Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre

Paris Est
Marne & Bois

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

SECTEUR CENEXI - GAVEAU

Commune de Fontenay-sous-Bois

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

SECTEUR CENEXI - GAVEAU

A. Plan de situation
B. Notice explicative
C. Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
D. Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Pièce A : PLAN DE SITUATION

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Ville de Fontenay-sous-Bois

Accusé de réception en préfecture
[illegible]-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Table des matières

Pièce A : PLAN DE SITUATION 3
PIECE B : NOTICE EXPLICATIVE 6
1. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION 6
2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 7
3. CONTEXTE INSTITUTIONNEL 9
a. Un partenariat Ville – EPT Paris Est Marne & Bois 9
b. Des acquisitions portées par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) 9
4. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT 11
a. Périmètre de l'opération 11
b. Etat initial du site 16
c. Le site au regard des règles d'urbanisme et des documents de planification 19
d. Les projets urbains structurants 21
5. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE 23
a. Un projet d'intérêt général 23
b. La nécessité de recourir à l'expropriation 30
c. Bilan coût/avantages de l'opération 32
d. Le recours au dossier simplifié 34
e. Conclusion 35
PIECE C : PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER 37
PIECE D : ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT D'ACQUISITIONS A REALISER 38
Annexe : Hypothèses d'implantation du groupe scolaire de l'ouest écartées 40

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

PIECE B : NOTICE EXPLICATIVE

1. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

Le secteur dit « CENEXI - GAVEAU » est situé à l'ouest de la Ville, dans le quartier Pasteur-Rousseau, à proximité de la gare RER de Fontenay-sous-Bois.

Site pivot de par son emprise importante, sa localisation, et sa spécificité dans le quartier (activités et patrimoine industriel remarquable), il présente de nombreux atouts et est au cœur d'enjeux forts pour la Ville de Fontenay-sous-Bois.

La présence sur ce site d'une ancienne halle industrielle qui nécessite d'être requalifiée constitue un élément patrimonial majeur à l'échelle communale. Par ailleurs, l'emprise a été identifiée pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à l'ouest de la Ville, indispensable pour répondre aux problématiques de saturation des écoles existantes et aux besoins futurs croissants. Enfin, la configuration actuelle du site, totalement imperméabilisé et déconnecté du reste de la ville, exige sa renaturation ainsi qu'un réaménagement à l'échelle du quartier par la création de liaisons douces traversantes permettant de le désenclaver.

Le projet porté par la Ville intègre donc trois enjeux majeurs, à savoir la valorisation et la préservation de la halle Gaveau ; l'implantation d'un nouveau groupe scolaire ; et l' aménagement du secteur : végétalisation et développement de liaisons douces permettant de relier l'îlot au reste du quartier, et plus largement au reste de la Ville et aux différents pôles commerciaux existants à l'ouest de la Ville (place du marché Moreau David à la gare RER de Fontenay-sous-Bois et rues commerçantes du quartier des Rigollots).

Le projet a vocation en outre à valoriser l'activité économique existante en accompagnant l'arrivée de nouvelles entreprises (bureaux ; activité ; commerces) de façon à redynamiser ce pôle économique fontenaysien.

Ce secteur étant situé dans une zone à forte pression démographique, foncière et immobilière, due notamment à l'arrivée d'une nouvelle station de métro du prolongement de la ligne 1 à proximité (quartier des Rigollots), il apparaît nécessaire de recourir à une maîtrise foncière par voie d'expropriation.

Cette notice explicative a ainsi pour objet de détailler et de justifier l'expropriation du secteur Cenexi-Gaveau pour assurer la maîtrise de sa transformation à travers la réalisation d'un projet d'aménagement d'importance pour le quartier et à l'échelle de la Ville, présentant une utilité publique indéniable.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'autorité administrative affirme l'utilité publique d'un projet et permet la poursuite de la procédure liée à l'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à sa réalisation.

Cette procédure est régie par les articles L.110-1 et suivants et R111-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article R. 121-1 du code de l'expropriation, la DUP est prise :

- Par arrêté ministériel s'il s'agit d'opérations en vue de l'installation des administrations centrales, des services centraux de l'Etat et des services à compétence nationale ;
- Par décret en Conseil d'Etat pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret (par exemple, travaux de création d'autoroutes) ;
- Par arrêté préfectoral dans tous les autres cas.

L'article R.112-5 du code de l'expropriation précise que lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, le dossier de déclaration d'utilité publique est dit « simplifié » par rapport au dossier classique (R 112.4 du code de l'expropriation) et doit alors contenir :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan des immeubles à exproprier ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;

L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), avec qui la Ville de Fontenay-sous-Bois est engagée dans le cadre d'une convention foncière, sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

La mise en œuvre de la procédure de dossier « réserve foncière » est conditionnée par la réunion des trois critères cumulatifs suivants :

- Le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.

La présente notice explicative a vocation à démontrer la réunion simultanée de ces trois critères.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

La DUP sera prise par arrêté du Préfet du Val-de-Marne à l'issue de l'enquête préalable à la DUP et sur la base des conclusions de la commission d'enquête publique.

L'enquête parcellaire a, quant à elle, vocation à déterminer précisément les parcelles devant être acquises et la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés. Ces derniers seront personnellement avisés de la procédure et seront ainsi en mesure de faire valoir leurs observations. L'enquête parcellaire constitue la première étape conduisant à l'édiction d'un arrêté de cessibilité, lequel permet de poursuivre la procédure d'expropriation, qui sera mise en œuvre à défaut d'acquisition amiable. En l'espèce, l'enquête parcellaire sera réalisée à la suite de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comme prévu à l'article R. 134-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il s'agira donc de deux enquêtes « disjointes ».

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

3. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

a. Un partenariat Ville – EPT Paris Est Marne & Bois

La loi n°2015-991 du 8 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a transféré la compétence aménagement de l'espace à la Métropole du Grand Paris (MGP) et aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT). Par délibération du Conseil Métropolitain n° CM2017/12/08/04 en date du 8 décembre 2017, a défini l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace et a complété cette définition par la délibération n°CM2019/08/02 en date du 8 février 2019. En conséquence, conformément à l'article L5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et depuis le 1er janvier 2018, les EPT exercent de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences aménagement pour les opérations non reconnues d'intérêt métropolitain, et notamment l'opération d'aménagement prévue sur le secteur Cenexi-Gaveau.

Il apparait en effet, au vue des intentions urbaines projetées sur le site (nouvelle trame, végétalisation, équipement public, programmation centrée sur le développement, préservation du patrimoine architectural), que la Procédure d'utilité Publique « Réserve Foncière » a pour objectif de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement. A ce titre, la DUP devra être portée administrativement par l'EPT Marne & Bois.

Dans ce cadre, la commune élaborera le projet et en assurera donc le portage politique, en lien avec l'EPT, compétent en matière d'aménagement depuis le 1er janvier 2018.

b. Des acquisitions portées par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est un opérateur public foncier au service des collectivités franciliennes. Il contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique.

L'EPFIF inscrit son action dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), qui tient compte des orientations stratégiques adressées par l'État et la Région, approuvé par son Conseil d'Administration le 15 septembre 2016.

Le PPI est le document de stratégie et d'orientation sur lequel se fondent les conventions d'intervention foncière que l'EPFIF conclut avec les communes et les intercommunalités avec qui il coopère, dans un souci de cohérence et d'efficacité.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

L'EPFIF, conformément à la Convention d'Intervention Foncière qui le lie avec la Ville de Fontenay-sous-Bois depuis le 26 avril 2011, peut mener à la demande de la commune des acquisitions sur l'ensemble du territoire communal, inscrit en périmètre de veille foncière. Dans le cadre de ce projet, l'EPFIF portera donc les acquisitions foncières du dit périmètre.

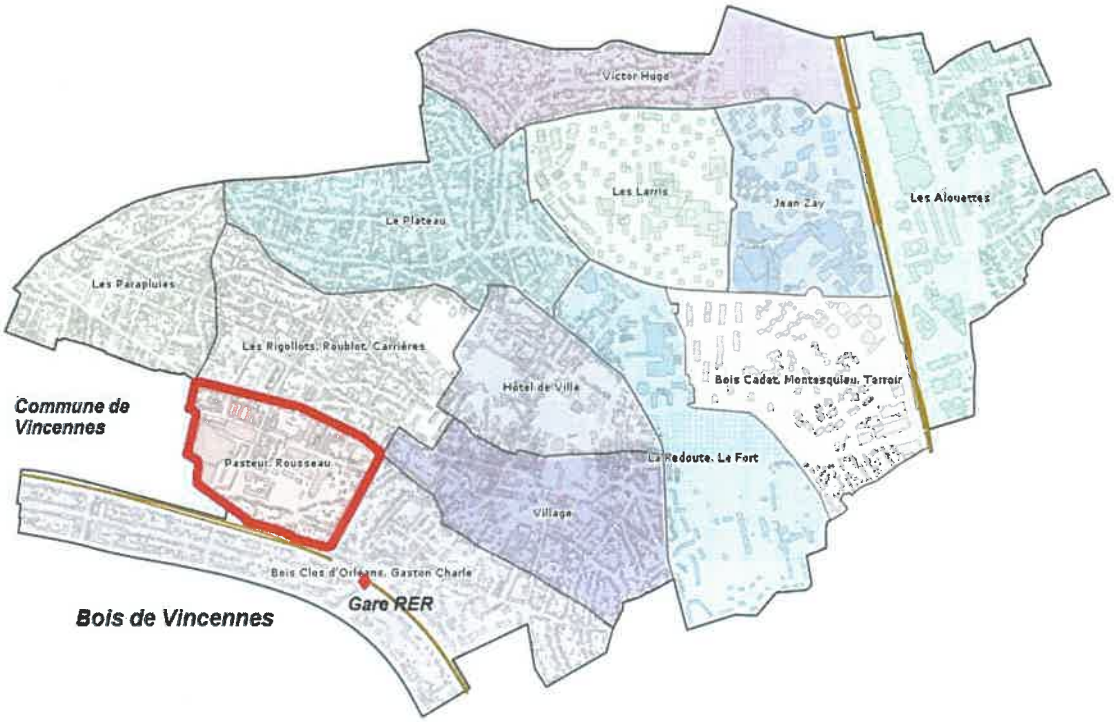
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

4. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

a. Périmètre de l'opération

i. Le quartier Pasteur Rousseau

Le quartier Pasteur-Rousseau, dans lequel est situé le périmètre visé par le présent dossier, est localisé au sud-ouest de la Commune, limitrophe de la Ville de Vincennes.

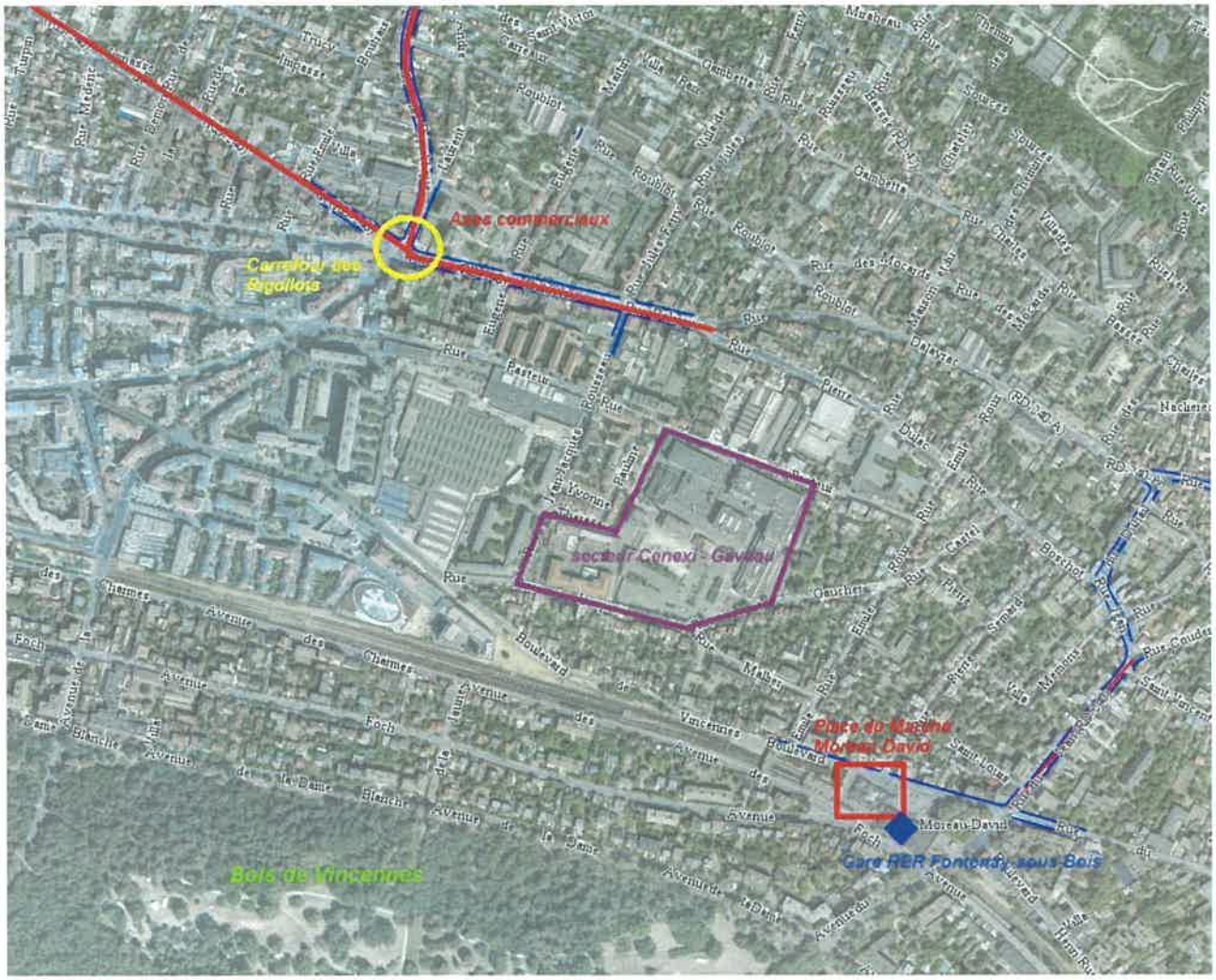


Ville de Fontenay-sous-Bois. Situation du quartier Pasteur Rousseau

Il s'agit d'un quartier mixte à vocation économique (Cenexi, ateliers de la RATP notamment), résidentielle et d'offre d'équipements publics (groupe scolaire Pasteur, Centre Municipal de Santé, Gymnase et terrain de sport extérieur Delaune, magasin municipal, etc). Malgré cette offre d'équipements d'enfance et petite enfance, le quartier est cependant sous-équipé en espaces verts ou aires de jeux de proximité. Par ailleurs, le groupe scolaire existant est sous-dimensionné au regard des besoins d'accueil.

Sa proximité avec la gare RER de Fontenay-sous-Bois et le bois de Vincennes présente un atout majeur pour le quartier. Il se trouve par ailleurs en limite avec le quartier des Rigollots, dont la zone commerçante représente un des pôles commerciaux importants de la Ville, et à proximité de la place du marché Moreau David (gare RER). Cette position en fait un quartier pivot dans lequel pourrait se développer une nouvelle offre commerciale reliant les deux pôles existants.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021



Rigollots – Cenexi Gaveau – Gare RER

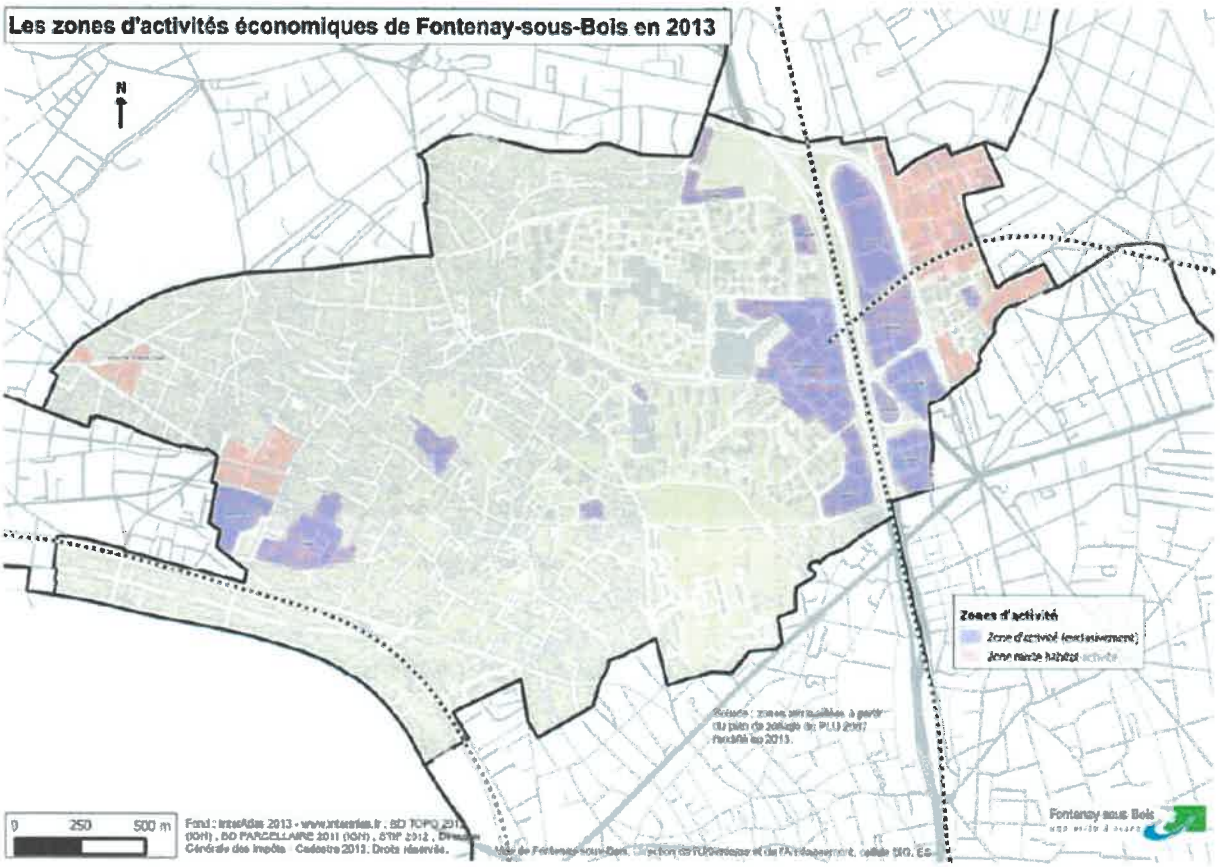
Toutefois, les circulations douces y sont peu aisées, en raison notamment des voiries étroites mais très empruntées et des problématiques de stationnement (véhicules garés à cheval sur les trottoirs sur certains zones), pouvant être générées par la proximité du quartier avec la gare RER et par une offre de stationnement sous dimensionnée.
Le quartier Pasteur Rousseau s'est urbanisé à partir du 20ème siècle par la réalisation de logements accompagnant l'arrivée d'entreprises industrielles.
Du fait de cette histoire urbaine, la qualité architecturale des bâtiments présente un intérêt particulier, que la Ville souhaite préserver via l'inscription du quartier au Site Patrimonial Remarquable (à l'exclusion des bâtiments du site de Cenexi).

Un secteur historiquement tourné vers l'industrie

Le territoire compte encore à ce jour de nombreuses activités occupant de vastes emprises. Ainsi, à l'est, autour de la gare RER de Val-de-Fontenay, se développe une vaste polarité qui regroupe plusieurs ensembles de zones d'activités mêlant commerces, bureaux, activités artisano-industrielles et habitat.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

La partie Ouest du territoire est celle où se sont historiquement implantées les activités industrielles à partir de la fin du XIXe et le début du XXe siècle. La zone d'activités Pasteur Rousseau et les ateliers de la RATP forment aujourd'hui un pôle économique secondaire à l'échelle communale, au sein d'un tissu urbain en constante évolution.
En effet, les pôles économiques de la commune ne suivent pas les mêmes dynamiques : alors que le Val-de-Fontenay (à l'Est de l'A86) continue de se développer grâce à de nombreux projets (avec notamment l'arrivée de nouvelles lignes de transports), la zone Pasteur tend à muter vers une zone mixte habitat-emploi. La question de la redynamisation de cette zone apparaît ainsi pertinente.



ii. Périmètre du secteur Cenexi – Gaveau

Le secteur Cenexi-Gaveau est situé au Sud du quartier Pasteur-Rousseau et est bordé au Sud et à l'Est par des îlots à dominante pavillonnaire ; à l'Ouest par du logement majoritairement collectif et social, et par des locaux de maintenance de la RATP ; au nord par

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

des bâtiments d'activité, d'habitat collectif et par le groupe scolaire Pasteur et son gymnase Delaune.

Secteur Cenexi-Gaveau et son environnement

D'une surface de près de 45 000 m², le secteur est plus précisément délimité par :

- la rue Marcel et Jacques Gaucher au Sud. Cette rue débouche à une soixantaine de mètres sur la commune limitrophe Vincennes ;
- le tronçon sud de la rue Jean-Jacques Rousseau et le fond de parcelles des pavillons de la rue Thérèse à l'Est. De l'autre côté de la rue Jean-Jacques Rousseau se trouve une résidence d'habitat social et les locaux de maintenance de la RATP ;
- un tronçon de la rue Pasteur d'environ 7 mètres linéaires, et les bâtiments Cenexi en activité au Nord.

iii. Périmètre du site visé par la DUP

Le site visé par la présente notice explicative constitue une partie du secteur Cenexi – Gaveau, comprenant la totalité du terrain d'assise de la halle Gaveau, et une partie du foncier de Cenexi, essentiellement non bâti.

Son périmètre est composé d'un ensemble de 8 parcelles (dont une partielle) cadastrées :

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

- BQ 51, d'une superficie de 1 153 m²,
- BQ 54p, d'une superficie d'environ 8 500 m² (surface totale de la parcelle : 31 312 m²),
- BQ 97, d'une superficie de 235 m²,
- BQ 98, d'une superficie de 272 m²,
- BQ 99, d'une superficie de 255 m²,
- BQ 134, d'une superficie de 5790 m²,
- BQ 140, d'une superficie de 132 m²,
- BQ 133, d'une superficie de 5 492 m².

La surface du périmètre concerné par l'enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique représente ainsi 21 829 m² et comporte :

- La totalité du terrain dit « Gaveau » (parcelle cadastrée BQ n°133) comprenant une halle industrielle en R+2 et un parking public mis à disposition par le propriétaire du site au profit de la Ville ;
- Une partie du site d'activités de la société Cenexi comprenant un parking aérien d'environ 300 places, un poste de garde/d'infirmerie à l'entrée du site, un bâtiment de bureaux désaffecté, un bâtiment à usage de stockage et un bâtiment à usage mixte (stockage/bureaux/réfectoire).

Plan du périmètre visé par la DUP

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

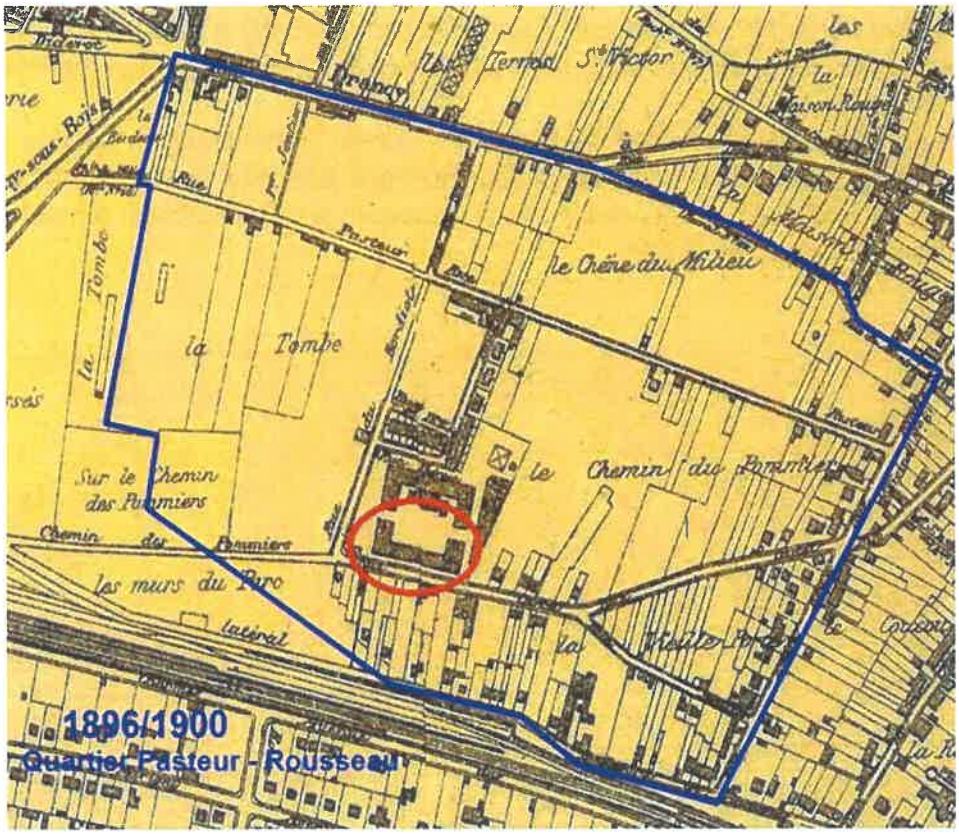
b. Etat initial du site

i. Le site Gaveau

Gaveau, un patrimoine remarquable à préserver et valoriser

Maison fondée à Paris en 1847, la manufacture de pianos Gaveau s'établit à Fontenay-sous-Bois à la fin du 19ème siècle sur une emprise totale de 30.000 m² de terrain.

L'usine, construite en meulières et briques, occupait une superficie de 14.000 m² et était reliée à la ligne de chemin de fer de Vincennes. 350 ouvriers et ouvrières y fabriquaient jusqu'à 2 000 pianos par an.



Plans du quartier Pasteur-Rousseau, 1896/1900. Archives de la Ville de Fontenay-sous-Bois

La cité ouvrière réalisée près de l'usine couvrait 16 000m². Cette cité était desservie par 5 rues (encore existantes aujourd'hui) : Yvonne, Pauline et Thérèse et comprenait 2 grands immeubles et 25 villas particulières.

Un incendie en 1908 détruisant une grande partie du bâtiment principal et la grève de 1936 ont marqué la vie de l'usine, qui s'achève dans les années 50.

Les locaux ont été rachetés ensuite par l'entreprise de produits pharmaceutiques Roche installée à proximité (actuellement Cenexi).

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Aujourd'hui le bâtiment principal, de très belle facture architecturale, est désaffecté mais est inscrit au titre du Site Patrimonial Remarquable ; de ce fait, il est protégé de toute intention de démolition.

Vue aérienne Bâtiment Gaveau, maps

Photo du Bâtiment Gaveau, prise de la rue Marcel et Jacques Gaucher

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

La Ville souhaite valoriser ce bâtiment, en raison de sa qualité architecturale et de son caractère historique industriel, à travers sa réhabilitation et la définition de son affectation.

ii. Le site Cenexi

Ex filiale de Roche, le terrain Cenexi était antérieurement occupé par l'usine Roche, classée « Seveso ». L'activité chimie cessa en 2004, avec la création de l'entreprise Cenexi, qui devient indépendante en 2008.

L'activité principale de Cenexi est le conditionnement de produits pharmaceutiques, qui emploie près de 650 salariés. Elle se place à cet effet parmi les 20 entreprises qui recensent le plus d'emplois sur le territoire.

Le périmètre de l'entreprise comporte deux zones distinctes : la zone d'activité occupée par l'ensemble des employés (bâtiments de production) et la zone non bâtie qui constitue le parc de stationnements réservé à l'entreprise. A cela s'ajoute quatre bâtiments non occupés, sous-occupés ou relocalisables (notamment le poste de gardiennage et d'infirmerie qui est une structure légère facilement repositionnable).

La partie identifiée au titre du projet de DUP est essentiellement non bâtie, puisqu'il s'agit de la nappe de parking constituée d'environ 300 places, et des quelques bâtiments secondaires : un bâtiment de bureaux, stockage et réfectoire d'environ 2 500 m² ; le poste de garde et d'infirmerie d'environ 250 m², un bâtiment de bureaux totalement désaffecté d'environ 600 m² ; un bâtiment annexe de stockage d'environ 600 m².

A l'entrée du site, poste de garde et d'infirmerie

Bureaux désaffectés

Entrepôt

Bâtiment de bureaux, stockage, et réfectoire

Nappe de parkings (CENEXI) et halle GAVEAU au fond

Réfectoire

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Le projet porté par la Ville n'implique que très peu de démolitions, et intègrera le repositionnement des stationnements en sous-sol pour ne pas porter atteinte à l'activité principale de Cenexi.

c. Le site au regard des règles d'urbanisme et des documents de planification

i. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le périmètre Cenexi-Gaveau est situé en zone UFa du Plan Local d'Urbanisme.

La zone UF correspond à une zone urbaine à vocation principale économique, caractérisée par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerce). La zone est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UFa, correspondant à un tissu composé d'activités de faible emprise insérées dans des tissus résidentiels ;
- Le secteur UFb, correspondant à une zone de transition entre des espaces d'activités et des espaces résidentiels ;
- Le secteur UFc, correspondant aux secteurs d'activités les plus importants de Fontenay, en développement.

La zone UFa implique, dans le cas de nouvelles constructions, leur intégration dans un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire, répondant à des enjeux à la fois de végétalisation, de cheminement doux et de qualité architecturale.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP Trame Verte et mode doux

L'OAP Trame Verte et mode doux identifie des liaisons vertes à l'échelle de la Ville, qui constituent un guide pour tout projet, qui devra, lorsqu'il est concerné par ces liaisons, affirmer un principe de continuité verte s'inscrivant en cohérence avec la carte générale de l'OAP.

Tout projet devra s'inscrire en compatibilité avec cette OAP en créant de nouvelles liaisons douces, permettant une amélioration de la mise en réseau des circulations.

Le secteur Cenexi-Gaveau est au cœur des enjeux de végétalisation et de trame verte reliant le Bois de Vincennes au Sud, au parc des Beaumonts au Nord-Ouest.

- OAP Secteur Ouest

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Les principes d'aménagement du Secteur Ouest doivent permettre de renforcer les polarités existantes ; travailler les porosités entre le secteur Ouest et les quartiers alentours ; et révéler la trame verte du quartier.

A ce titre, l'OAP identifie une programmation préservant l'activité sur le site Cenexi-Gaveau, et l'intégration d'une qualité architecturale en lien avec les éléments patrimoniaux existants.

ii. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La Ville de Fontenay-sous-Bois a souhaité depuis plusieurs années préserver le patrimoine architectural du territoire, à travers l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, révisée en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine en 2015 et renommée Site Patrimonial Remarquable en 2017.

Cet outil a pour vocation de prendre en compte les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, environnementaux, historiques, ou archéologiques d'un territoire.

La zone identifiée au SPR de Fontenay-sous-Bois englobe le secteur visé par le présent dossier, et repère le bâtiment Gaveau comme patrimoine industriel à préserver.

En haut à gauche : l'usine Gaveau. En haut à droite : la rue Yvonne. En bas à gauche : la rue Pauline. En bas à droite : la rue Thérèse.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

L'ancienne cité ouvrière Gaveau était à l'origine constituée de l'usine à proprement parler, et d'un ensemble de constructions (maisons de ville et immeuble de rapport).
Les différentes parties de la cité sont encore lisibles et doivent être préservées. L'enjeu porte outre la préservation de la halle Gaveau sur le maintien de la cohérence et de l'homogénéité architecturale des maisons de ville.

A ce titre, tout projet portant sur l'usine Gaveau devra être particulièrement étudié : maintien des dispositions actuelles de la façade, choix des matériaux, gabarit de la construction ; veille particulière à la cohérence du traitement architectural des constructions ; maintien de l'épannelage : les maisons de villes ne pourront être surélevées ; maintien des murs de clôture.

d. Les projets urbains structurants

Le prolongement du métro 1

Diamétrale Est-Ouest, la ligne de métro 1 relie aujourd'hui La Défense au Château de Vincennes.
Son prolongement à l'Est à Val-de-Fontenay à l'horizon 2030 est inscrit au projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), ainsi qu'au Contrat de Projets Etat-Région Ile-de-France 2007-2013. Le territoire du projet regroupe les communes de Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Montreuil et Paris (pour le Bois de Vincennes).
Le tracé identifié comporte 2 arrêts sur le territoire de Fontenay-sous-Bois. Les quartiers amenés à accueillir ces stations sont Les Rigollots, véritable pôle de quartier, et le Val-de-Fontenay, jouissant d'une centralité régionale et devant également accueillir une station de la ligne 15 du Grand Paris Express ainsi que l'arrivée du tramway T1.

Prolongement de la ligne 1 du métro parisien. Source : RATP

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Les différents projets d'aménagement en cours sur la commune conforteront la centralité du Val-de-Fontenay en termes d'emploi, d'équipement et de population tout en augmentant la demande en transports en commun. Les objectifs de ce prolongement sont donc divers et en lien avec les objectifs de la commune et du SDRIF :

- Favoriser une mobilité durable, plus respectueuse de l'environnement, en renforçant l'usage des transports en commun au sein du territoire, depuis ou vers les territoires voisins ;
- Conforter ce territoire stratégique du cœur de l'agglomération par une articulation optimisée entre le prolongement de la ligne et les projets d'aménagement.

Cette nouvelle desserte contribuera à la résorption du clivage Est-Ouest existant à Fontenay-sous-Bois, en reliant les deux parties du territoire par une infrastructure de transport lourde. Des projets d'aménagement seront mis en œuvre en lien avec la constitution de ces nouvelles centralités.

Ainsi, le prolongement de la ligne 1 du métro impacte dès à présent les dynamiques foncières et immobilières des alentours des sites des futures stations (et notamment jusqu'au quartier Pasteur, limitrophe du quartier des Rigollots). En témoigne la construction de logements sur le territoire de la commune, qui s'amplifie considérablement ces dernières années, principalement à l'ouest (167 nouveaux logements en 2015, 241 nouveaux logements en 2016, 325 en 2017…).

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

5. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

a. Un projet d'intérêt général

Il est ici rappelé en préambule que la composition du dossier d'enquête publique est déterminée de telle manière qu'il doit permettre dans son ensemble, à l'administration, au public, au commissaire-enquêteur puis, le cas échéant au Juge administratif, d'identifier (*arrêt du Conseil d'Etat du 19 octobre 2012, Commune de Levallois-Perret, n° 343070*) :

- La finalité d'intérêt général poursuivie par le projet ;
- La nécessité de recourir à l'expropriation pour parvenir à cette finalité d'intérêt général (absence de biens au sein du patrimoine de la collectivité qui permettrait l'implantation du projet pour l'atteindre).
- Un bilan coûts/avantages positifs déterminé au regard du coût financier du projet et de ses avantages et inconvénients économiques, sociaux, environnementaux.

i. Un site patrimonial à requalifier pour mieux répondre aux enjeux du territoire

L'intervention publique sur le site Cenexi-Gaveau parait essentielle en raison de trois enjeux majeurs dans le cadre de son développement urbain :

- La réalisation d'un groupe scolaire pour répondre aux problématiques de saturation des écoles existantes ;

- La préservation de la halle industrielle ;

- La végétalisation et la création de liaisons douces permettant de désenclaver le secteur

A ce titre et comme évoqué précédemment, le secteur est identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Ouest » du Plan Local d'Urbanisme. Cette dernière vise notamment à proposer une programmation qui préserve les activités entre la rue Pasteur et la rue Marcel et Jaques Gaucher, travailler les limites d'îlots avec les éléments patrimoniaux présents, adapter et restructurer les écoles aux besoins des habitants du quartier et renforcer le maillage vert et les cheminements doux. Compte-tenu de l'importance des besoins d'accueil des enfants du quartier et plus généralement de l'ouest fontenaysien, l'agrandissement de l'école Pasteur n'est plus d'actualité, l'objectif étant la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Il s'agit par ailleurs de créer des traversées Est-Ouest et Nord-Sud, tout en végétalisant le site de manière à l'intégrer dans une trame verte reliant le bois de Vincennes au Sud, et le parc

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

des Beaumonts au nord-ouest, et d'y intégrer des espaces verts de pleine terre, déficitaires dans le secteur.

Fort de ces ambitions et à la demande de la Ville, le conseil du Territoire du 17 décembre 2018 a instauré un périmètre d'étude portant sur le dit périmètre Cenexi-Gaveau afin de sursoir à statuer tout projet ne répondant pas aux orientations urbaines définies sur le secteur, à savoir :

- Préserver l'activité et programmer de nouveaux commerces ;
- Prendre en compte le tissu pavillonnaire situé au sud du périmètre ;
- Créer des cheminements piétons arborés afin d'irriguer le futur îlot.

Ont également été identifiés comme enjeux majeurs :

- La préservation des activités tertiaires présentes sur le site et la valorisation des perspectives visuelles sur ces dernières ;
- La dés-imperméabilisation par l'ajout d'espaces végétalisés ;
- La création de nouvelles liaisons douces pour faciliter le déplacement vers les grandes lignes de transport (RER A Fontenay-sous-Bois et la future station Rigollots).

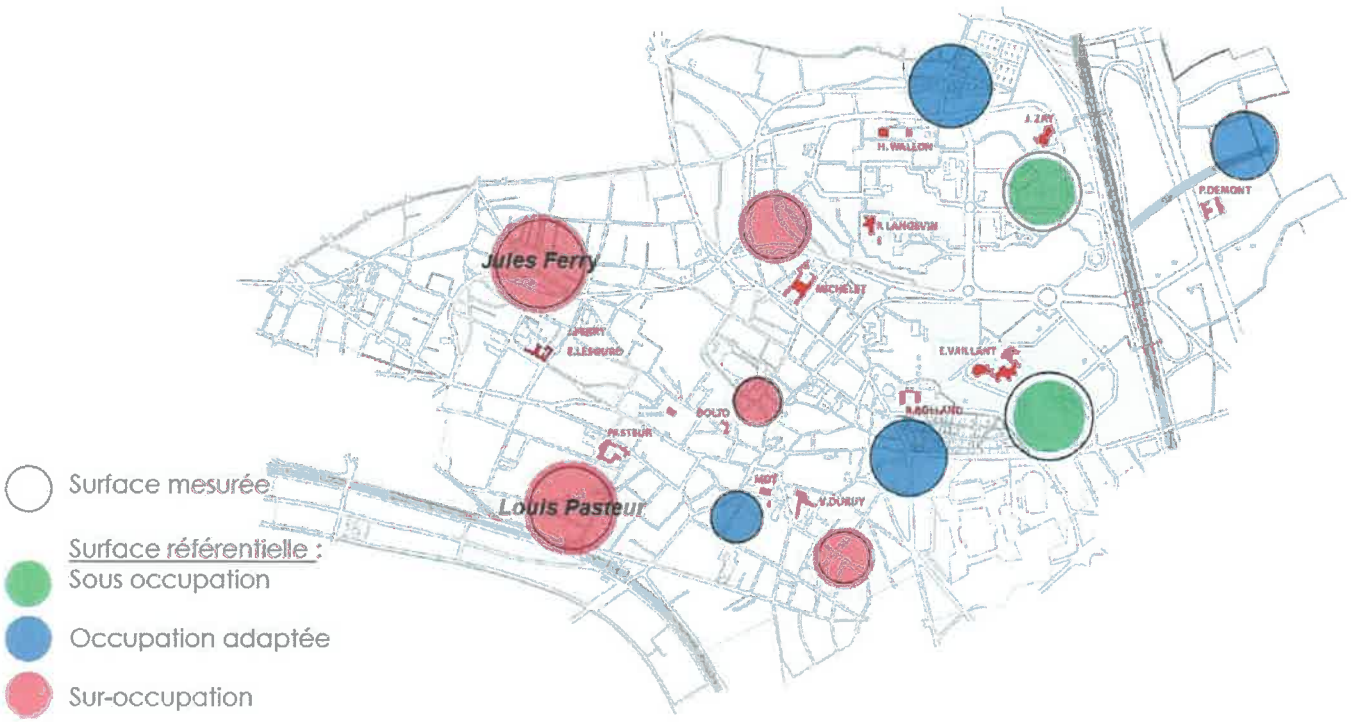
Ce périmètre d'étude est délimité par la rue Pasteur au Nord, la rue Marcel et Jacques Gaucher au Sud, et une partie de la rue Jean-Jacques Rousseau à l'Ouest.

Conformément à son appellation, le périmètre comprend l'emprise de l'entreprise Cenexi, et celle de l'ancienne usine Gaveau. Le bâtiment Gaveau est par ailleurs repéré au titre du Site Patrimonial Remarquable de la Ville, et ne peut être démoli. Ce bâtiment, vide depuis plusieurs années, présente un enjeu fort pour la Ville : la définition d'une affectation, permettant son occupation, afin de préserver et de revaloriser ce patrimoine historique et architectural de la Ville.

ii. L'opportunité d'y implanter le nouveau groupe scolaire de l'ouest

L'élaboration d'une étude de capacité d'accueil des enfants dans les écoles de Fontenay-sous-Bois a permis de mettre en évidence, dès aujourd'hui, la saturation de plusieurs groupes scolaires, et tout particulièrement les groupes scolaires Pasteur et Jules Ferry qui accueillent les enfants de l'Ouest de la Ville.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021



COS, Etude de capacité d'accueil des enfants dans les écoles de Fontenay-sous-Bois – 2017

Les projections démographiques, amplifiées notamment par l'arrivée future de la ligne 1 et la station des Rigollots, accentuent ce besoin et ont conduit la municipalité à acter la création d'un nouveau groupe scolaire à l'ouest de la Ville, au plus vite, les groupes scolaires étant déjà en limite d'acceptabilité et de possibilités d'agrandissement.

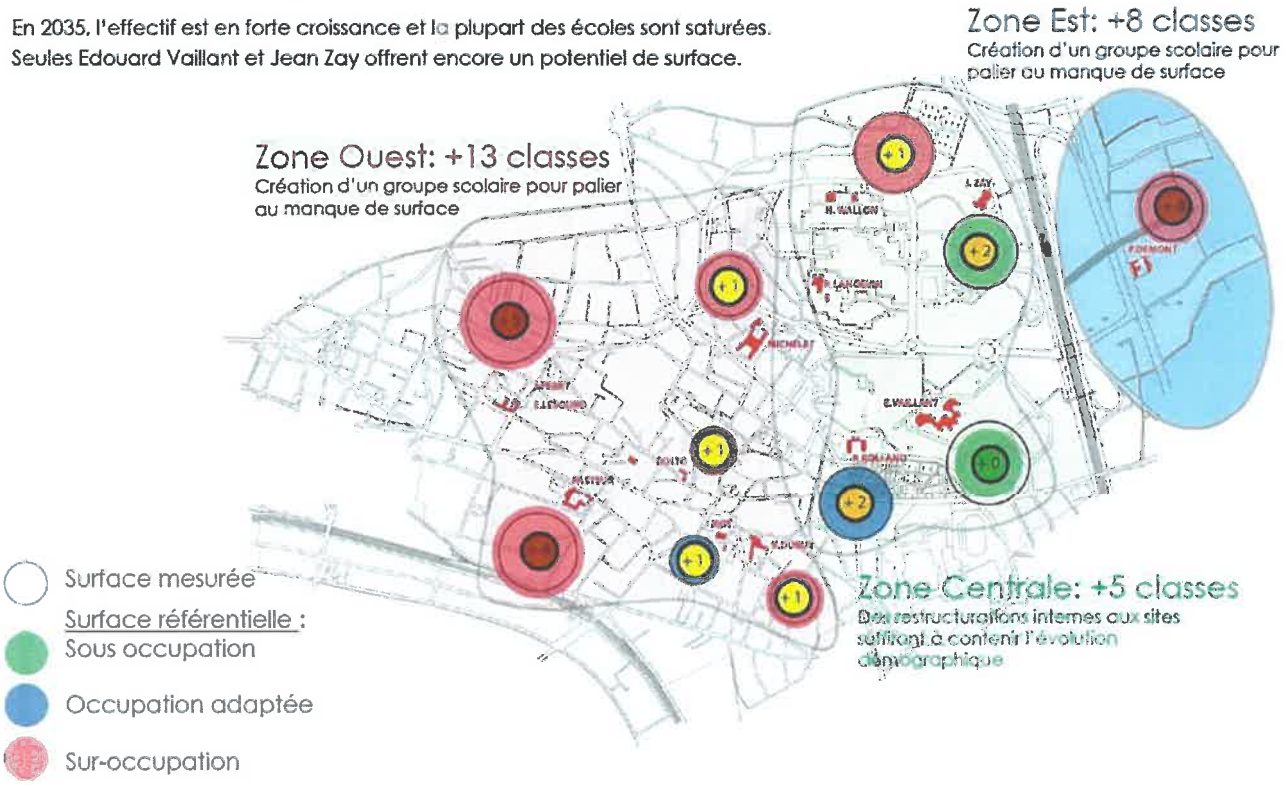
En effet, l'évolution urbaine de l'ouest de la Ville (augmentation du nombre de logements construits et de permis de construire déposés), impacte les capacités d'accueil des écoles du territoire, et rend nécessaire la création de nouveaux groupes scolaires dans les prochaines années, notamment un à l'Ouest de la commune.

L'étude capacitaire portant sur l'offre d'équipements scolaires publics sur la Ville a donc été lancée en 2018 afin d'une part d'établir un état des lieux et besoins sur la Commune, d'autre part d'anticiper les besoins futurs résultant des nouvelles constructions.

Cette étude, préconisant notamment la réalisation d'un nouveau groupe scolaire à l'ouest de la Ville et étudiant la faisabilité de son implantation a permis d'identifier le site Cenexi – Gaveau comme site d'accueil privilégié de ce futur équipement.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

En 2035, l'effectif est en forte croissance et la plupart des écoles sont saturées.
Seules Edouard Vaillant et Jean Zay offrent encore un potentiel de surface.



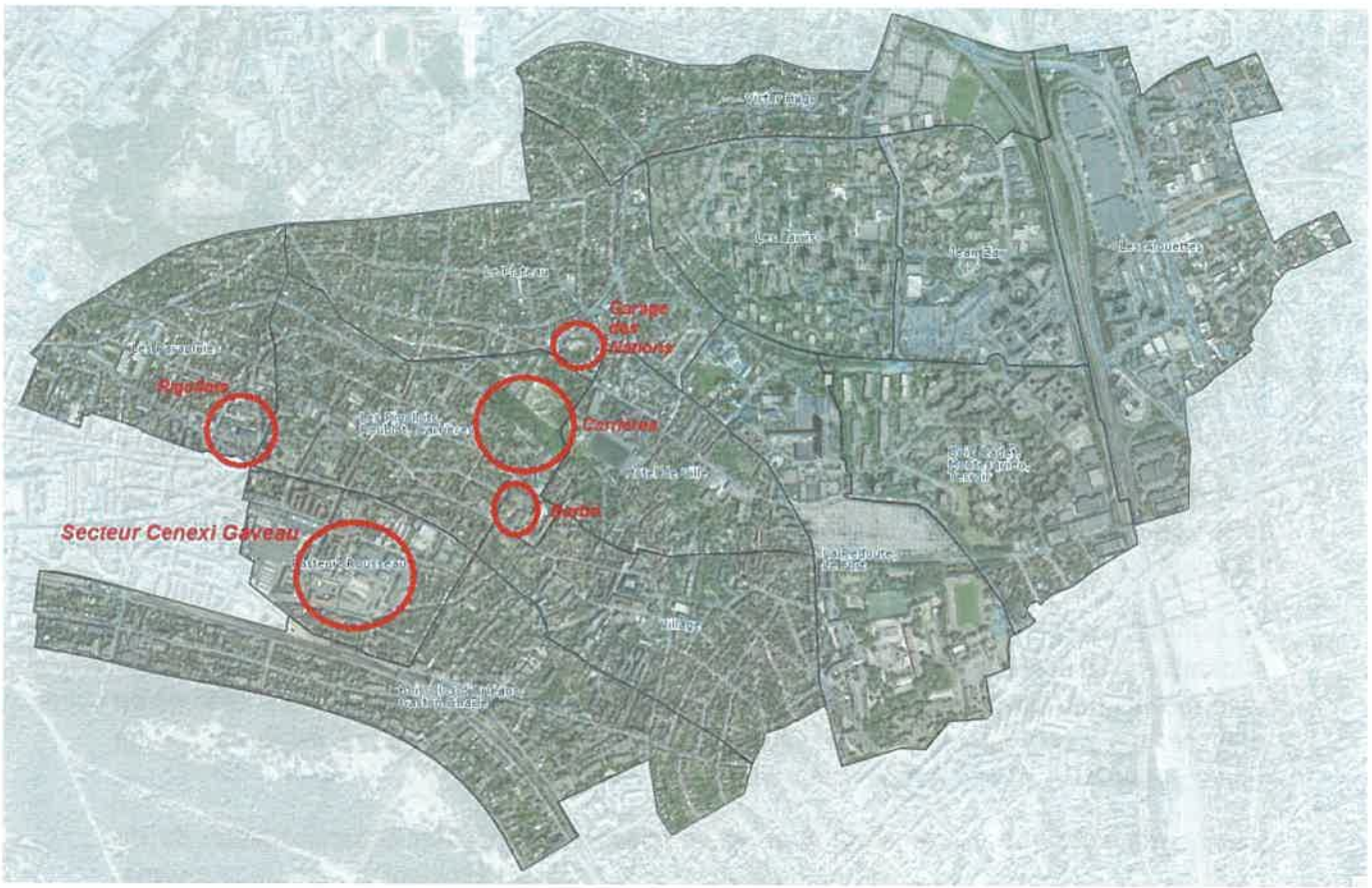
COS, Etude de capacité d'accueil des enfants dans les écoles de Fontenay-sous-Bois – 01/19

Ce nouveau groupe scolaire devra accueillir 16 classes, 6 maternelles et 10 élémentaires. L'emprise au sol nécessaire est estimée entre 3 040 m2 (projet dégradé) et 3 941 m2, cour incluse. Aucun plan-masse ni aucun chiffrage de la réalisation de ce groupe scolaire n'a été réalisé à ce jour.

En vue de la construction de ce nouveau groupe scolaire, les fonciers de grande taille situés dans la partie Ouest de la commune ont été passés en revue :

- fonciers de la Villa des Carrières : terrains privés, mutables avec un potentiel de construction du groupe scolaire dans le cadre d'un projet mixte équipement public/logements envisagé ;
- emprises proches de la future station des Rigollots : terrains non maîtrisés visés par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dans le cadre du projet de la future gare du métro 1, permettant la définition d'un projet mixte (équipement/logements/commerces) suite au chantier de gare ;
- site Barbe : foncier appartenant à la Ville permettant la réalisation d'un équipement après relocalisation de l'école d'art plastique occupant le bâtiment existant ;
- Garage des Nations : terrains privés mutables avec un potentiel de construction du groupe scolaire dans le cadre d'un projet mixte équipement public/logements envisagé.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021



Hypothèses d'implantation du groupe scolaire de l'Ouest fontenaysien : localisation des sites

Ces hypothèses ont toutefois été écartées : surface trop contrainte et problématique de dépollution sur le site du Garage des Nations, très importants surcoûts géotechniques et inconstructibilité prochaine de la zone des carrières, emprise trop contrainte et également sousminée par les carrières pour le site Barbe, foncier non disponible dans les prochaines années sur le site des Rigollots du fait du calendrier prévisionnel de l'arrivée de la ligne 1 du Métro. (*Annexe : hypothèses d'implantation du groupe scolaire de l'Ouest*)

Ainsi, le site Cenexi-Gaveau a été retenu compte tenu de ses caractéristiques :

- Une surface mutable importante, rare à l'échelle communale;
- Un foncier pour partie libre et pour partie sous occupé, qui n'implique pas de démolition de logements notamment ;
- La présence du bâtiment Gaveau, inoccupé, qui nécessite d'être revalorisé et qui constitue donc une opportunité via l'ouverture d'une école ;
- L'implantation du groupe scolaire dans le bâtiment serait viable en terme de surface ;
- La nouvelle sectorisation scolaire ne présenterait pas de complexité ;
- L'emprise foncière identifiée côté Cenexi permettrait également la réalisation du groupe scolaire en construction neuve, si la faisabilité technique de la transformation du bâtiment Gaveau en groupe scolaire ne le permettait pas.

Ainsi, à défaut de connaître la faisabilité technique et financière d'une telle opération, il est envisagé de manière alternative d'implanter le groupe scolaire dans la halle Gaveau, ou sur l'emprise adjacente propriété de Cenexi.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Le caractère urgent de l'implantation de ce nouveau groupe scolaire justifie de la nécessité de maîtriser ce foncier dans les meilleurs délais.

iii. La préservation de la halle industrielle

La halle Gaveau constitue un élément marquant du passé industriel de Fontenay-sous-Bois. Il s'agit par ailleurs d'un bâtiment d'une grande qualité architecturale à préserver.

Ce bâtiment construit en meulière et en brique, dessiné par l'architecte Pucey, marque l'industrialisation du 19ème siècle de la petite couronne parisienne. Les ouvrants de grande taille et la hauteur généreuse des différents niveaux constituent des atouts importants pour le bâtiment, offrant une forte luminosité.

La non-occupation de ce site depuis plusieurs années conforte la nécessité d'intervenir et d'identifier une vocation à ce bâtiment, afin de mettre en œuvre sa réhabilitation et d'assurer un entretien indispensable pour préserver ce patrimoine. En effet, des éléments extérieurs du bâtiment nous permettent de constater un défaut d'entretien (présence de végétaux sur les murs ; marques d'humidités ; descentes d'eaux pluviales vétustes..).

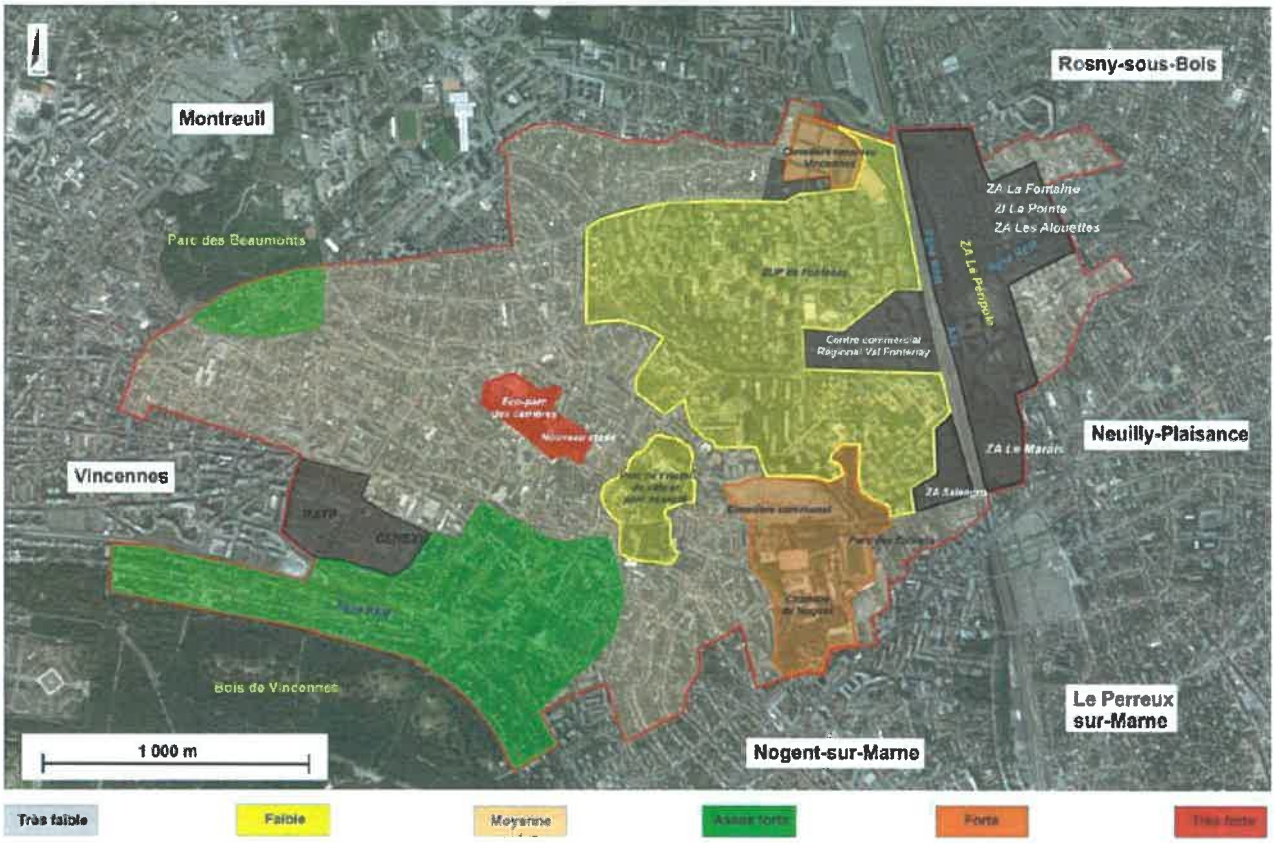
Faute d'accès au site, il apparaît à ce jour impossible de chiffrer la réhabilitation de ce bâtiment, estimé à environ 5 500 m² de surface utile, avec un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages ainsi qu'une petite surface développée au troisième niveau

iv. Un site à végétaliser

Les sites Cenexi et Gaveau, tout comme le site de la RATP, très minéraux et imperméabilisés, sont dépourvus d'espaces verts de pleine terre. Ce manque de végétalisation a un impact conséquent sur la biodiversité, et en fait le seul secteur de l'ouest fontenaysien dont le niveau de biodiversité est catégorisé comme « très faible ».

Les enjeux de végétalisation, de désartificialisation des sols et de lutte contre les îlots de chaleur y sont donc fortement marqués, en lien avec les questions de circulations douces, recherchées par les habitants.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021



Répartition de la biodiversité selon 6 classes de sensibilité - Réalisation ECOSYSTEMES 2014

A noter que l'emprise au sol des bâtiments sur ces deux sites est relativement faible au regard de la superficie cadastrale[1], et la halle Gaveau sera préservée. Le projet d'aménagement devra permettre de désimperméabiliser et de créer des ilots de fraîcheur mais n'engendrera ainsi que peu de démolitions, limitant ainsi l'impact financier et les nuisances d'une telle opération.

Le secteur Cenexi-Gaveau présente donc un fort intérêt pour la Ville, à travers les enjeux urbains définis et portés par la municipalité sur le quartier (végétalisation, nouvelle.s trame/traversée.s, préservation et développement de l'activité, valorisation du patrimoine architectural), et par son potentiel foncier pour l'implantation du nouveau groupe scolaire à l'ouest de la Ville.

[1] Surface bâtie au sol/Surface cadastrale = environ 4 455 m²/21 829 m² soit seulement 20% d'emprise au sol de surfaces bâties (y compris la Halle Gaveau).

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

b. La nécessité de recourir à l'expropriation

i. Contexte foncier

Comme indiqué ci-avant, le site dit « Gaveau » constitue un patrimoine repéré (patrimoine industriel) du Site Patrimonial Remarquable de la commune de Fontenay-sous-Bois.

La halle abritait la production des pianos Gaveau jusqu'en 1971.Devenue la propriété du groupe Roche, elle fut ensuite utilisée pour de la production chimique jusqu'auxenvirons des années 2000. Son terrain d'assiette, la parcelle cadastrée BQ n°133 fait l'objet d'un bail emphytéotique, dont CENEXI est devenu l'emphytéote en 2004, dans le cadre d'une cession d'actifs ayant eu lieu du fait de la séparation de cette société du groupe ROCHE.

CENEXI a ensuite cédé à une société immobilière (SCI ESPACE FONTENAY) l'emphytéose du bien, assortie d'un pacte de préférence sur la parcelle BQ n°134, restant propriété de CENEXI.

La propriété du sol de la parcelle BQ n°133 a par la suite été également revendue à une autre société immobilière (SCI JB FONTENAY, son gérant détenant ainsi via deux sociétés distinctes la pleine propriété du bien).

Le bâtiment est inoccupé depuis plusieurs années et présente des signes visibles de détérioration (notamment de l'humidité le long de la façade)

En revanche, un parking municipal occupe une partie de cette parcelle BQ n°133, aux abords du bâtiment GAVEAU, dans le cadre d'une convention de mise à disposition concédée à titre gratuit par CENEXI en 2007, pour une durée de 10 années tacitement renouvelables. Cette convention est aujourd'hui remise en cause, un congé ayant été signifié à la commune par la SCI ESPACE FONTENAY.

La société CENEXI, directement voisine, est une importante entreprise pharmaceutique (production de médicaments injectables stériles - ampoules, flacons, seringues -, de formes sèches, crèmes, pommades, lotions, sirop...) exerçant son activité sur le site depuis 2004, devenue en 2008 indépendante du groupe ROCHE initialement propriétaire du site.

Comme évoqué précédemment, le site est constitué de divers bâtiments de production, de stockage et de bureaux, ainsi que d'une nappe de stationnements d'environ 300 places.

ii. Une actualité foncière préoccupante

Depuis plusieurs années, le gérant des SCI ESPACE FONTENAY et JB FONTENAY, cherche à travers ses différentes sociétés à valoriser le site GAVEAU ainsi qu'une partie du site CENEXI voisin, via le pacte de préférence attaché au bail emphytéotique.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Ainsi, la SA COFFIM, société de promotion immobilière, a envisagé d'acquérir l'intégralité des parts sociales de ces SCI afin, d'une part, de maîtriser le foncier et, d'autre part, de bénéficier du bail emphytéotique et du pacte de préférence qui y est adossé.

Pour ce faire, COFFIM a conclu, le 30 avril 2020, deux promesses unilatérales de vente avec les associés des SCI JB FONTENAY et ESPACE FONTENAY portant :

- D'une part, sur la cession de la totalité des parts sociales de la SCI JB FONTENAY, laquelle est propriétaire de la parcelle cadastrée section BQ n° 133 ;

- D'autre part, sur la cession de la totalité des parts sociales de la SCI ESPACE FONTENAY, laquelle est titulaire du bail emphytéotique portant sur la même parcelle.

Une seule des deux DIA est parvenue en mairie de Fontenay-sous-Bois et a ensuite été transmise à l'EPFIF. A la demande de la Ville, l'EPFIF a analysé cette DIA et la capacité à intervenir par voie de préemption. Cette DIA a ensuite été retirée, peu de temps avant que l'EPFIF n'ait pu exercer le droit de préemption.

Depuis lors, aucune discussion amiable n'a pu être engagée avec le propriétaire de la halle Gaveau, et ce malgré les différentes tentatives de l'EPFIF.

Plus récemment, en octobre 2020, le dépôt par la SCI JB FONTENAY, propriétaire du site Gaveau, d'une demande de Certificat d'Urbanisme (CU) opérationnel sur les parcelles BQ 51/54/97/98/99/133/134/139 et 140, correspondant à l'emprise Cenexi-Gaveau, a conforté la nécessité pour la Ville de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur ces tènements fonciers, afin d'en maîtriser l'évolution urbaine.

Le projet présenté dans le cadre du CU opérationnel consiste à réaliser un immeuble de bureaux, une « résidence services étudiants » et une « résidence services seniors ». La destination du bâtiment Gaveau n'est pas indiquée. Ce CU (non réalisable au titre du règlement du Plan Local d'Urbanisme en raison notamment des hauteurs et retraits entre les bâtiments projetés) confirme les ambitions de densification de la part d'investisseurs, déjà constatées par la Ville, qui ne répondent pas aux orientations définies dans le cadre des différents outils et réflexions portés par la municipalité, notamment le maintien et le développement de l'activité, la végétalisation du site, la valorisation du bâtiment Gaveau, et l'implantation d'un nouveau groupe scolaire. Le dépôt d'un deuxième CU début janvier 2021 par la SCI JP FONTENAY conforte la pression foncière prégnante sur ce secteur.

Parallèlement à ces tentatives de vente de la halle Gaveau, la société CENEXI a organisé il y a environ 2 ans un appel à projets d'opérateurs sur une partie de son foncier (suivant le même périmètre que celui intégré dans la DUP) en perspective d'une vente de charge foncière lui permettant de réinvestir dans son appareil productif, dans le cadre d'une restructuration complète (repositionnement des stationnements en sous-sol, relocalisation de son restaurant d'entreprise, etc.).

De nombreux opérateurs, dont la société COFFIM, ont ainsi répondu par des offres de charge foncière très conséquentes, en proposant des programmes denses au regard de la règlementation et du secteur.

Une partie de ces projets a été communiqué à la Ville.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Compte tenu des niveaux de prix pratiqués et de l'imbrication de ces fonciers avec la halle Gaveau, il est apparu nécessaire pour la Ville d'assurer par une maîtrise foncière globale le développement d'un projet d'ensemble cohérent.

A la demande de la Ville, l'EPFIF a donc été missionné en 2020 pour négocier à l'amiable auprès de CENEXI l'emprise foncière objet de l'appel à projets.

De nombreux échanges ont eu lieu depuis lors et une offre de prix a pu être formulée à l'attention de CENEXI, celle-ci n'ayant cependant pas été acceptée.

Une vaste étude environnementale a également été engagée par l'EPFIF fin 2020, avec l'autorisation de CENEXI.

Cette étude permettra d'approfondir la connaissance du passé industriel et chimique du site, de repérer les éventuelles pollutions et leurs sources et enfin d'aboutir à terme à un chiffrage de la dépollution dans le cadre d'une transformation future de l'usage du site.

A ce jour, aucun accord n'a été trouvé mais les discussions se poursuivent, CENEXI ayant réitéré son besoin de céder ces fonciers.

L'objectif de cette DUP est donc de maîtriser le foncier en cause afin de permettre la transformation du site dans les prochaines années, en répondant aux enjeux préalablement définis par la Ville. Les outils (OAP et périmètre d'étude notamment) mis en place pour assurer un développement cohérent de la zone n'apparaissent plus suffisants au regard de cette pression foncière et de l'urgence à maîtriser le foncier compte tenu des tentatives de mutations décrites ci-dessus et de l'urgence pour la commune d'y implanter le nouveau groupe scolaire de l'ouest fontenaysien.

c. Bilan coût/avantages de l'opération

i. Avantages

L'opération d'aménagement envisagée permettrait :

- Une densification maîtrisée en réponse aux velléités de densification et de spéculation foncière par la promotion immobilière privée constatées ces dernières années (et dernièrement à travers le dépôt d'un CU opérationnel) ;
- L'implantation d'un nouveau groupe scolaire, permettant le désengorgement des écoles de l'ouest de la Ville et la gestion de l'arrivée de nouvelles populations suite à la réalisation des récentes opérations immobilières à l'ouest de la Commune ;
- La végétalisation du site, et l'amélioration du niveau de biodiversité du secteur ; ce point fort de l'opération d'aménagement sera possible grâce à l'emprise du projet de DUP, plus large que l'unique halle Gaveau, permettant d'envisager des espaces verts conséquents, afin de lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

- La préservation et la valorisation du bâtiment Gaveau, patrimoine communal architectural et industriel, à travers notamment la définition de son affectation (hypothèse de l'implantation de l'école) ;
- La réalisation d'une nouvelle trame viaire et le développement de circulations douces permettant de retrouver des circulations piétonnes apaisées à l'échelle du quartier ;
- La préservation et la redynamisation de la zone d'activité à travers une programmation mixte incluant bureaux, commerces et/ ou activités, permettant de revaloriser l'activité existante.

ii. Inconvénients et coûts

Le principal aléa identifié pour la réalisation de ce projet est sur la méconnaissance actuelle de l'état des sols du site. En effet, l'EPFIF n'est pas en mesure à ce stade d'estimer les éventuels coûts de dépollution liés notamment à l'implantation d'un groupe scolaire, la halle Gaveau étant inaccessible. L'engagement de la procédure d'expropriation du site et en particulier de la halle permettra de résoudre cette problématique.

L'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation est un inconvénient considérable du projet, mais qui se justifie par l'état désaffecté du bâtiment Gaveau depuis plusieurs années d'une part, et par l'expropriation de bâtiments majoritairement désaffectés ou sous occupés sur le site de Cenexi, dont la volonté est de valoriser cette zone. Les fonciers expropriés sont donc désaffectés, sous occupés, ou à usage de parking, de sorte que très peu de constructions occupées seront détruites. La suppression de la nappe de stationnement de Cenexi impliquera la reconstitution des places dans le futur projet, de manière à ne pas affecter la bonne continuité de l'activité

Les coûts principaux de cette opération d'aménagement ne peuvent pas être chiffrés à ce jour, à l'exception des coûts d'acquisition (Evaluation Globale et Sommaire détaillée ci-après), mais ils comprendront les postes suivants :

- Acquisitions foncières et éventuelles évictions ;
- Etudes environnementales, géotechniques, techniques, … ;
- Démolitions : celles-ci seront très limitées compte tenu du projet évoqué ;
- Réhabilitation de la halle industrielle ;
- Construction d'un nouveau groupe scolaire (dans la halle Gaveau ou en lieu et place de la nappe de stationnement de Cenexi) ;
- Construction de la programmation connexe (non définie à ce jour) ainsi que des niveaux de sous-sol nécessaires notamment à la reconstitution des stationnements de Cenexi;
- Désimperméabilisation des sols, aménagement des liaisons douces et renaturation du site.

Au regard de ce bilan, les avantages attendus du projet sont bien supérieurs au coût de l'opération qui n'impactera que très peu les constructions et l'activité existante, et permettra à l'inverse de revaloriser et transformer durablement le quartier, notamment en y apportant un équipement public majeur. L'intérêt public de ce projet est ainsi largement démontré.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

d. Le recours au dossier simplifié

Le caractère urgent du projet et son absence de définition précise ont amené la Ville à travailler à la mise en œuvre d'une DUP de type « réserve foncière ».

Pour rappel, la mise en œuvre de la procédure de dossier « simplifiée » est conditionnée par les trois critères cumulatifs suivants (R112-5 du Code de l'expropriation) :

- Le projet est une opération d'urbanisme ou d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains présente un caractère urgent.

Le recours à une DUP de type « réserve foncière » se justifie ici par :

- L'urgence pour la collectivité de se rendre propriétaire des biens, *en raison d'une part des mouvements spéculatifs sur le site depuis plusieurs années, qui se sont récemment accélérés (négociations entre Cenexi et des promoteurs ; DIA sur Gaveau ; CU opérationnel sur le dit périmètre) et de l'impératif de préservation de la halle industrielle et de son intégration à un projet d'ensemble permettant un désenclavement du secteur ; d'autre part de la forte pression démographique communale d'où la nécessité de réaliser un nouveau groupe scolaire pour répondre aux besoins actuels (écoles saturées) et futurs (augmentation du nombre d'habitants dans les prochaines années), le site Cenexi-Gaveau étant le seul qui permettrait d'accueillir ce groupe scolaire* ;

- L'absence de projet défini. *En effet, les grandes orientations urbaines du secteur ont été définies, mais il n'existe pas à ce stade de plan masse ou de plan de travaux démontrant que le projet est élaboré : il s'agit d'un projet complexe qui nécessite notamment d'avoir des données sur l'état des sols (l'étude environnementale vient d'être engagée par l'EPFIF sur le foncier Cenexi uniquement), et du bâtiment Gaveau aujourd'hui inaccessible. La faisabilité technique et financière du projet d'implantation de groupe scolaire soit dans la halle soit sur les fonciers contigus n'est donc pas connue à ce jour. Par ailleurs la programmation d'ensemble du site Gaveau-Cenexi n'a pas été à ce jour étudiée ;*

- L'objectif de réaliser une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante. *L'article L 300 – 1 dispose que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet notamment de mettre en œuvre un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs ou encore de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti : les orientations déjà définies sur le secteur répondent toutes à ces caractéristiques, et visent par la requalification de la halle industrielle, le remaillage complet de l'ilot (via notamment son articulation avec la trame verte sud/nord-ouest), l'implantation d'un groupe scolaire et la création de nouvelles circulations, une reconfiguration du quartier bien au-delà des fonciers visés par le projet de DUP. L'ensemble de ces éléments participent d'un*

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

effort d'organisation et d'agencement du quartier, et ce d'une manière plus importante qu'une simple opération de construction. La volonté d'organisation de l'espace élargi aura une incidence réelle sur l'aspect et l'organisation du quartier. A cet égard, il est indéniable que le quartier Pasteur-Rousseau sera impacté d'une façon positive par l'arrivée d'un groupe scolaire, d'une nouvelle programmation ainsi que par la rénovation de la halle, la création de liaisons douces et une métamorphose écologique du site. La taille du site et notamment la difficulté d'accès à la halle rendant impossible la réalisation à ce stade de faisabilités témoigne de l'importance de l'opération, justifiant le recours à une procédure simplifiée.

e. Conclusion

La Ville de Fontenay-sous-Bois souhaite encadrer la transformation d'un site dont les enjeux ont été mis en exergue à travers un certain nombre d'outils de planification.

La maîtrise foncière du secteur Cenexi-Gaveau offrira l'opportunité pour la Ville de réaliser un groupe scolaire répondant au besoin urgent d'accueil des enfants de l'ouest fontenaysien. Par ailleurs, elle permettra de revaloriser le bâtiment historique Gaveau, repéré au titre du Site Patrimonial Remarquable de la Ville. Enfin, ce projet permettra de renaturer le site en répondant aux enjeux de biodiversité et en créant des liaisons douces, permettant ainsi une pleine reconfiguration à l'échelle du quartier.

Ainsi, la Ville souhaite, à travers cette procédure, porter la réalisation d'un projet mixte d'envergure, à travers :

- La construction d'un équipement public majeur ;
- La requalification d'un patrimoine industriel remarquable ;
- Le réaménagement complet du site et des avoisinants par la création de nouveaux cheminements et une renaturation, éléments faisant actuellement défaut dans le tissu dense de l'ouest fontenaysien ;
- Le développement d'une programmation diversifiée permettant la redynamisation de ce pôle économique.

Il s'agit d'un véritable projet d'intérêt public, voué à transformer un site en répondant aux besoins du quartier et des quartiers environnants.

Ce projet d'aménagement -qui consiste à valoriser à la fois le patrimoine industriel et économique de la Ville, tout en y intégrant de nouveaux atouts comme la végétalisation du site, une continuité urbaine et commerciale avec son environnement, et enfin à répondre aux besoins de la population actuelle et future à travers la réalisation d'un nouveau groupe scolaire- nécessite la maîtrise foncière du site visé par la présente notice explicative.

L'objectif de maîtrise foncière pour assurer la mise en œuvre de ce projet d'aménagement s'inscrit dans un contexte d'urgence. Cette urgence s'illustre à la fois par les velléités de densification constatées ces dernières années, qui ne répondent pas aux enjeux urbains portés par la Ville, et par la nécessité de réaliser un nouveau groupe scolaire dans les meilleurs délais (le site Cenexi Gaveau étant le seul site identifié pour l'implantation de cet

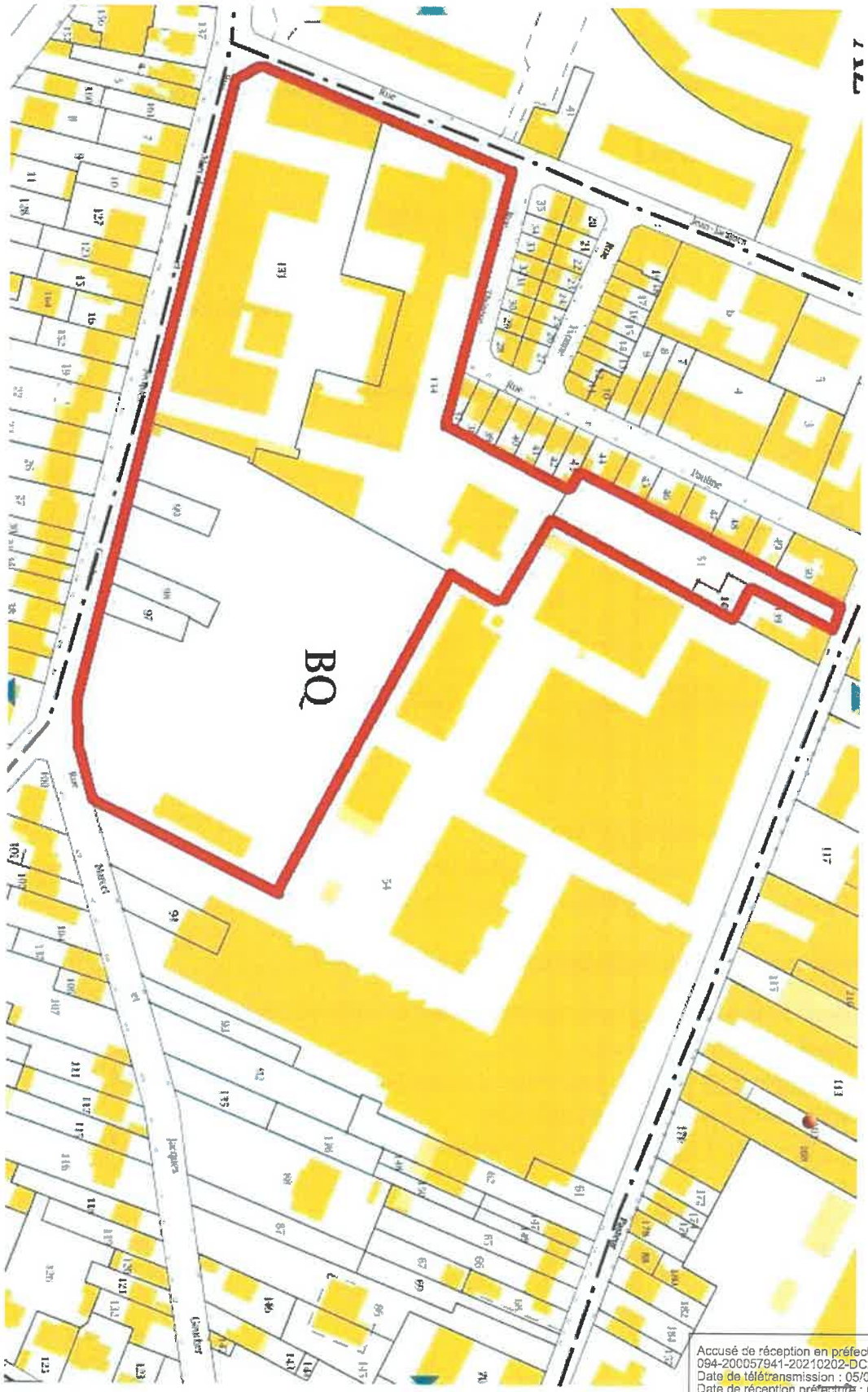
Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

équipement). La réhabilitation du Bâtiment Gaveau et sa valorisation constituent également un impératif, au vu de sa non-occupation depuis plusieurs années.

Ces éléments ont ainsi amené la Ville de Fontenay-sous-Bois et le Territoire Paris Est Marne et Marne à recourir à une Déclaration d'Utilité Publique « Réserve foncière » en vue de son acquisition par l'EPFIF et de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain d'intérêt public majeur pour la Ville et le Territoire.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

PIECE C : PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER



Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

PIECE D : ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT D'ACQUISITIONS A REALISER

Cadastre	Superficie cadastrale	Adresse	Superficie de l'emprise DUP	Propriétaires présumés
BQ 51	1 153 m²	71 rue Pasteur	1 153 m²	Propriétaire : CENEXI
BQ 54 partielle	31 312 m²	59 rue Pasteur	8 500 m²	
BQ 97	235 m²	66 rue Gaucher	235 m²	
BQ 98	272 m²	68 rue Gaucher	272 m²	
BQ 99	255 m²	70 rue Gaucher	255 m²	
BQ 134	5 790 m²	62 rue Gaucher	5 790 m²	
BQ 140	132 m²	rue Pasteur	132 m²	
BQ 133	5 492 m²	74-76-78 rue Marcel Gaucher 27-29 rue JJ Rousseau	5 492 m²	Propriétaire : JB FONTENAY Emphytéote : ESPACE FONTENAY
Total	**44 641 m²**		**21 829 m²**	

Indemnités principales estimées à : 14 890 000 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**) : 4 468 000€

_____**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 19 358 000 € ARRONDIE À 19 360 000 €**

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

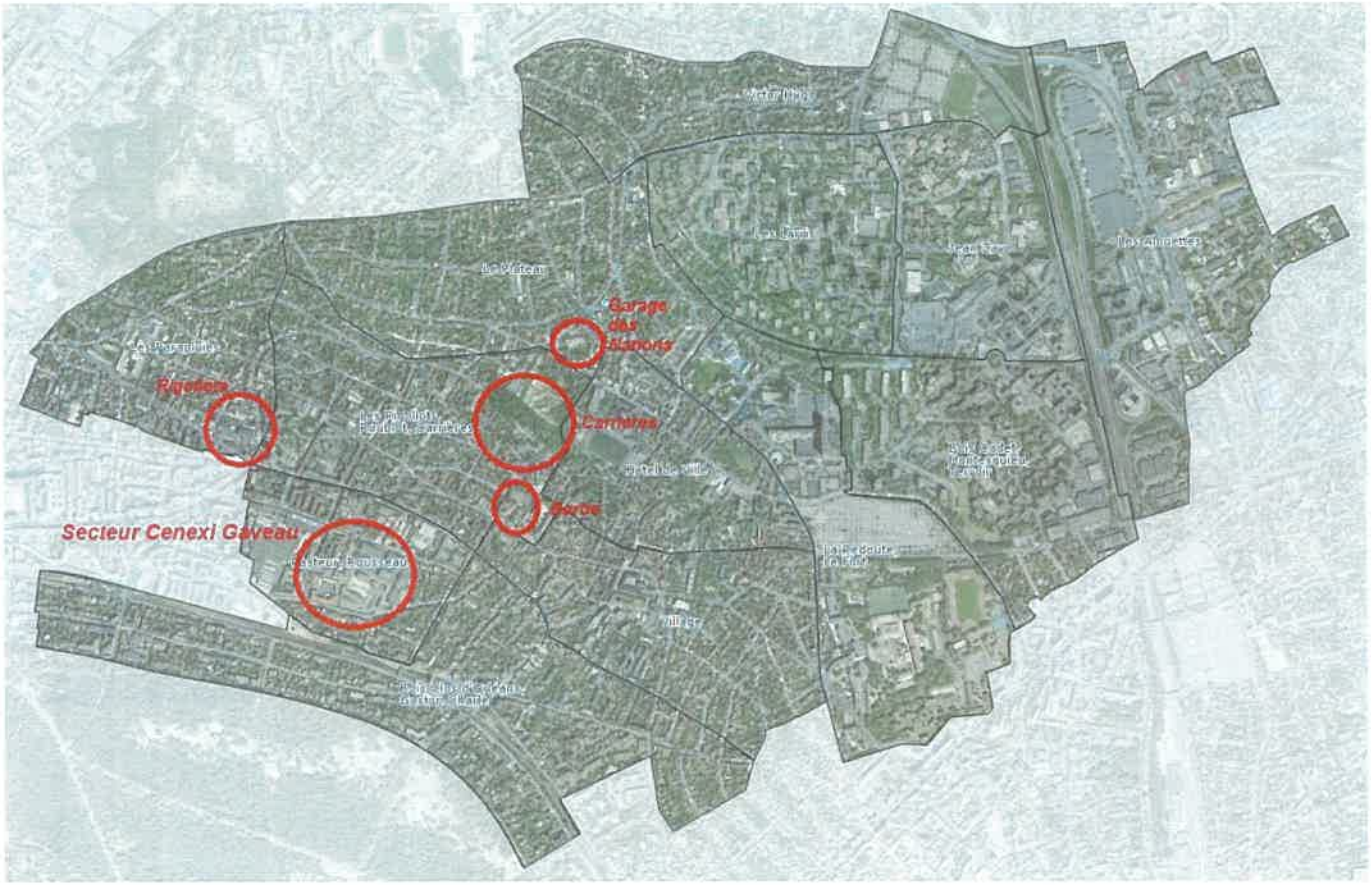
- Les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 1 490 000€,
- Les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0€,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 2 978 000€.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Annexe : Hypothèses d'implantation du groupe scolaire de l'ouest écartées



Hypothèses d'implantation du groupe scolaire de l'ouest : Localisation des sites

- Garage des Nations, avenue de la République

Références cadastrales : AC 275 ; 292 ; 21 ; 20 ; 28 ; 274 ; 37 ; 269 ; 23 ; 308 ; 285 ; 254 ; 24 ; 268 ; 266 ; 22 ; 253 ; 267

Superficie du site : 3398 m²

Projet envisagé : groupe scolaire + logements

➔ Périmètre trop contraint et problématique de dépollution

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

- Zone des Carrières, sud-est du Parc des Carrières

Références cadastrales : AB 119 ; 120

Superficie du site : 19 128 m²

Projet envisagé : groupe scolaire + logements

➔ surcoûts géotechniques et inconstructibilité prochaine de la zone des carrières

- Site Barbe, rues Charles Bassé/Dalayrac

Références cadastrales : AX 234

Superficie du site : 2 445 m²

Projet envisagé : groupe scolaire

➔ emprise trop contrainte et également sousminée par les carrières

- Site des Rigollots, avenues de la République/de Stalingrad

Références cadastrales : X 340 ; 40 ; 20 ; 14 ; 349 ; 23 ; 6 ; 22 ; 309 ; 18 ; 10 ; 13 ; 21 ; 339 ; 19 ; 301 ; 348 ; 347 ; 302 ; 39 ; 273

Superficie du site : 11 005 m²

Projet envisagé : groupe scolaire + logements / bureaux / commerces

➔ foncier non disponible dans les prochaines années, phasage soumis à l'arrivée de la ligne 1 du Métro ; emprise trop contrainte.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Département du Val-de-Marne

Arrondissement de Nogent-sur-Marne

Nombre de membres composant

le Conseil Municipal 45

Membres en exercice 45

Présent.e.s ou représenté.e.s
à la séance.....44

Excusé.e.s 00

Absent.e.s..... 01

Délibération n° 2020-11-06-U :
Intention de lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur Cenexi-Gaveau

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTÉ - ÉGALITE - FRATERNITÉ

COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

EXTRAIT DU REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 12 NOVEMBRE 2020

L'an deux mille vingt, le **douze novembre**, les membres composant le Conseil municipal de la Commune de Fontenay-sous-Bois, dûment convoqués le **six novembre,** se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de **Monsieur Jean Philippe GAUTRAIS, Maire**.

ETAIENT PRESENT.E.S

M.GAUTRAIS, Mme KLOPP, M. CORNELIS, Mme FENASSE, M. LACHELACHE, Mme NIAKHATE, M. MORA, Mme LELU, M. GUENICHE, Mme NAIT-BAHLOUL, M. ORJEBIN, Mme BOUHADA, Mme CHARDIN, M. BRUNET, Mme MAFFRE, M. MALLERIN, M. CHAMPETIER, M. CLERGET, Mme LARABI, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme GARNIER, M. MULLER, M. DAUMONT-LEROUX, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, M. RISPAL, Mme MARTINEZ, Mme CHAMBRE-MARTIN, M. MATHIEU,
M. BERTRAND, M. LECOQ, Mme AMSELLEM-SIMONNET, M. BEDOURET, Mme CAZALS.

EXCUSE.E.S – REPRESENTE.E.S

M. SEYE	a donné mandat à	Mme MAFFRE
Mme AVOGNON ZONON	a donné mandat à	M. LEBLANC
M. DAMIANI	a donné mandat à	M. MORA
Mme BENZIANE	a donné mandat à	Mme SAINT GAL
Mme GAUTHIER	a donné mandat à	Mme KLOPP
Mme MICHEL	a donné mandat à	Mme MARTINEZ
Mme JANIAUX	a donné mandat à	M. GUENICHE
M. NOMBO POATY	a donné mandat à	M. BATTAL
M. GUYOT	a donné mandat à	M. LECOQ

ABSENT.E

Mme INDJA

Le Président ayant ouvert la séance, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil.

M. MORA ayant obtenu la majorité des voix, a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

Délibération n°2020-11-06-U

Intention de lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur Cenexi-Gaveau

LE CONSEIL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5219-1 et L.5219-5,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-54 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles, L.122-1 et suivants et R.122-2 et suivants,

VU le Code de l'expropriation, notamment ses articles L. 110-1 et suivants, L. 122-1, R. 112-4, R131-3 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) qui a transféré la compétence aménagement de l'espace à la Métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux (EPT), notamment son article 59,

VU le décret n°2015-1663 du 11 décembre 2015 relatif à la création de la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial n°10 PARISESTMARNE&BOIS dont le siège est à Champigny-sur-Marne,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 17 décembre 2015 et modifié par délibérations du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois n°18-08 du 14 février 2018 et n°19-09 du 18 février 2019, et mis à jour par arrêtés n°2018-A-338 du 17 décembre 2018, n°2019-A-35 du 28 janvier 2019 et n°2020-A-150 du 17 mai 2020,

VU l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée par délibération du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois du 17 décembre 2015, et sa transformation en Site Patrimonial Remarquable (SPR) par délibération du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois du 21 décembre 2017

VU la Convention d'intervention foncière signée le 26 avril 2011 et ses avenants en date du 06 décembre 2013, du 04 décembre 2015 et du 20 janvier 2017 entre la ville de Fontenay-sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur l'ensemble de son territoire,

VU la délibération de Territoire en date du 17 décembre 2018 instaurant un périmètre d'étude sur le secteur compris entre la rue Pasteur, la rue Marcel et Jacques Gaucher et une partie de la rue Jean Jacques Rousseau,

CONSIDERANT l'existence de certaines velléités d'aménagement par la promotion privée sur le site Cenexi-Gaveau et le dépôt, en juin dernier d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner de l'ensemble des parts sociales de la société ESPACE FONTENAY, bénéficiaire d'un bail emphytéotique sur la parcelle BQ n°133 (bâtiment dit « GAVEAU ») au profit de la Société COFFIM,

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

CONSIDERANT le dépôt en date du 23 octobre 2020 d'un certificat d'urbanisme opérationnel en mairie de Fontenay-sous-Bois par la société JB FONTENAY, portant sur les parcelles cadastrées section BQ n°51, n° 54, n°97, n°98, n°99, n°133, n°134 et n°140

CONSIDERANT la nécessité et l'urgence de maîtriser l'évolution urbaine du secteur, et notamment des parcelles cadastrées BQ 51, BQ 54 partielle, BQ 97, BQ 98, BQ 99, BQ 134, BQ 133 et BQ 140 constituant un périmètre d'environ 21 800 m²,

CONSIDERANT les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame verte et modes doux » et « Secteur ouest »,

CONSIDERANT la définition d'orientations d'aménagement, qui découlent des enjeux du secteur, à savoir :

- L'implantation d'un nouveau groupe scolaire à l'ouest ;
- La construction de bureaux avec commerces et/ou locaux d'activité en rez-de-chaussée pour préserver l'activité économique sur le site ;
- La création d'une nouvelle trame viaire via des cheminements et traversées de l'îlot ;
- La végétalisation du site ;
- La préservation et la réhabilitation du bâtiment Gaveau, repéré au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

CONSIDERANT que les négociations amiables menées par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France avec les propriétaires des terrains concernés se sont révélées infructueuses,

CONSIDERANT que la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est indispensable à l'acquisition des tènements fonciers concernés pour la mise en œuvre des orientations d'aménagement prédéfinies,

À LA MAJORITÉ

Par 36 voix pour

M.GAUTRAIS, Mme KLOPP, M. CORNELIS, Mme FENASSE, M. MORA, Mme AVOGNON ZONON, Mme NAIT BAHLOUL, M. LACHELACHE, Mme NIAKHATE, M. SEYE, Mme LELU, M. DAMIANI, Mme BENZIANE, M. GUENICHE, M. ORJEBIN, Mme BOUHADA, M. CLERGET, Mme CHARDIN, M. BRUNET, Mme MAFFRE BOUCLET, M. MALLERIN, Mme GAUTHIER, M. CHAMPETIER, Mme LARABI, M. LEBLANC, Mme VIENNEY, Mme GARNIER, Mme MICHEL, M.MULLER, M. DAUMONT-LEROUX, M. BATTAL, Mme SAINT GAL, Mme JANIAUX, M. RISPAL,M. NOMBO POATY, Mme MARTINEZ.

M. BERTRAND *vote contre*

Par 7 abstentions

Mme CHAMBRE-MARTIN, M. MATHIEU, M. GUYOT, M. LECOQ, Mme AMSELLEM-SIMONNET, M. BEDOURET, Mme CAZALS.

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021

DECIDE

Article unique : d'approuver l'intention de lancer une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), son périmètre et les orientations urbaines définies sur le secteur, à l'initiative de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

POUR EXTRAIT CONFORME
Jean-Philippe GAUTRAIS
Maire

MAIRIE DE FONTENAY-SOUS-BOIS - VAL DE MARNE

Transmission électronique en
Préfecture du Val-de-Marne
le - 8 DEC. 2020
Publication
le - 8 DEC. 2020
Notification
le - 8 DEC. 2020
Certifié exécutoire
Le Maire,

MAIRIE DE FONTENAY-SOUS-BOIS - VAL DE MARNE

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20210202-DC2021-7-DE
Date de télétransmission : 05/02/2021
Date de réception préfecture : 05/02/2021