant voisin « le Dauphin Bleu » est venu aussi s'informer du calendrier de l'opération qui doit l'orienter sur sa décision de réaliser des travaux d'amélioration ou non.

Réponse SPL :

Le développement du projet Vaisseau nécessite le remembrement complet de la parcelle, notamment compte tenu de la petite taille des parcelles en lanière qui prises isolément n'ont pas le potentiel mutable escompté, notamment pour un secteur si proche du futur pôle de transport sur Peripole amené à être fortement densifié. Compte tenu de la situation des occupants, MAB SPL propose d'étudier

à l'amiable une solution alternative de relogement qualitatif répondant aux besoins des occupants. A noter que cette parcelle, au même titre que les parcelles voisines adressées sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny vont subir dès l'année 2024 et jusqu'en 2030 une situation de chantier important dû notamment à l'arrivée de la ligne 15 (le site de Peripole est le départ de deux tunneliers) et du Tramway 1 qui devrait arriver en 2027 sur l'avenue de maréchal de Lattre de Tassigny occasionnant beaucoup de nuisances (bruit, poussière, circulation...).

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je comprends que pour des raisons de remembrement il semble important d'intégrer ces parcelles dans l'aménagement du secteur.

Il serait important d'appeler l'attention des propriétaires sur les contraintes qu'ils vont subir dès 2024 avec le début des chantiers de la ligne 15 et du Tramway 1.

Je note la volonté de la SPL MBA d'accompagner, autant que possible et de façon qualitative, ces propriétaires dans leur relogement.

- Parcelles 319 et 251 devant le NOVOTEL

M. Arnoult représentant le Novotel en phase d'ouverture pour fin Juillet souhaiterait être mieux informé sur l'utilisation envisagée de ces deux parcelles.

Réponse SPL :

L'acquisition des parcelles 319 et 251 fait partie de la démarche entreprise par MAB SPL de régularisation foncière des espaces publics du quartier Auchan-Gare et du pôle d'échange Val de Fontenay. En effet, ces parcelles concernent du foncier non bâti correspondant à une partie des voiries départementales, le rond-point Charles De Gaulle et l'avenue Louison Bobet, voiries d'usage public à la régularisation foncière non abouti lors de leur aménagement.

Ces espaces sont particulièrement stratégiques car il s'agit de la porte d'entrée du pôle d'échange Val de Fontenay et de la future place Charles de Gaulle, qui a vocation à devenir un grand espace public et espace vert pour le quartier élargi. La régularisation de ces fonciers est un préalable au projet de réaménagement et permettra de sanctuariser le statut public de ces espaces, en cas d'évolution

du bâti sur ce secteur déjà très dense et aux espaces publics très étroits. L'hôtel IBIS ayant lui-même empiété lors de sa construction sur des espaces ouverts au public mais de statut foncier privé.

MAB SPL est à la disposition du propriétaire et exploitant de l'hôtel afin de travailler les besoins d'accès spécifiques dans le cadre d'un projet de réaménagement à venir, qui associera aussi le Département du Val de Marne, gestionnaire des voiries transitant sur ces fonciers. Une première rencontre entre la SPL et M. ARNOULT représentant le Novotel a d'ailleurs eu lieu le 20 juin dans les locaux de la SPL.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je note que, là encore, la volonté de la puissance publique est bien de trouver une solution de compromis pour régulariser une situation de fait. Le maître d'ouvrage devra piloter des rencontres (SPL MAB, Novotel, Hôtel IBIS Conseil Départemental) permettant de trouver les meilleures solutions techniques protégeant les fonctionnalités de chaque partie.

- 122 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

M. Frédéric Houssine souhaite alerter sur le fait que la parcelle H63 dont l'acquisition est projetée fait partie intégrante d'un Datacenter exploité par son groupe impliquant un niveau de sécurité fort ainsi que des contraintes de nuisance sonore pouvant impacter l'environnement.

Des éclaircissements semblent indispensables.

Réponse SPL :

MAB SPL prend bonne note de cette information et propose de retirer cette parcelle de l'enquête parcellaire afin de traiter le sujet dans la même temporalité que les parcelles H 596 et H 64.

Appréciations du commissaire-enquêteur

Je prends bonne note de cette proposition du maître d'ouvrage de retirer la parcelle H63 de la présente enquête parcellaire, ce qui sous-entend à mon sens que, sans remettre en cause la volonté de la SPL MBA de l'inclure dans la DUP,

des réflexions plus globales doivent être poursuivies en intégrant les parcelles voisines H596 et H64 ;

6.6 PROCES-VERBAL DES OPERATIONS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE :

- J'ai constaté que le dossier comportait une notice explicative, des états parcellaires et des plans parcellaires conforme à la réglementation

- J'ai vérifié la présence des affiches portant l'avis d'ouverture d'enquête dans la commune à la fois sur des panneaux d'affichage administratifs et sur le site de l'opération, affichage maintenu tout au long de l'enquête

Les journaux suivants ont publié l'avis d'enquête dans :

- Le Parisien 94 du vendredi 21 avril 2023

- Les Echos du vendredi 21 avril 2023

Soit 19 jours avant le début de l'enquête

Et rappelé dans :

Le Parisien 94 du mercredi 10 mai 2023

Les Echos du mercredi 10 mai 2023

Soit le 2ème jour de l'enquête.

Le directeur général de MAB SPL a adressé à partir du 24 avril, à toutes les personnes susceptibles d'être concernées par les acquisitions, un courrier en application de l'article R131-6 du code de l'expropriation auquel était joint un questionnaire les invitant à fournir toute information utile les concernant eux et leurs biens. (**Annexe 13**)

- J'ai constaté que la liste des personnes qui n'avaient pas pu être contactées par le courrier précédent en recommandé ou par huissier, était affichée en mairie.

-. J'ai constaté la diligence accomplie par la SEGAT pour s'assurer de l'identité des personnes dont les courriers recommandés n'avaient pas été pris en charge par leur destinataire, et les régularisations intervenues depuis les affichages.

- Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, j'ai tenu 4 permanences dans les locaux de l'ancienne mairie de Fontenay-Sous-Bois.

J'avais demandé au maître d'ouvrage d'être présent à mes côtés au cours de ces permanences afin de répondre plus précisément aux questions formulées par le public. Celui-ci a accepté de participer à ces échanges qui se sont révélés bénéfiques pour une meilleure information des personnes concernées. La SPL MAB a pu, notamment, expliquer aux personnes concernées par une expropriation éventuelle, le déroulement de l'opération, la visite sur les lieux, l'estimation des biens. J'ai apprécié que les

représentants du maître d'ouvrage se soient déclarés disposés à rencontrer les personnes à leur domicile pour étudier au cas par cas les différents dossiers. Des rencontres ont d'ailleurs eu lieu pendant l'enquête.

Au cours de ces permanences, à savoir :

- Mercredi 17 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Mardi 30 mai 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 3 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00

J'ai reçu à chaque fois une dizaine de personnes, mais qui n'ont pas estimé nécessaire pour la plupart de déposer des observations sur les registres. J'ai insisté sur le fait que différemment des observations pour l'enquête préalable à la DUP, ici les observations doivent obligatoirement être écrites et nominatives.

A la fin de la dernière permanence à 17h00, j'ai clos les registres.

J'estime que le maximum a été fait pour que tout à chacun puisse s'exprimer, mais il reste sans doute quelques cas à éclaircir notamment des personnes décédées dont on m'a dit que la succession ne serait pas encore réalisée.

Le maître d'ouvrage m'a tenu régulièrement informé des retours des questionnaires qui portent principalement sur les origines de propriété des parcelles dont il n'appartient pas au Commissaire-enquêteur d'en vérifier le contenu.

En conclusion j'estime que les parcelles à acquérir sont bien compatibles avec le périmètre de la déclaration d'utilité publique pour laquelle j'ai donné un avis favorable au CHAPITRE V précédent. Le recours éventuel à la saisine du juge de l'expropriation pourra donc se faire en cas d'absence d'accord pour leur acquisition.

Je prends toutefois acte que le maître d'ouvrage a proposé de retirer la parcelle H63 de la présente enquête parcellaire.

Fait à Noisy le Grand

Le 16 juillet 2023

Le commissaire-Enquêteur



Marcel Linet

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fontenay-sous-Bois et parcellaire relative au projet d'aménagement "Val-de-Fontenay - Alouettes" à Fontenay-sous-Bois - arrêté préfectoral prescrivant l'enquête n°2023/01447 du 18 avril 2023 ; TA Melun N°E22000088/77 du 19/10/2022
