

***République française
Région Ile-de-France
Métropole du Grand-Paris
Département du Val-de-Marne***

***Etablissement public territorial
"ParisEstMarne&Bois"***

Commune de Fontenay-sous-Bois

**Projet d'aménagement
du secteur dit « Tassigny-Auroux »**

**Enquête publique unique
préalable à la déclaration d'utilité publique
et parcellaire**

***Rapport d'enquête du commissaire enquêteur :
déroulement, conclusions et avis***

Enquête publique conduite du mardi 14 janvier 2020 au jeudi 13 février 2020

11 mars 2020

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au secteur Tassigny-Auroux à Fontenay-sous-Bois

Sommaire du rapport

| | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Page | |
| 4 | Cartes de localisation. Sigles. |
| 7 | Première partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, la réponse du pétitionnaire |
| 7 | <u>A – Considérations générales : l'objet de l'enquête, le contexte, le contenu du projet, le cadre juridique</u> |
| | A.1 - Objet de l'enquête publique |
| | A.2 – Contexte du projet d'aménagement |
| | A.3 – Contenu du projet d'aménagement |
| | A.4 – Contenu de l'état parcellaire |
| | A.5 - Cadre juridique de l'enquête |
| | A.6 – La concertation préalable |
| 14 | <u>B – Organisation et déroulement de l'enquête</u> |
| | B.1 – La mise en place de la procédure de l'enquête |
| | B.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête |
| 17 | <u>C - Analyse du déroulement de l'enquête</u> |
| | C.1 - La procédure suivie, le dossier d'enquête, la publicité et l'information |
| | C.2 – Le déroulement des permanences et la manifestation du public |
| | C.3 – Les contacts, entretiens et échanges |
| 19 | <u>D - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête</u> |
| 21 | <u>E – Analyse des observations : typologie, procès-verbal de synthèse</u> |
| 23 | <u>F – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part du pétitionnaire</u> |
| 33 | Deuxième partie : conclusions motivées et avis sur l'utilité publique du projet d'aménagement |
| | 1. Rappel résumé de l'objet et du déroulement de l'enquête publique |
| | 2. Conclusions motivées à partir des observations du public et du mémoire en réponse du pétitionnaire |
| | 3. Analyse bilancielle : avantages et inconvénients de l'opération |
| | 4. Conclusion générale et avis |
| 37 | Troisième partie : conclusions motivées et avis sur l'enquête parcellaire |
| | 1. Rappel résumé de l'objet et du déroulement de l'enquête publique |
| | 2. Conclusions motivées à partir des observations du public et du mémoire en réponse du pétitionnaire |
| | 3. Conclusion générale et avis |
| 41 | <u>Annexe</u> : Le mémoire en réponse in extenso |

Liste des sigles

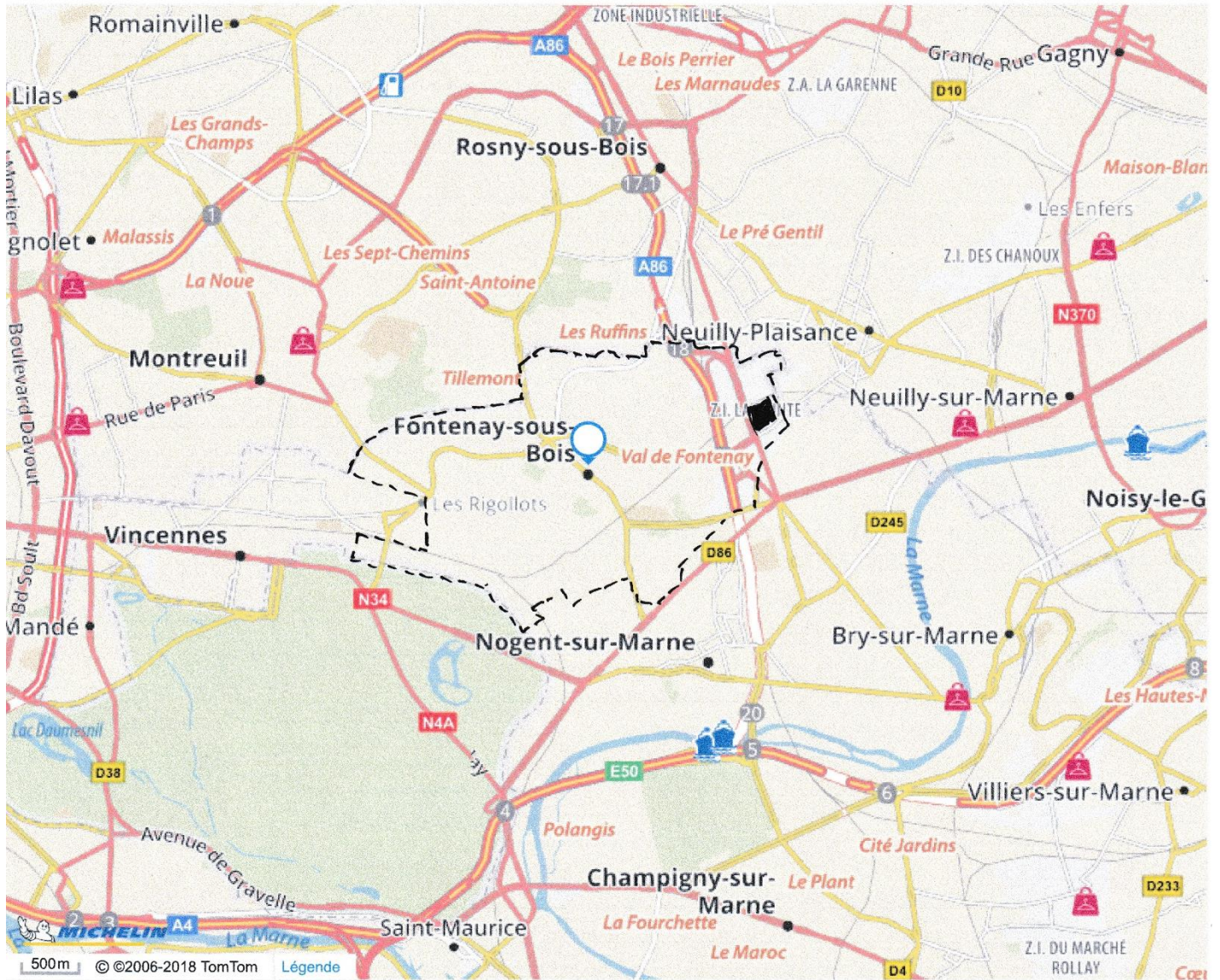
utilisés dans le dossier d'enquête et dans le présent rapport

| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| DRIEE | Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie |
| DUP | déclaration d'utilité publique |
| EPT | Etablissement public territorial |
| MAB | Marne-au-Bois (SPL) |
| OAP | orientation d'aménagement et de programmation |
| PLU | plan local d'urbanisme |
| RER | réseau express régional |
| SPL | société publique locale |
| ZAC | zone d'aménagement concerté |

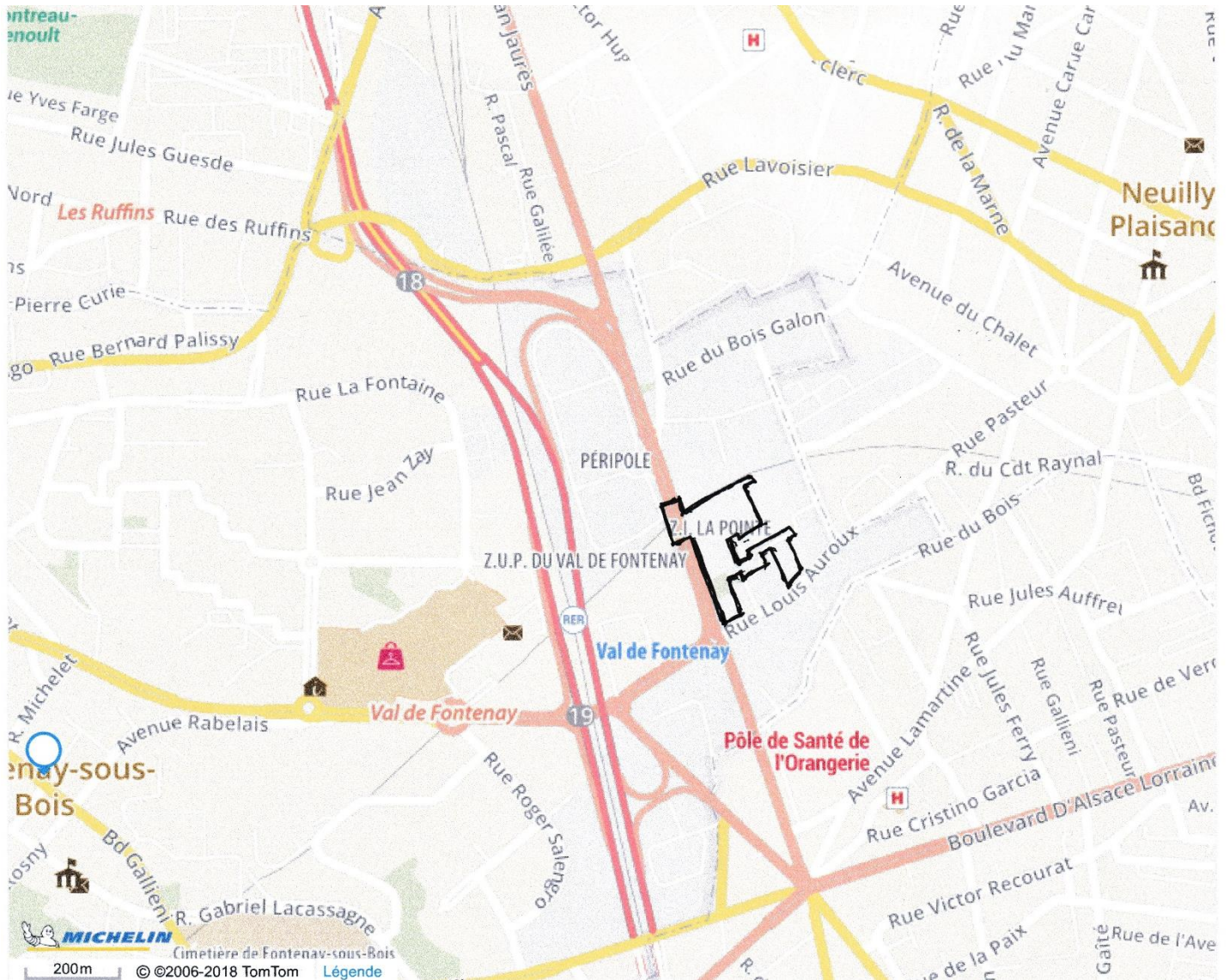
Principales dates relatives à cette enquête

| | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 février 2019 | Ville de Fontenay-sous-Bois : délibération actant le lancement de la procédure DUP et parcellaire au profit de la SPL Marne-et-Bois concernant le foncier de la concession d'aménagement « Tassigny-Auroux ». |
| 2 avril 2019 | DRIEE : décision dispensant de réaliser une évaluation environnementale pour le projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux ». |
| 6 mai 2019 | EPT Paris Est Marne et Bois : délibération approuvant le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour la maîtrise foncière de l'opération et demandant au préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur « Tassigny-Auroux ». |
| 2 décembre 2019 | SPL Marne-au-Bois : courrier sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur « Tassigny-Auroux ». |
| 17 décembre 2019 | Préfecture du Val-de-Marne : arrêté portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur « Tassigny-Auroux » à Fontenay-sous-Bois. |
| 14 janvier 2020 | Début de l'enquête publique. |
| 13 février 2020 | Fin de l'enquête publique |
| 11 mars 2020 | Remise du rapport à la Préfecture du Val-de-Marne |

**Carte de localisation de la commune de Fontenay-sous-Bois
et du secteur Tassigny-Auroux**
(Fond de plan Michelin)



Carte de localisation du périmètre de DUP du secteur Tassigny-Auroux
(Fond de plan Michelin)



Première partie : l'enquête et son déroulement, le dépouillement et l'analyse des observations du public, l'analyse de la réponse du maître d'ouvrage

A – Considérations générales : l'objet de l'enquête, le contexte, le contenu du projet d'aménagement, le cadre juridique

A.1 - Objet de l'enquête publique

L'enquête porte sur un double objet correspondant au projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois :

- d'une part **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** d'un programme d'aménagement, dont l'un des principaux objectifs est la mixité fonctionnelle, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Alouettes, figurant au plan local d'urbanisme de la commune,
- d'autre part **enquête parcellaire** pour 6 parcelles, dans le but d'identifier les propriétaires des parcelles ou lots de copropriété à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

La **maîtrise d'ouvrage** de ce projet comprend :

- l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois dont la commune de Fontenay-sous-Bois fait partie,
- et la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois (229 rue La Fontaine – 94120 Fontenay-sous-Bois), aménageur qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, en vertu d'un traité de concession d'aménagement passé avec la commune de Fontenay-sous-Bois en 2016.

L'**autorité organisatrice** de cette enquête est la Préfecture du Val-de-Marne.

A.2 – Contexte du projet d'aménagement du secteur « Tassigny – Auroux »

(éléments issus du dossier d'enquête)

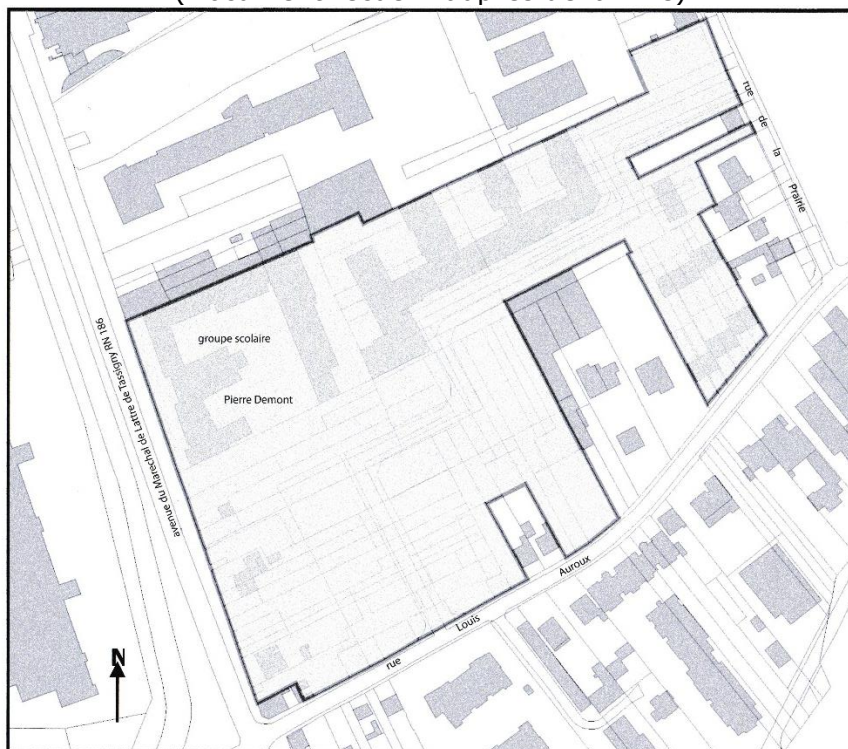
A.2.1 Enjeux du secteur des Alouettes

Le secteur dit de « Tassigny-Auroux » est situé dans le secteur plus vaste dit des Alouettes, à l'extrémité Est de la commune. Ce quartier est l'un des cinq lieux stratégiques de la commune. Desservi actuellement par les lignes A et E du RER (gare de Val-de-Fontenay), il est aussi concerné par des projets de desserte en transports collectifs à plus ou moins long terme : ligne 1 du métro prolongée, ligne T1 du tramway prolongée, ligne 15 Est du Grand-Paris-Express, desservant toutes le pôle d'interconnexion Val-de-Fontenay.

Une **ZAC**, dite « Pierre-Dumont » fut créée en 1998, sur 4 ha correspondant au quadrilatère Tassigny – Auroux – Prairie – RER qui inclut le périmètre actuel du projet pour lequel est demandée une DUP. Son programme comprenait : 250 logements (dont 50 % de logements sociaux), une crèche municipale, de la voirie en cœur d'îlot, une place centrale avec un jardin public, un agrandissement du groupe scolaire Pierre-Dumont. Le périmètre de cette ZAC ne comprenait pas le terrain envisagé actuellement pour l'aménagement d'un parc urbain avec un équipement collectif de quartier. Cette ZAC fut achevée en 2009.

Le périmètre de la ZAC Pierre-Demont

(Document recueilli auprès de la Ville)



Dans la continuité de ces aménagements, la municipalité de Fontenay-sous-Bois a confié en 2015 à la SPL « Marne-au-Bois » une **étude urbaine** sur le secteur dit de la Pointe, élargi au secteur entourant le groupe scolaire. Cette étude a conduit à définir le périmètre opérationnel du secteur Tassigny-Auroux et un programme pour lesquels est demandé une déclaration d'utilité publique.

Les constructions envisagées le seront dans le cadre de l'application du PLU actuel : zonage et règlement.

A.2.2 Le secteur Tassigny-Auroux dans le PLU

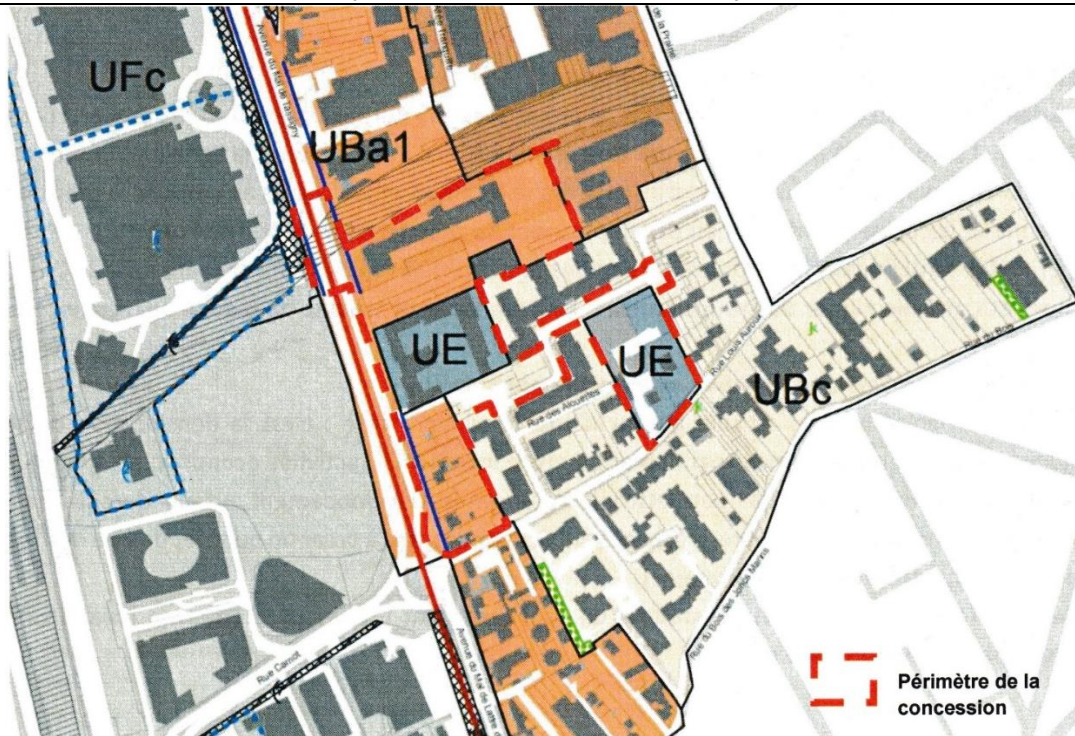
Le **plan local d'urbanisme** (PLU) a été approuvé par le Conseil municipal de Fontenay-sous-Bois le 17 décembre 2015. Une modification n° 1 a été approuvée par le Conseil territorial ParisEstMarne&Bois le 14 février 2018.

Le secteur dit Tassigny-Auroux est concerné par **deux types de zones** du PLU :

- la zone UE à vocation d'équipements publics, pour ce qui est de l'emprise du groupe scolaire Pierre-Dumont existant et pour ce qui est de celle du parc urbain projeté avec son équipement public de quartier ;
- la zone UB qui correspond à des tissus urbains mixtes, à dominante résidentielle, à renforcer, notamment en secteur UBa (les tissus urbains les plus denses de la ville) dont le sous-secteur UBa1 (tissus porteurs d'enjeux majeurs, tels que les rives de l'avenue de Lattre de Tassigny).

Le secteur Tassigny-Auroux et le plan de zonage du PLU

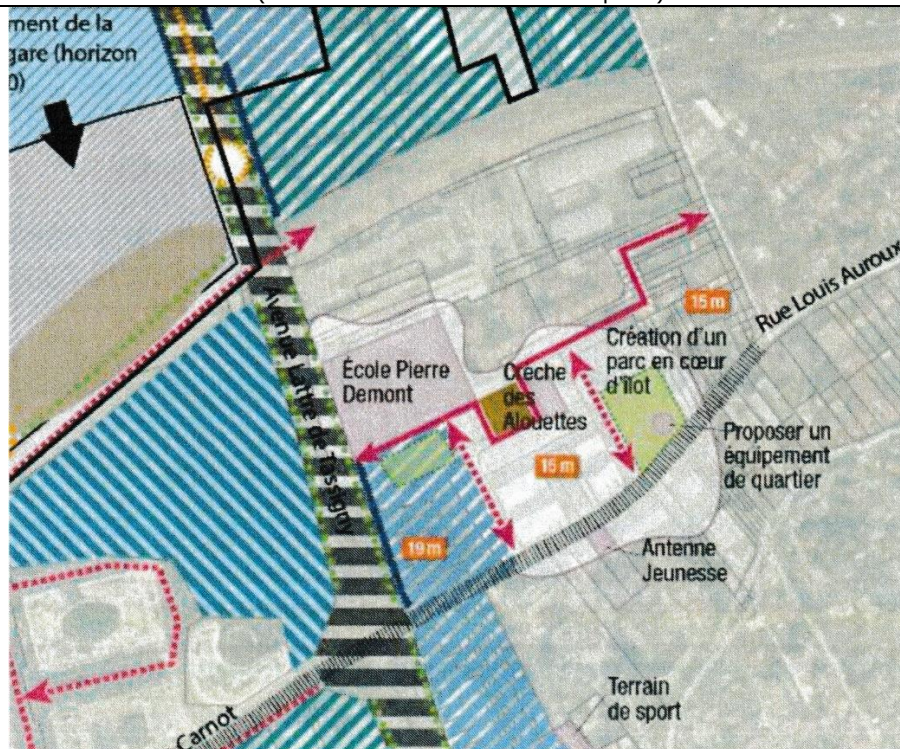
(Document issu du dossier d'enquête)



Par ailleurs, le PLU comprend une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) localisée** sur le secteur des Alouettes. Celle-ci prescrit notamment de promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier, de créer un parc en cœur d'îlot, de proposer un équipement de quartier au sein de ce parc, de renforcer les liaisons douces existantes et de multiplier les cheminements doux au sein du quartier.

Extrait du plan de l'OAP secteur des Alouettes

(Document issu du dossier d'enquête)



De plus, le PLU comprend aussi une OAP d'échelle communale portant sur une trame verte et des circulations douces ; elle concerne notamment le secteur des Alouettes.

A.3 – Contenu du projet d'aménagement

(éléments issus du dossier d'enquête)

> **Les principaux objectifs d'aménagement** pour le secteur Tassigny-Auroux sont :

- reconstituer un front urbain structurant de qualité et animé le long de l'avenue de Lattre de Tassigny,
- accompagner ce front urbain de linéaires de commerces et d'activités, en lien avec la proximité du pôle multimodal,
- sécuriser les traversées piétonnes de l'avenue de Lattre de Tassigny,
- développer les liaisons douces au travers du secteur,
- créer un parc public en lieu et place de la menuiserie existante,
- créer un équipement intergénérationnel (maison de quartier),
- réaliser 80 logements dont 33 % de logements sociaux,
- prévoir l'extension du groupe scolaire en fonction des besoins nouveaux,
- permettre l'intégration d'un immeuble de bureaux

> **Le contenu du programme et son évolution**

Le programme prévu initialement (2017) dans la convention avec l'aménageur comprenait :

- 5 300 m² de surface de plancher de logements (80 logements dont 33 % de logements sociaux locatifs,
- 26 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires,
- entre 1 000 et 2 000 m² de surface d'activités commerciales.

Soit un total d'environ 33 000 m².

Ainsi que la participation à des aménagements de voirie avec le Département et à la construction d'un équipement public municipal et d'un parc public de 4 500 m².

Après l'entrée en phase opérationnelle et la délivrance des permis de construire, l'opération a vu son programme évoluer de manière « non substantielle » : la surface totale de plancher a été légèrement augmentée pour atteindre un total d'environ 37 000 m² soit :

- 5 437 m² de surface de plancher de logements (82 logements),
 - 30 292 m² de surface de plancher d'activités tertiaires,
 - 1 300 m² de surfaces de commerces, en rez-de-chaussée des logements,
- ainsi que la participation aux aménagements de voirie et d'espaces publics et la réalisation du parc public de 4 500 m².

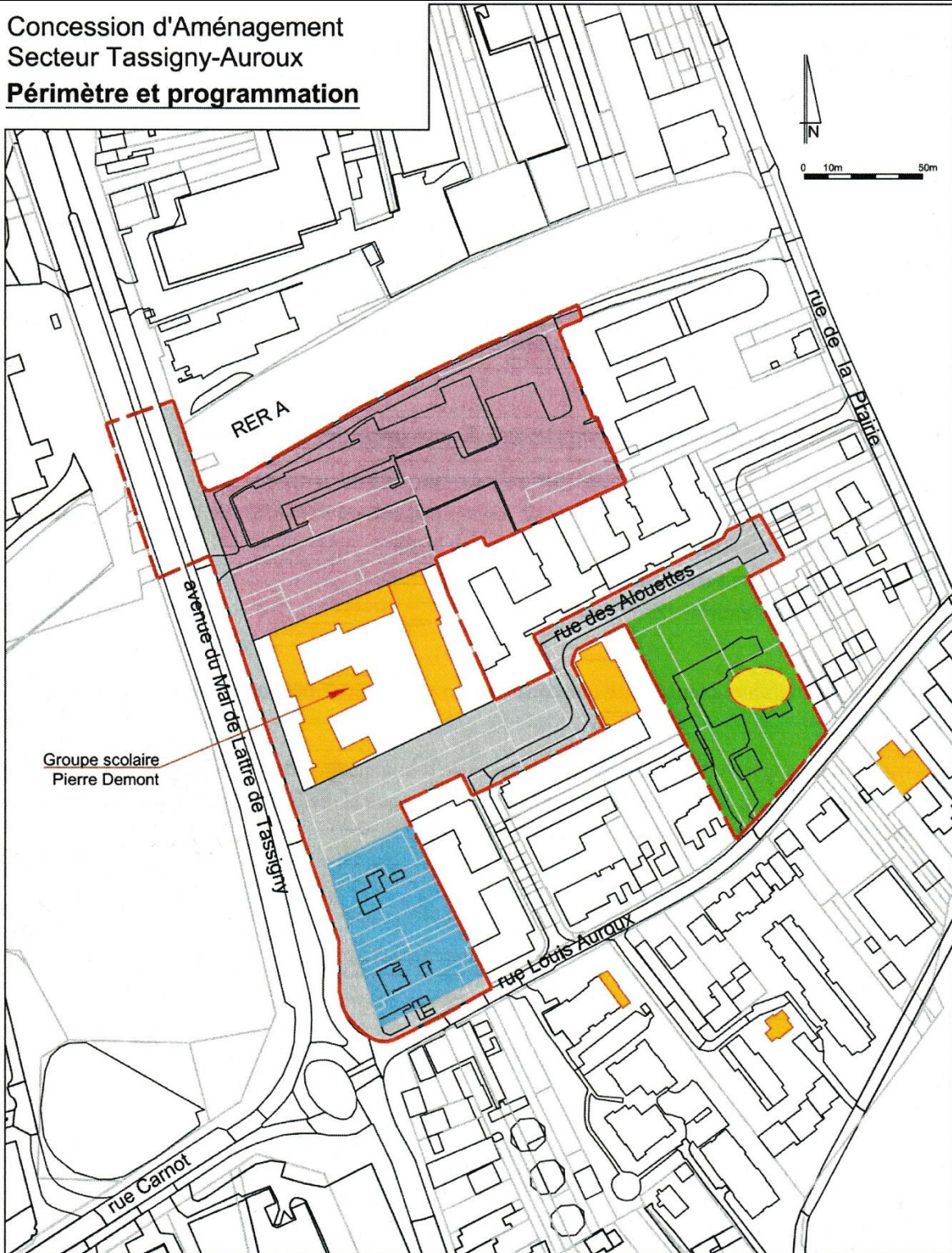
> **Le phasage**








Les travaux de l'îlot de bureaux ont débuté en 2019. Le permis de construire du programme de logements a été déposé en 2019. Il est prévu que les aménagements des espaces publics interviennent en 2020.

> **Maîtrise foncière**

Une grande partie des terrains nécessaires à la réalisation de ce programme d'aménagement a déjà été acquise à l'amiable, ce qui permet l'engagement des travaux de réalisation. Cependant restent à acquérir 6 parcelles, objet de l'enquête parcellaire.

Concession d'Aménagement Secteur Tassigny-Auroux Périmètre et programmation

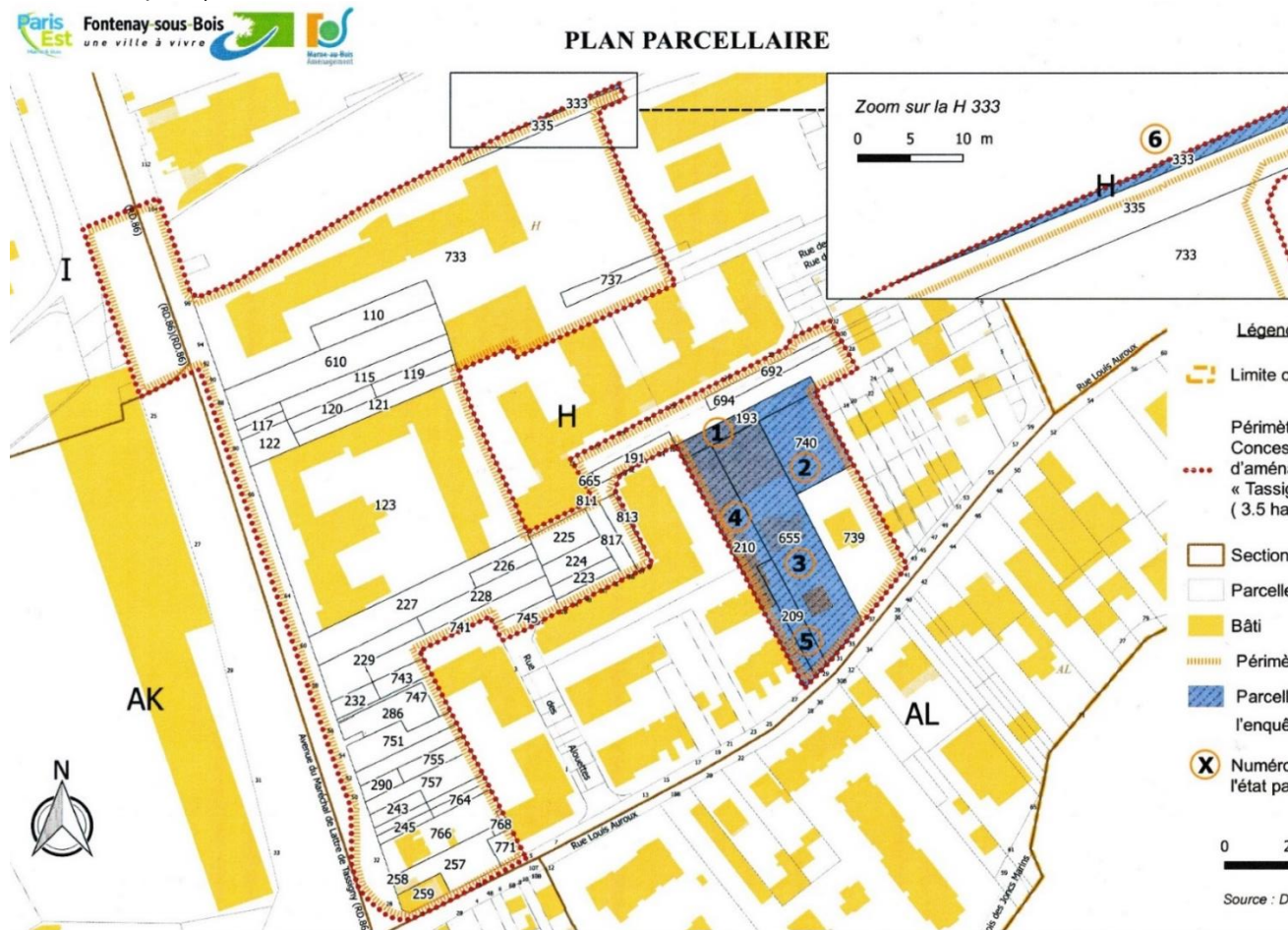


- Légende :
- | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | PERIMETRE DE L'OPERATION |  | Equipements publics existants |  | Parc public |  | Programme tertiaire |
|  | Equipement public à créer |  | Aménagements |  | Programme logements | | |

(Document issu du dossier d'enquête)

A.4 – Contenu de l'état parcellaire

(éléments issus du dossier d'enquête)



Les parcelles restant à acquérir, objets de l'enquête parcellaire comprennent un total de 6 parcelles :

- cinq de ces parcelles, pour un total de 3 858 m², constituent l'assiette d'une menuiserie (entreprise Herbert) et appartiennent à des propriétaires identifiés ; elles sont situées au cœur du quartier, destinées à la réalisation d'un parc urbain et d'un équipement public de quartier,
- une sixième parcelle, de 45 m², est située en lisière Nord de l'opération, au pied du talus du RER ; 13 héritiers issus d'une ascendance commune ont été identifiés ; elle est destinée à finaliser une voie d'accès pompiers et à prendre en compte la présence d'une galerie technique.

A.5 - Cadre juridique de l'enquête

Cadre juridique de l'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique

Une enquête publique préalable à une demande de DUP relève du code de l'expropriation et du code de l'environnement. Dans le cas présent, le projet d'aménagement, objet d'une telle demande, a été dispensé d'évaluation environnementale (Cf. décision de la DRIEE du 2 avril 2019). A ce titre, en vertu de l'article L 123-2 du code de l'environnement, seul peut être pris en compte le code de l'expropriation pour l'organisation de cette enquête, à savoir les articles L121-1 à L 122-7 et R111-1 à R122-27.

C'est le cas notamment de l'article R112-5 qui définit le contenu du dossier d'enquête publique, lorsque la DUP est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles ou en vue de la réalisation d'opération d'aménagement et d'urbanisme.

Cadre juridique de l'enquête parcellaire

La procédure d'enquête est définie par les articles R112-1 à R112-4 du code de l'expropriation.
La notification aux propriétaires relève de l'article R131-6 dudit code.

A.6 – La concertation préalable

Au cours de l'élaboration du schéma et du projet d'aménagement, la concertation préalable a pris plusieurs formes (Cf. la note explicative dans le dossier d'enquête) :

- des rencontres avec la population de mars à mai 2016 : une réunion publique de lancement ; deux ateliers thématiques (formes urbaines, équipement ; déplacements, espaces verts) ; une réunion de restitution ;
- une concertation conforme au code de l'urbanisme (articles L300-1 et suivants) en octobre et novembre 2016 : deux réunions publiques annoncées par voie de presse et par les voies habituelles de la communication municipale ; un registre de concertation mis à la disposition du public à la maison de l'habitat et du cadre de vie (qui n'a donné lieu à aucune remarque).

Cette concertation a permis de relever pour ce secteur, de manière orale, « des attentes fortes des habitants pour une réalisation rapide d'un jardin public et de l'équipement public sur le site de la menuiserie » et un besoin de développement de circulations douces avec un apaisement du trafic.

Plusieurs phases de négociations ont eu lieu avec les responsables de la menuiserie et avec les propriétaires des emprises destinées à recevoir le parc urbain, notamment en vue de pouvoir accueillir cette activité dans une autre zone de la commune ; mais elles n'ont pas abouti.

B – Organisation et déroulement de l'enquête

B.1 – La mise en place de la procédure de l'enquête

Le 6 mai 2019, l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois a délibéré pour demander au préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur « Tassigny-Auroux ».

Le 7 octobre 2019, le Tribunal administratif de Melun enregistre la demande du préfet du Val-de-Marne de désignation d'un commissaire enquêteur, ce qu'il fait le 17 octobre 2019 (Cf. décision n° E19000158 / 77) en désignant Bernard Schaefer.

Un contact préalable a lieu le 27 novembre 2019 entre des représentants de la préfecture (autorité organisatrice), de l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois, de l'aménageur SPL Marne-au-Bois (pétitionnaire) et le commissaire enquêteur pour une présentation du projet et pour préparer l'organisation de l'enquête.

Le 2 décembre 2019, la Société publique locale Marne-au-Bois sollicite du préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur « Tassigny-Auroux ».

L'arrêté préfectoral n° 2019/4050 du 17 décembre 2019 définit les termes de l'enquête publique, à savoir notamment :

> **date et durée** : 31 jours consécutifs du mardi 14 janvier au jeudi 13 février 2020,

> **pétitionnaire** : société publique locale (SPL) Marne-au-Bois,

> **siège de l'enquête** : la mairie de Fontenay-sous-Bois,

> **publicité** :

- avis à publier dans deux journaux diffusés dans le Val-de-Marne, quinze jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours qui suivent ce début,

- avis affiché quinze jours avant le début de l'enquête en mairie de Fontenay-sous-Bois (Hôtel de ville et Maison de l'habitat et de cadre de vie) ainsi que sur les lieux et au voisinage de la réalisation du projet, et pendant toute l'enquête (mesure incombant au maire) ; avis affiché également au siège de l'EPT ParisEstMarne&Bois dans les mêmes conditions,

- arrêté et dossier mis en ligne et consultables sur les portails internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne, de la ville de Fontenay-sous-Bois et de l'EPT ParisEstMarne&Bois,

> **notifications individuelles** du dépôt de dossier en mairie aux propriétaires identifiés, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, et demande des renseignements prévus aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955,

> **consultation du dossier** : pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire "papier" à la maison de l'habitat et du cadre de vie - direction de l'urbanisme (rue de l'Ancienne Mairie), aux jours et horaires habituels

ainsi qu'en ligne sur les portails internet de la préfecture du Val-de-Marne, de la ville de Fontenay-sous-Bois, de l'EPT ParisEstMarne&Bois et sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne à Créteil (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique) ;

> **permanences du commissaire enquêteur**, à la maison de l'habitat et du cadre de vie :

- le mercredi 15 janvier 2020 de 09h00 à 11h45,

- le jeudi 23 janvier 2020 de 14h30 à 17h15,

- le samedi 1^{er} février 2020, de 09h00 à 11h15,

- le jeudi 13 février 2020 de 14h30 à 17h15 ;

> **recueil des observations** :

- soit sur les registres (à la maison de l'habitat et du cadre de vie à Fontenay-sous-Bois),
- soit sur le registre électronique en ligne accessible via les sites de l'EPT ParisEstMarne&Bois ou de la préfecture,
- soit par courrier au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur ou du maire,
- soit par voie électronique à une adresse indiquée.

B.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête

Le double dossier préparé pour l'enquête publique était composé de deux sous-dossiers :

>> Dossier DUP

Celui-ci comprenait :

> **une notice explicative** de demande de DUP (document non daté, de 32 pages, avec illustrations), présentant :

- le contexte de l'opération,
- la présentation de l'opération, dont :
 - l'état du site et de son environnement
 - les objectifs d'aménagement,
 - le contenu du programme,
 - le phasage,
 - les raisons ayant conduit au choix du site
- la justification de l'utilité publique de l'opération, dont :
 - les motivations de la demande,
 - le bilan avantages/inconvénients de l'opération

> **des annexes**, à savoir :

- 7 plans (situation, périmètre, aménagement, programmation, ...)
- une note (1 page) « appréciation sommaire des dépenses »,
- la décision de la DRIEE dispensant de réaliser une évaluation environnementale

>> Dossier parcellaire

Celui-ci comprenait :

- une « note parcellaire » établie en mars 2019 (9 pages), avec la liste des propriétaires identifiés,
- un plan parcellaire (échelle 1/2 000),
- une note « évaluation du domaine, sommaire et globale » (6 pages), datée du 10 avril 2019.

De plus, étaient joints à ces deux sous-dossiers deux registres, l'un pour l'enquête de DUP, l'autre pour l'enquête parcellaire.

C - Analyse du déroulement de l'enquête

C.1 - La procédure suivie, le dossier soumis à l'enquête, la publicité et l'information

La **procédure suivie** relève du code de l'expropriation. En effet, le projet d'aménagement, objet de la demande de DUP a été dispensé d'évaluation environnementale par décision de la DRIEE ; cette décision figurait dans le dossier d'enquête.

Le **contenu des deux dossiers, DUP et parcellaire**, étaient complets, précis et compréhensibles.

La **publicité de l'enquête publique** a comporté, conformément à l'arrêté préfectoral :

> des **parutions** de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux, à savoir :

- Le Parisien (édition du Val-de-Marne), le 26/12/2019 puis le 16/01/2020,
- Les Echos le 26/12/2019 puis le 16/01/2020,

> l'**affichage** de l'avis selon les règles d'affichage en vigueur (format et couleur de l'affiche) a eu lieu sur 5 panneaux administratifs répartis dans l'Est de la ville ainsi qu'à l'Hôtel de Ville et à la Maison de l'habitat et du cadre de vie ; de plus en trois lieux visibles du quartier : avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et rue Louis Auroux. En témoignent le certificat d'affichage émis par le Maire de la commune, l'observation personnelle du commissaire enquêteur et les documents graphiques joints au mémoire en réponse de la part du pétitionnaire (voir ci-après en annexe).

Outre ces parutions et affichages, des informations annonçant l'enquête publique ont été diffusées sur le site internet de la Ville.

>> La procédure suivie, la publicité de l'enquête publique, le contenu du dossier d'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur et à l'arrêté préfectoral.

C.2 – Le déroulement des permanences et la manifestation du public

Les permanences ont eu lieu dans une salle de réunion de la Maison de l'habitat et du cadre de vie, lieu où le dossier d'enquête était consultable.

> **Première permanence, le mercredi 15 janvier 2020** (09:00 – 11:45)

Trois personnes se sont présentées.

La première était l'une de celles figurant sur la liste des propriétaires de la parcelle 333. Elle avait reçu un courrier lui demandant des renseignements. Elle a exprimé son étonnement (ne se savait pas « copropriétaire » des 45 m² de cette parcelle) et des questions (que va-t-il se passer ? qui recevra le prix de la vente) ; enfin a donné son accord pour que ce terrain soit racheté.

Les deux autres personnes venaient se renseigner si l'aménagement de ce secteur concernait également des îlots voisins (en face de l'ex Bricorama) apparemment mutables.

...> **Deuxième permanence, le jeudi 23 janvier 2020** (14:30 – 17:15)

M. Claude Herbert s'est présenté ; il est l'un des trois propriétaires de 4 des 5 parcelles assiettes de la menuiserie. Il a fait savoir au commissaire enquêteur qu'une proposition d'achat lui avait déjà été faite précédemment par l'agence foncière régionale, mais son avocat et lui estimaient que le montant proposé était de 30 % plus bas que le marché. Il semble néanmoins rester favorable à une solution à l'amiable.

Son questionnement a porté sur deux points :

- après l'enquête dans quel délai la déclaration d'utilité publique sera-t-elle prononcée ?
- après la DUP, dans quel délai aura lieu l'expropriation ?

Mais il n'a pas souhaité porter ces questions par écrit dans le registre d'enquête.

> **Troisième permanence, le samedi 1^{er} février 2020** (09:00 – 11:15)

Aucune personne ne s'est présentée lors de cette permanence.

> **Quatrième permanence, le jeudi 13 février 2020** (14:30 – 17:15)

Aucune personne ne s'est présentée lors de cette permanence, dernier jour de l'enquête.

>> *Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, sans aucun incident.*

Les registres d'enquête mis à la disposition du public, numérique et papier, ont recueilli cinq interventions du public : une sur l'un des registres papier, quatre sur le registre électronique.

C.3 – Les contacts, entretiens et échanges

Au cours de l'enquête, avant et après, les contacts et entretiens assurés par le commissaire enquêteur ont été les suivants :

> un **contact préalable** le 27 novembre 2019 avec des représentants :

- de la préfecture, autorité organisatrice, (Monsieur Legoux et Madame Calixte),
 - de l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois (Madame Germain, directrice adjointe de l'aménagement),
 - de l'aménageur SPL Marne-au-Bois (pétitionnaire) (Monsieur El Halawani)
- pour une présentation du projet et pour préparer l'organisation de l'enquête.

> Une **visite du site** avec un représentant de la préfecture, le 18 décembre 2019

> Des échanges, par téléphone ou courriel, avec la SPL Marne-au-Bois et avec les services de la Ville pendant l'étude du dossier et pendant l'enquête publique.

> La remise du **procès-verbal de synthèse** des observations du public au pétitionnaires (SPL Marne-au-Bois), le 19 février 2020, avec aussi l'envoi d'une copie numérique de ce document à l'Etablissement public territorial et à la Commune.

> La réception du **mémoire en réponse** par le commissaire enquêteur, de la part du pétitionnaire, en présence de représentants de l'EPT (Madame Germain, directrice adjointe de l'aménagement) et de la commune (Madame Masson, responsable du service foncier et des études urbaines), le 5 mars 2020.

> La remise du rapport final à la Préfecture du Val-de-Marne, autorité organisatrice de l'enquête publique, a eu lieu le 11 mars 2020.

D - Dépouillement des observations recueillies au cours de l'enquête

L'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny – Auroux » à Fontenay-sous-Bois a permis de recueillir cinq interventions du public, à savoir :

- une sur le registre « papier » enquête DUP,
- aucune sur le registre enquête parcellaire,
- quatre sur le registre électronique.

1 – Dépouillement des observations recueillies sur les registres présents à Fontenay-sous-Bois, à la Maison de l'habitat et du cadre de vie (direction de l'urbanisme), lieu des permanences

06/02/20 **1.1 Anonyme**

- 1.1.1 Pas d'affichage de l'enquête au Nord du RER A. Or le projet concerne l'ensemble du secteur des Alouettes.
- 1.1.2 Etudier une circulation douce (vélos et piétons) le long du RER A entre av. de Tassigny et r. de la Prairie qui assurerait un itinéraire sécurisé pour l'ensemble du quartier.
- 1.1.3 Inquiétude sur la circulation automobile ; ne faudrait-il pas une nouvelle liaison ?
- 1.1.4 Parc urbain et équipement collectif sont trop enclavés.
- 1.1.5 Quelle raison du périmètre de DUP sous le pont du RER A ?

2 – Dépouillement des observations recueillies sur le registre électronique

14/01/20 **2.1 – Mme Wilma GALFRE, 10 rue Pasteur - Neuilly-Plaisance**

- 2.1.1 Rien dans le dossier quant à l'amélioration de la circulation rue Auroux toujours embouteillée et dangereuse pour les vélos et les trottinettes. Or les constructions à venir vont générer un trafic supplémentaire.
- 2.1.2 Interrogation : ne pourrait-on mettre la rue Auroux en sens unique avec une autre voie à créer dans le sens inverse, avec une voie vélo pour chacune de ces voies ?
- 2.1.3 Envisager aussi des circulations piétonnes (Cf. la fréquentation générée par l'espace vert) avec plus de sécurité.

04/02/20 **2.2 – M. Bernard MANNEVILLE, 51 rue du Bois des Joncs Marins – Fontenay-sous-Bois**

- 2.2.1 Approbation du projet de DUP : la création d'un espace vert, de lieux de rencontre et la DUP sont d'excellents projets.
- 2.2.2 Ne pas agir comme auparavant au coup par coup, sans vision d'ensemble. Mais anticiper l'avenir, les importants changements à venir, la solidarité et la mixité sociale.
- 2.2.3 Il est impératif de développer les circulations douces, larges, continues et suffisamment sécurisées. Il y aurait davantage d'utilisateurs du vélo si les itinéraires étaient davantage sécurisés.
- 2.2.4 Établir un plan de circulation et de déplacements en concertation avec les communes voisines, avec conviction et fermeté.
- 2.2.5 Limiter le trafic. Etudier l'impact des opérations des opérations, non seulement sur la circulation automobile mais aussi sur les circulations douces (piétons et vélos).
- 2.2.6 Impérieux et urgent de trouver une solution pour la rue L. Auroux souvent saturée.
- 2.2.7 Question : est-il prévu l'extension de l'école Pierre-Dumont, et comment ?

13/02/20 **2.3 – M. Bernard MANNEVILLE, 51 rue du Bois des Joncs Marins – Fontenay-sous-Bois**

2.3.1 Pourquoi les permanences n'ont-elles pas eu lieu sur place ?

2.3.2 Demande d'un plan des circulations douces pour l'ensemble du quartier et quartiers voisins, en concertation avec les communes voisines.

2.3.3 Demande de connaître le calendrier des réalisations : parc projeté, circulations douces.

2.3.4 Réduire la circulation rue Auroux, refaire la rue.

2.3.5 Organiser des réunions de quartier, pour associer la population à la résolution des problèmes : circulations douces, espaces verts, stationnement, commerces, animation culturelle, ...

13/02/20 **2.4 – Mme AHAMADA, 26 rue Loyuis Auroux – Fontenay-sous-Bois**

2.4.1 L'école existante n'est pas en capacité à répondre aux besoins dus à l'accroissement de population dans le quartier.

2.4.2 Les transports en commun sont saturés, les accès à la gare sont difficiles.

2.4.3 Privilégier des espaces verts.

E - Analyse des observations du public : procès-verbal de synthèse

Le public s'est peu manifesté lors de cette enquête :

- quatre personnes dans le registre électronique et une dans les registres papier, soit cinq interventions représentant toutefois 23 observations élémentaires,
- quatre personnes oralement lors des permanences.

Les codes en parenthèse renvoient au dépouillement exhaustif des observations, écrites.

Au vu de observations, plusieurs thèmes se dégagent.

1 – Les observations sur le déroulement de l'enquête

Deux observations portent sur le déroulement de l'enquête, à savoir : l'affichage qui aurait pu être étendu à l'ensemble du secteur des Alouettes (1.1.1), le lieu des permanences qui auraient pu se tenir dans le quartier (2.3.1).

2 - Les observations concernant le programme d'aménagement pour le secteur Tassigny-Auroux et le périmètre de DUP

Sont évoquées :

- l'approbation du projet de DUP et celle de la création d'un parc urbain (2.2.1),
- l'importance d'une réflexion globale (2.2.2),
- l'école Pierre-Dumont : calendrier et modalité de son extension (2.2.7), besoin de son agrandissement (2.4.1),
- l'avis que le parc urbain et l'équipement public sont trop enclavés (1.1.4),
- le besoin d'espaces verts (2.4.3),
- une question sur la raison du périmètre de DUP sous le pont du RER A (1.1.5),
- le calendrier des réalisations (2.3.3),
- le besoin de réunions de quartier pour une concertation avec la population, afin de définir les solutions et la réponse aux besoins.

3 – Les observations concernant les circulations douces

L'importance est soulignée de développer les circulations douces : piétons, vélos, trottinettes, compte tenu des déplacements générés par le programme d'aménagement, dont le parc urbain, et plus généralement pour offrir des alternatives au trafic automobile (2.1.3 - 2.2.3 – 2.3.2).

Une suggestion est faite d'une liaison douce le long du RER (1.1.2).

4 – Les observations concernant les autres mobilités

Des inquiétudes et des demandes concernant la circulation automobile :

- circulation difficile ; ne pourrait-on envisager une nouvelle voie ? (1.1.3),
 - limiter le trafic automobile (2.2.5),
 - assurer une réflexion globale de plan de circulation, en concertation avec les communes voisines (2.2.4),
 - traiter le cas de la rue Auroux fréquemment saturée (2.1.1 – 2.2.6 – 2.3.4) ; éventualité de sa mise en sens unique (2.1.2).
- Le constat est fait de la saturation des transports collectifs et des difficultés d'accès à la gare (2.4.2).

5 – Les observations orales sur les expropriations

Des questions :

- quels délais entre l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique, puis la concrétisation de l'expropriation ?
- les îlots voisins, au Sud de la rue Auroux, sont-ils destinés à évoluer ?

6 - Questions complémentaires de la part du commissaire enquêteur

> Sur le projet d'aménagement :

- pourquoi la ZAC a-t-elle été close avant l'aménagement de l'ensemble de son périmètre, notamment la partie située à l'angle Tassigny – Auroux ?
- pourquoi le projet de parc urbain sur l'emprise de la menuiserie ne figurait-il pas dans le programme et le périmètre de la ZAC ?
- quel est le devenir envisagé de la maison existante située sur une parcelle déjà acquise, dans l'emprise envisagée pour le parc urbain, au 37-41 de la rue Louis Auroux.

> Sur l'état parcellaire :

- l'acquisition de la parcelle 333 est-elle indispensable à la réalisation du programme d'aménagement ?

F – Appréciations du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de la part du pétitionnaire

A la suite du procès-verbal précédent, le maître d'ouvrage SPL Marne-au-Bois a formulé ses commentaires et ses réponses en un mémoire en réponse remis au commissaire enquêteur en réunion le 5 mars 2020, et en version numérique. Ce document reprend les thèmes du procès-verbal de synthèse. Il figure intégralement en annexe.

Dans le présent chapitre, ces thèmes sont repris ; du mémoire en réponse ne figurent que les éléments déterminants. Chaque élément de réponse, par thème, est suivi d'une appréciation du commissaire enquêteur.

C'est ainsi que, pour chacun des thèmes, figurent ci-après :

a) Rappel synthétique des observations du public

b) Réponse du maître d'ouvrage (extraits)

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le rappel des observations du public est ici synthétique. Le détail figure aux chapitres D et E plus haut.

Thème 1 : déroulement de l'enquête

a) Rappel synthétique des observations du public

affichage insuffisant, préférence pour un lieu de permanence dans le quartier

b) Réponses du maître d'ouvrage (extraits)

L'affichage est concentré stratégiquement à l'Est de la Ville, à l'échelle de ce que nous avons considéré être l'aire d'influence de l'opération et du futur parc public à créer. Sans toutefois couvrir l'ensemble du secteur des Alouettes, l'affichage a eu lieu « sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet » (conformément à l'arrêté préfectoral n°2019/4050 d'ouverture d'enquête publique unique du 17 décembre 2019) et a été étendu à des secteurs stratégiques au nord et au sud de la gare de Val de Fontenay. (...)

Cinq avis d'enquête publique unique ont été apposés sur les panneaux d'affichage vitrés prévus pour l'affichage administratif, répartis à l'EST de la ville de la façon suivante : trois au quartier des Alouettes, un au quartier Bois Cadet et un au quartier Jean Zay.

A ces derniers, s'ajoutent trois avis d'enquête publique : le premier affiché à l'Hôtel de Ville ; le deuxième affiché à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie ; et le troisième affiché sur les vitrines extérieures du siège de l'Etablissement Public Territorial.

Trois affiches ont été apposées également sur des poteaux existants dont :

- *Deux affiches sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ;*
- *Une affiche rue Louis Auroux »*

(...)

Quant au lieu des permanences, conformément à la loi, les permanences ne peuvent pas avoir lieu sur place, et doivent se tenir dans un lieu public, en mairie ou dans un bâtiment qui lui est annexe, tel est le cas de la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que l'affichage était conforme aux obligations réglementaires et répondait de manière satisfaisante aux besoins de l'enquête et à la configuration du quartier.

Il considère que la maison de l'habitat et du cadre de vie comme lieu public de consultation du dossier d'enquête et de tenue des permanences était de plus justifiée par la présence du service urbanisme de la Ville dans ce bâtiment pour d'éventuels compléments d'information.

Thème 2 : le programme d'aménagement et le périmètre de la DUP

a) Rappel synthétique des observations du public

- Importance d'une réflexion globale,
- extension de l'école Pierre-Demont,
- enclavement du parc urbain et de l'équipement public projeté,
- besoin d'espaces verts,
- périmètre de DUP sous le pont du RER,
- quel calendrier ?
- besoin de concertation.

b) Réponses du maître d'ouvrage (extraits)

En fonction des opportunités foncières, souvent sous pression foncière aussi, des opérations immobilières à petite échelle ont contribué parfois à créer des situations physiques et spatiales contraignantes, à l'échelle du quartier : des espaces introvertis ; l'absence d'espaces publics ; des dimensions et typologies bâties peu en cohérence avec le tissu environnant ; des produits immobiliers inadaptés ; etc.

Aujourd'hui, la Ville de Fontenay-sous-Bois mène des réflexions globales à l'échelle de son territoire. Avec les outils dont elle dispose, et dont la SPL fait partie, la Ville tente de mieux cadrer les mutations et les changements à venir, avec une volonté forte d'améliorer le quotidien des habitants et leur garantir un cadre de vie plus agréable avec plus de mixité programmatique et sociale, et plus de solidarité.

(...)

Une étude capacitaire sur les équipements publics est en cours de réalisation par les services municipaux. L'extension de l'Ecole Pierre Demont n'est pas prévue financièrement par la Ville actuellement. Elle fera l'objet d'un projet ultérieur si les résultats de l'étude capacitaire confirment sa nécessité.

Pour mémoire, dans le cadre de la ZAC "Pierre Demont", l'école a été agrandie de 5 classes (2 primaires, 3 maternelles) et entièrement restructurée. Ces travaux se sont achevés en 2004.

(...)

L'emplacement du futur parc et équipements publics, en lieu et à la place de la menuiserie, s'avère plus sécurisé et apaisé, et loin d'être enclavé physiquement du fait qu'il sera sur la rue Louis Auroux et entièrement ouvert au quartier. Ceci favorisera par ailleurs la mixité sociale et les rencontres entre les habitants et salariés du quartier.

(...)

L'opération d'aménagement "Tassigny-Auroux" prévoit de créer un espace vert structurant, de 4 500 m² environ, répondant ainsi à ce manque d'espaces verts à l'échelle du quartier.

(...)

La partie du périmètre située sous le pont du RER A a été inscrite dans l'opération dans l'objectif de permettre la réalisation d'un passage piéton sécurisé. En effet, ce dernier a été réalisé en fin d'année 2019, permettant ainsi aux riverains de rejoindre en sécurité la "sente" qui mène à la gare.

(...)

Les aménagements des espaces publics sur le square des Alouettes interviendront fin 2020 - courant 2021. Le nouveau parc public ainsi que l'équipement public de proximité seront aménagés en 2021, date qui reste bien entendu conditionnée à l'acquisition des parcelles non maîtrisées actuellement. Avec l'accord de la Ville, une étude de maîtrise d'œuvre pour les espaces publics sera lancée courant 2020 par la SPL Marne-au-Bois et des

ateliers seront menés prochainement avec les habitants ainsi que les écoliers et l'équipe enseignante de l'Ecole Pierre Demont pour co-concevoir ces espaces publics.

(...)

Une concertation avec les riverains a débuté dès 1993, suite à laquelle la ville de Fontenay-sous-Bois a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Pierre Demont" qui s'est achevée en 2009.

Au cours du processus d'élaboration du schéma directeur d'aménagement opérationnel sur le secteur, plusieurs rencontres avec la population ont été organisées sous forme d'ateliers et de réunions publiques. Le résultat des études et de la concertation a permis d'engager l'opération d'aménagement sur le secteur dit « Tassigny-Auroux » qui met en œuvre les objectifs de revalorisation et de redynamisation du quartier.

La démarche de concertation, entamée depuis des années, se poursuivra donc dans les mois à venir afin de définir ensemble, avec les habitants, les solutions les plus adéquates à leurs besoins et aspirations, et ce à l'échelle de leur quartier et au-delà.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note les réponses explicites et précises de la part du pétitionnaire : pas de besoin actuel d'extension de l'école qui a déjà été agrandie lors de la ZAC, pas d'enclavement du parc urbain et de l'équipement public, réponse aux besoins d'espaces verts, sécurisation de la traversée piétonne de l'avenue de Lattre de Tassigny au droit du pont du RER, engagement de poursuivre la concertation.

Il considère ces réponses satisfaisantes.

Thème 3 : les circulations douces

a) Rappel synthétique des observations du public

Développer les circulations douces.

Suggestion d'une liaison le long du RER

b) Réponses du maître d'ouvrage (extraits)

A l'échelle locale, les études d'aménagement des espaces publics du quartier qui vont débuter seront l'occasion de travailler à la reconnexion et à l'amélioration de ces cheminements à l'échelle du quartier, entre l'école, les logements, le futur parc, et le pôle de transport.

A une échelle plus large, la SPL Marne-au-Bois étudie avec l'ensemble des collectivités et gestionnaires de voirie (ville de Fontenay-sous-Bois, Département du Val de Marne, opérateurs de transports) les itinéraires de circulations douces à mettre en œuvre à la grande échelle pour assurer les continuités nécessaires à la sécurisation des déplacements.

La faisabilité d'une liaison douce le long du RER est aussi à l'étude. Elle nécessite de trouver un accord avec les différents opérateurs et porteurs de projets, et notamment les gestionnaires d'infrastructure RATP.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît l'importance de l'amélioration et du développement des circulations douces, aussi bien vis-à-vis de l'accessibilité du parc urbain et de l'équipement public par rapport au quartier, que vis-à-vis de l'accessibilité au pôle multimodal de Val-de-Fontenay, dont la fréquentation est appelée à augmenter quantitativement avec les projets de transports, et ce à une échelle élargie, incluant la commune voisine.

*Il note favorablement les engagements des collectivités locales en ce sens (Ville et Département), mais considère aussi comme concernés l'EPT et la commune voisine de Neuilly-Plaisance.
Il considère comme utile d'étudier la faisabilité d'une liaison nouvelle Est-Ouest au Nord du secteur.*

Thème 4 : autres mobilités

a) Rappel synthétique des observations du public

une nouvelle voie ? limiter le trafic automobile ; plan de circulation ; sens unique de la rue Auroux ? saturation des transports en commun

b) Réponses du maître d'ouvrage (extraits)

Concernant la circulation automobile, le projet ne prévoit pas la création d'une nouvelle voie de circulation locale. En effet cette option n'a pas été jugée opportune, car l'ensemble des trafics convergent vers l'A86 et les saturations se trouvent donc principalement aux carrefours avec les principaux axes départementaux.

Par ailleurs, le projet de Tramway T1, permettra de réaménager l'avenue de Lattre de Tassigny, au nord des voies du RER, et ainsi de limiter le trafic automobile venant du nord.

La rue Louis Auroux s'avère en effet fréquemment saturée du fait qu'elle est très empruntée, d'autant plus qu'elle relie la Ville de Fontenay-sous-Bois à la commune voisine. Traiter son cas nécessitera donc de réfléchir à une échelle plus grande.

Des réflexions sont en cours associant le Département du Val de Marne, pour évaluer les améliorations possibles du réseau routier à grande échelle sur le secteur, notamment par un travail du plan de circulation.

Concernant les transports collectifs, Ile-de-France Mobilités pilote un projet de réaménagement du pôle d'échanges Val de Fontenay. Ce projet a déjà fait l'objet d'une concertation préalable en 2017. Une enquête publique pourrait avoir lieu fin 2020 début 2021 sur son projet de réaménagement. Ce projet devra permettre de désaturer la gare existante et d'accueillir dans de bonnes conditions d'intermodalité les nouvelles lignes de transport envisagées (M15 Est, M1, T1).

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît, comme pour les circulations douces, la nécessité de réflexions à large échelle et constate dans le mémoire en réponse que celles-ci sont envisagées.

Thème 5 : les expropriations

a) Rappel synthétique des observations du public

délais de la procédure ?

b) Réponse du maître d'ouvrage (extraits)

Il s'avère impossible de préciser à ce stade les délais entre l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique, puis la concrétisation de l'expropriation.

Nous pouvons toutefois énoncer les étapes à venir, toujours conformément à l'arrêté préfectoral n°2019/4050 (décembre 2019) qui dit que :

« À l'issue de l'enquête publique unique, le projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux » est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral préalablement à la signature d'un arrêté préfectoral de cessibilité. »

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que l'enchaînement des étapes enquête publique / déclaration d'utilité publique / cessibilité ne peut être précisée à ce stade de la procédure

Thème 6 : questions complémentaires

a) Rappel synthétique des questions du commissaire enquêteur

- la ZAC antérieure : projet et programme,
- devenir d'une maison existante,
- nécessité d'acquisition de la parcelle H333 ?

b) Réponses du maître d'ouvrage (extraits)

La ZAC Pierre Demont a été close en 2009 alors que l'espace qui devait effectivement devenir un espace vert public, le long de l'avenue de Lattre de Tassigny, a été aménagé en partie seulement, à la demande des parents d'élèves du groupe scolaire Pierre Demont. La problématique qui s'est posée, à cette époque, était de réaliser un espace ouvert au public, le long d'une avenue fortement bruyante et polluée. Aussi, les différents projets d'aménagement ont-ils été mis en attente. Lors de la révision du PLU, débutée en 2014, les riverains ont proposé que cet espace vert soit transféré plutôt en cœur de quartier. Le site de la menuiserie Herbert a été privilégié. La Ville a proposé aux propriétaires de relocaliser l'entreprise sur un autre lieu mais les négociations n'ont jamais pu aboutir. (...)

(...)

La Ville avait en effet envisagé d'englober le site de la Menuiserie Herbert dans le périmètre de la ZAC, mais les propriétaires de la menuiserie n'avaient pas souhaité intégrer leur bien dans l'opération d'aménagement et ce, malgré les différentes propositions de la Ville pour relocaliser la menuiserie sur un autre site. (...)

(...)

Il n'a pas encore été décidé du devenir de cette maison : soit déconstruite (notamment s'il s'avère que sa remise aux normes est très coûteuse et/ou compliquée), soit maintenue et réhabilitée du fait qu'elle présente une certaine valeur architecturale et patrimoniale. (...)

(...)

L'acquisition de la parcelle H 333 est en effet indispensable. Il s'agit d'une petite emprise d'une surface de 45 m², enclavée, comprise dans le périmètre du projet d'immeuble de bureaux dont la construction est actuellement en cours. (...) L'acquisition de ce bien est d'autant plus nécessaire afin d'assurer la continuité et la sécurité de l'accès pompiers sur site. Le plan (...) montre le tracé de la voie pompier incluse à l'intérieur du périmètre du projet de bureaux, sachant que cette voie servira aussi comme voie de desserte pour les livraisons.

c) Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère ces réponses du pétitionnaire claires, précises et satisfaisantes. Elles éclairent à la fois l'historique de l'évolution passée de ce quartier et de son futur à court et moyen termes. La nécessité d'acquisition des parcelles envisagées apparaît explicitement.

Deuxième partie : conclusions motivées et avis sur la demande de déclaration d'utilité publique

1. – Rappel résumé de l'objet et du déroulement de l'enquête publique

L'enquête porte sur un double objet correspondant au projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois :

- d'une part **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** d'un programme d'aménagement,
- d'autre part **enquête parcellaire**.

La **maîtrise d'ouvrage** de ce projet comprend :

- l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois dont la commune de Fontenay-sous-Bois fait partie,
- et la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois, aménageur qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, en vertu d'un traité de concession d'aménagement passé avec la commune de Fontenay-sous-Bois en 2016.

L'**autorité organisatrice** de cette enquête est la Préfecture du Val-de-Marne.

Le **dossier d'enquête** était complet, comprenant toutes les informations nécessaires à l'explicitation et à la description du projet d'aménagement. Figuraient notamment dans ce dossier :

- la dispense d'évaluation environnementale produite par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France,
- la présentation de l'opération, avec description, de l'état actuel du site, les objectifs, le programme, ainsi que la justification de l'utilité publique au vu des porteurs de ce projet.

L'**enquête publique s'est déroulée** du 14 janvier au 13 février 2020 dans de bonnes conditions. Les registres d'enquête, « papier » et numérique, ont rassemblé 5 interventions du public représentant 23 observations élémentaires.

Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées : information du public, possibilités de s'informer et de s'exprimer.

>> Je considère que l'ensemble de l'enquête a été organisé conformément à la réglementation en vigueur et s'est déroulé de manière satisfaisante.

2. – Conclusions motivées à partir des observations du public et du mémoire en réponse du pétitionnaire

Aucune observation du public n'a contesté le bienfondé des objectifs et des modalités du projet d'aménagement pour lequel est demandé une déclaration d'utilité publique. Les observations écrites exprimées par écrit (cinq interventions) portent principalement sur l'importance d'une réflexion globale d'aménagement à l'échelle de tout le quartier, sur le besoin d'espaces verts, sur le développement souhaité des circulations douces (avec une suggestion), sur les conditions de circulation difficiles sur la rue Auroux, voie qui borde le périmètre au Sud et le besoin d'étudier un plan de circulation à une échelle élargie. Le mémoire en réponse du pétitionnaire, élaboré en concertation avec les services de la Ville et de l'Établissement public territorial, très détaillé, apporte des engagements dans le sens de ces observations. De même pour les réponses apportées à des questionnements tels que l'évolution du groupe scolaire existant, le périmètre de la demande de DUP, la concertation.

Deux critiques ont cependant été formulées sur le déroulement de l'enquête : affichage insuffisant, lieu de consultation du dossier et des permanences.

>> Je constate qu'aucune objection n'a été présentée qui viendrait à l'encontre de la reconnaissance de l'intérêt général de ce projet d'aménagement qui comprend essentiellement la réalisation d'un parc urbain et d'un équipement public de quartier, lesquels répondent à un souhait exprimé de la population qui s'est exprimée.

>> Je considère non recevables les objections sur l'affichage et le lieu d'enquête ; en effet, les prescriptions réglementaires ont été respectées, les enjeux du projet d'aménagement et son contenu ne justifiaient pas d'aller au-delà des dispositions qui ont été prises, d'autant que le projet avait été dispensé d'évaluation environnementale par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

3. – Analyse bilancielle

Les avantages attendus de l'opération

Selon le pétitionnaire, les avantages de l'opération sont :

- « - l'amélioration de l'attractivité du secteur des Alouettes, secteur en fort développement de la ville de Fontenay-sous-Bois et l'insertion du quartier dans le tissu urbain existant en favorisant son désenclavement,
- « - l'augmentation du nombre de ménages dans les Alouettes et l'amplification de la mixité sociale grâce à la résidentialisation de nouveaux ménages,
- « - la confortation du pôle économique en lien avec Val-de-Fontenay et le développement du nombre d'emploi sur le site,
- « - le développement d'une offre commerciale de proximité,
- « - la densification du bâti contribuant à la création de nouveaux espaces verts et de circulations douces,
- « - le développement des équipements publics au sein de ce nouveau quartier, favorisant la mixité sociale et les rencontres entre habitants et salariés du quartier. »

>> Je constate que la plupart de ces objectifs sont déjà en cours de concrétisation, avec la réalisation de deux ensembles immobiliers, l'un de bureaux au Nord-Ouest du secteur, l'autre de logements avec des commerces en pied d'immeuble, au Sud-Ouest du secteur, ces réalisations se faisant dans le cadre de l'application du règlement du plan local d'urbanisme. Et que restent à réaliser l'espace vert que sera le parc urbain prévu, l'équipement public que sera la maison de quartier dans ce parc urbain et le développement des circulations douces.

>> Je considère ces objectifs comme porteurs d'un intérêt public d'amélioration du cadre de vie et d'optimisation des avantages de ce secteur. Cette optimisation correspond particulièrement aux caractéristiques actuelles et futures de l'accessibilité régionale de ce secteur liée à la proximité du pôle d'échange de Val-de-Fontenay, lequel est desservi par deux lignes de transports ferrés existantes (RER A et E) et de trois projetées (GPE 15 Est, ligne 1 du métro prolongée et ligne de tramway T1 prolongée).

Les inconvénients de l'opération

Selon le pétitionnaire, les inconvénients de l'opération sont :

- « - l'acquisition du foncier, qui bien que très largement engagée à l'amiable, nécessitera éventuellement le recours à la procédure d'expropriation pour quelques parcelles,
- « - la relocalisation de l'activité de la menuiserie implantée sur le site du futur parc et de l'équipement public de proximité (...) ».

>> Je constate qu'en effet la création du parc urbain avec un équipement de quartier, l'un et l'autre utiles à ce secteur en mutation, nécessitent le départ de la menuiserie.

>> Je considère comme valide de considérer qu'une activité artisanale comme celle de cette menuiserie gagne à être relocalisée dans un site d'activité mieux approprié ; et que donc les avantages de l'opération l'emportent sur ses inconvénients, sous réserve d'un juste dédommagement des propriétaires et des utilisateurs des parcelles de terrain considérées.

4 . – Conclusion générale et avis

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions développées ci-dessus :

> je considère que la **procédure de demande de déclaration d'utilité publique** a été respectée et que le déroulement de l'enquête a été conforme aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté qui l'a définie ;

> je constate qu'aucune observation ni réserve n'a été émise par le **public** sur l'intérêt général de ce projet d'aménagement déjà largement entamé sur la base d'acquisitions amiables déjà faites et de l'application du plan local d'urbanisme ;

> je constate que l'achèvement de ce projet d'aménagement nécessite **l'acquisition de six parcelles**, cinq pour la réalisation d'un parc urbain, et une pour l'accessibilité et la sécurité de la frange Nord du périmètre considéré

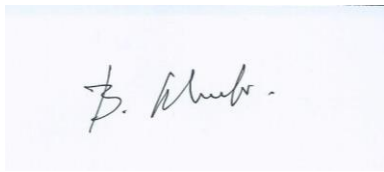
> je considère, au vu du dossier et suite au déroulement de l'enquête publique, que ce projet d'aménagement qui nécessite des expropriations est d'**intérêt général**,

> mais que sa **mise en œuvre** peut faire l'objet de mesures pour en améliorer la réalisation que j'exprime dans les **recommandations** suivantes :

- étudier la faisabilité d'une liaison douce (pour piétons et vélos) au Nord du périmètre considéré, soit au Sud (ce qui semble préférable), soit au Nord du talus du RER,
- privilégier, si les conditions techniques et économiques le permettent, le maintien et le réaménagement d'une maison existante située dans le périmètre du futur parc urbain, témoin d'un patrimoine local,
- proposer aux propriétaires de la menuiserie une nouvelle localisation, soit sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois, soit sur le territoire élargi de l'EPT ParisEstMarne&Bois.

Sur la base de ces constats et considérations, j'émet un avis favorable sur la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement sur le secteur dit « Tassigny-Auroux » à Fontenay-sous-Bois.

Créteil, le 11 mars 2020

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink, which appears to read "B. Schaefer".

Bernard Schaefer, commissaire enquêteur

Troisième partie : conclusions et avis motivé sur l'enquête parcellaire

1. – Rappel résumé de l'objet et du déroulement de l'enquête publique

L'enquête porte sur un double objet correspondant au projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois :

- d'une part **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** d'un programme d'aménagement,
- d'autre part **enquête parcellaire** concernant 6 parcelles.

La **maîtrise d'ouvrage** de ce projet comprend :

- l'Etablissement public territorial ParisEstMarne&Bois dont la commune de Fontenay-sous-Bois fait partie,
- et la société publique locale (SPL) Marne-au-Bois, aménageur qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, en vertu d'un traité de concession d'aménagement passé avec la commune de Fontenay-sous-Bois en 2016.

L'**autorité organisatrice** de cette enquête est la Préfecture du Val-de-Marne.

Le **dossier de l'enquête parcellaire** était complet, comprenant toutes les informations nécessaires à la description de l'état parcellaire :

- plan parcellaire sur un fond de plan cadastral, avec identification de chacune des parcelles avec son numéro, présence du bâti lors de l'établissement de cet état cadastral (2018), et localisation précise des parcelles à acquérir,
- pour chacune des six parcelles concernées, désignation cadastrale, nature, emprise, propriétaire(s),
- évaluation domaniale, sommaire et globale des parcelles à acquérir et celle des parcelles déjà acquises à l'amiable.

L'**enquête publique s'est déroulée** du 14 janvier au 13 février 2020 dans de bonnes conditions. Les registres d'enquête, « papier » et numérique, ont rassemblé 5 interventions du public représentant 23 observations élémentaires.

Les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête ont été respectées : information du public, possibilités de s'informer et de s'exprimer.

>> Je considère que l'ensemble de l'enquête a été organisé conformément à la réglementation en vigueur, notamment sa publicité, et s'est déroulé de manière satisfaisante.

2. – Conclusions motivées à partir des observations du public et du mémoire en réponse du pétitionnaire

Aucune des cinq interventions écrites du public n'a évoqué explicitement les conséquences foncières du projet d'aménagement. Elles portaient toutes sur le projet d'aménagement.

Le projet est globalement accepté, qui apportera au quartier un parc urbain attendu et un équipement public de proximité. Des compléments sont souhaités en termes de plan de circulation et tout particulièrement de circulations douces, ainsi que de poursuite de la concertation.

L'enquête parcellaire concerne :

- d'une part 5 parcelles (H193, 740, 655, 210 et 209), pour un total de 3 858 m², correspondant à l'emprise d'une menuiserie (établissement Herbert), avec 4 propriétaires,
- d'autre part une parcelle (H333), de 45 m² correspondant à un reliquat foncier en pied de talus du RER, avec une succession multiple (13 personnes identifiées ou leurs héritiers) comme propriétaire, le sous-sol de cette parcelle étant notamment occupé par une galerie technique.

Des observations orales ont été recueillies par le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, de la part de deux personnes qui n'ont pas voulu formuler d'observation écrite :

- pour l'emprise de la menuiserie, l'un des propriétaires a reconnu avoir été contacté précédemment en vue d'une acquisition à l'amiable, mais il a considéré que le prix proposé alors était trop faible ; cependant il a exprimé une préférence pour une négociation amiable ;
- pour la parcelle H333, l'un des membres de la succession a indiqué avoir jusque là ignoré les droits qu'il pouvait avoir sur cette petite parcelle.

Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire insiste sur la nécessité d'acquérir la parcelle H333 compte tenu de la présence de la galerie technique sous-terrain et du passage prévu en ce lieu d'une voie-pompier.

> Je considère comme valable la justification des parcelles qui font l'objet de cette enquête parcellaire.

3. – Conclusion générale et avis

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions développées ci-dessus :

> je considère que la **procédure d'enquête parcellaire** (Cf. code de l'expropriation) a été respectée et que le déroulement de l'enquête a été conforme aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté préfectoral qui l'a définie ;


> je constate l'**absence d'observation écrite** de la part du public sur l'état parcellaire, mais des observations favorables au projet d'aménagement,

> je constate l'**identification des propriétaires** dans un état parcellaire daté de mars 2019, mais encore en cours,

> je considère la **compatibilité entre le plan parcellaire (6 parcelles) et le plan d'aménagement : 5 parcelles pour le parc urbain et l'équipement public de quartier, et une parcelle pour la frange concernée par une galerie technique existante et une voie-pompiers projetée.**

Sur la base de ces constats et considérations, j'émetts un avis favorable sur les emprises objets de cette enquête parcellaire.

Créteil, le 11 mars 2020



Bernard Schaefer, commissaire enquêteur

Annexes :

Le mémoire en réponse de la part du pétitionnaire
Localisation de l'affichage informant sur l'enquête



Fontenay-sous-Bois
une ville à vivre



FONTENAY-SOUS-BOIS :
Secteur « Tassigny-Auroux »
Enquête publique unique
préalable à la demande de DUP et parcellaire

Mémoire en réponse
au Procès-verbal de synthèse

JEUDI 5 MARS 2020

Préambule

L'enquête publique citée en objet, pour laquelle Monsieur SCHAEFER été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun, s'est déroulée du 14 janvier 2020 au 13 février 2020. Sur les registres, papier et électronique, ont été notées 5 interventions reçues par écrit durant cette enquête. Les permanences ont été l'occasion à 4 personnes de rencontrer le commissaire enquêteur.

L'analyse des interventions du public constitue le procès-verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur le 19 février 2020 à la SPL Marne-au-Bois, pétitionnaire de ce projet d'aménagement. Il s'agit d'un regroupement des observations élémentaires selon les thèmes qui ressortent des registres d'observations exprimées. Les propos ci-après se veulent refléter les avis du public et n'engagent pas, à ce stade du rapport d'enquête, l'avis du commissaire enquêteur. A cette liste s'ajoutent quelques interrogations de la part du commissaire enquêteur.

Les réponses groupées, de la part de la SPL Marne-au-Bois, de la Ville de « Fontenay-sous-Bois », et de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT), figurent en italique en bas de chaque observation.

A – Les observations sur le déroulement de l'enquête

Deux observations portent sur le déroulement de l'enquête, à savoir : l'**affichage** qui aurait pu être étendu à l'ensemble du secteur des Alouettes (1.1.1), le **lieu des permanences** qui auraient pu se tenir dans le quartier (2.3.1).

L'affichage est concentré stratégiquement à l'Est de la Ville, à l'échelle de ce que nous avons considéré être l'aire d'influence de l'opération et du futur parc public à créer. Sans toutefois couvrir l'ensemble du secteur des Alouettes, l'affichage a eu lieu « sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet » (conformément à l'arrêté préfectoral n°2019/4050 d'ouverture d'enquête publique unique du 17 décembre 2019) et a été étendu à des secteurs stratégiques au nord et au sud de la gare de Val de Fontenay. En effet, l'enquête publique unique a fait l'objet d'une publicité 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et jusqu'à la fin de cette dernière, de la manière suivante (cf. plans d'affichage en annexe) :

Les affiches portant l'avis d'enquête publique unique

Cinq avis d'enquête publique unique ont été apposés sur les panneaux d'affichage vitrés prévus pour l'affichage administratif, répartis à l'EST de la ville de la façon suivante : trois au quartier des Alouettes, un au quartier Bois Cadet et un au quartier Jean Zay.

A ces derniers, s'ajoutent trois avis d'enquête publique : le premier affiché à l'Hôtel de Ville ; le deuxième affiché à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie ; et le troisième affiché sur les vitrines extérieures du siège de l'Etablissement Public Territorial.

Trois affiches ont été apposées également sur des poteaux existants dont :

- Deux affiches sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ;
- Une affiche rue Louis Auroux »

L'arrêté préfectoral n°2019/4050 d'ouverture d'enquête publique unique du 17 décembre 2019
a été affiché à la Maison de l'Habitat et à l'Hôtel de Ville dès le 30 décembre 2019,

Autres moyens divers de publicité

Le 26 décembre 2019 et durant toute la durée de l'enquête, un avis d'ouverture d'enquête a été publié en caractères apparents dans « Les Echos » et « Le Parisien ». Cet avis a été rappelé dans les mêmes journaux, le 16 janvier 2020.

Parallèlement, des informations annonçant l'enquête publique ont été diffusées sur les sites internet de la Ville de Fontenay-sous-Bois et de l'EPT, ainsi que celui de la Préfecture, conformément à ce qui a été mentionné dans l'arrêté préfectoral.

Quant au lieu des permanences, conformément à la loi, les permanences ne peuvent pas avoir lieu sur place, et doivent se tenir dans un lieu public, en mairie ou dans un bâtiment qui lui est annexe, tel est le cas de la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie.

B – Les observations concernant le programme d'aménagement pour le secteur Tassigny-Auroux et le périmètre de DUP

Sont évoquées :

- l'**approbation** du projet de DUP et celle de la création d'un parc urbain (2.2.1),

A l'image du quartier des Alouettes, le secteur « Tassigny-Auroux » est un secteur mixte à dominante d'activités faisant l'objet de dysfonctionnements et de conflits d'usages, compte tenu de l'imbrication entre les fonctions résidentielles, industrielles et logistiques. En l'occurrence, la menuiserie qui occupe actuellement le terrain situé au 29 rue Louis Auroux, s'avère être source de diverses nuisances (sonores et de pollution notamment), selon les divers retours des riverains qui ont alerté les services de la Ville à ce sujet à différentes occasions.

Le 26 mars 2019, une réunion publique avec les habitants du quartier des Alouettes a présenté l'avancement des différents projets et études urbaines du quartier et aussi un point sur l'arrivée des grandes lignes de transports et du pôle gare. Une nouvelle fois, les riverains ont fait état des nuisances générées par la menuiserie (bruits, fumées, odeurs infectes, et autres, à proximité immédiate de résidences et d'une crèche).

En effet, dès 2015, la Ville de Fontenay-sous-Bois a noté ces divers dysfonctionnements et nuisances au niveau du quartier. Des études urbaines ont été menées sur un périmètre plus large que celui de l'opération actuelle, englobant en 2015-2016 les deux secteurs "Secteur Pierre Demont" (aujourd'hui dénommé "Tassigny-Auroux") et "Secteur La Pointe". Celles-ci visaient à améliorer le cadre de vie des habitants en apaisant la circulation et en développant les espaces verts, et à dynamiser la vie de quartier par la création de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements. Les comptes rendus des ateliers et des réunions de concertation qui ont été menés en 2016 soulignaient déjà « des attentes fortes des habitants, pour une réalisation rapide du jardin et de l'équipement sur le site de la menuiserie ».

Aujourd'hui, la Ville défend un parti d'aménagement du quartier des Alouettes qui, tout en répondant aux importants enjeux de développement fixés à l'échelle de la commune, répond aux besoins d'identité du quartier, en cohérence avec les besoins des Fontenaysiens :

- *Un projet de développement social, territorial et urbain*
- *Un projet respectueux de l'environnement et en phase avec les objectifs de développement durable*
- *Un projet s'inscrivant dans le cadre réglementaire du plan local d'urbanisme (PLU)*

Quant à la demande de déclaration d'utilité publique,

Les négociations n'ayant jusqu'alors pas abouti avec les propriétaires actuels, la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPT n'ont disposé d'autre choix que de recourir, via le concessionnaire, la SPL Marne au Bois, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour se rendre propriétaire des parcelles restant à acquérir. L'investissement de l'ensemble de ces parcelles permettra de poursuivre la mise en œuvre des objectifs de l'opération, à savoir :

- *Finaliser les aménagements d'espaces publics et d'équipements publics de l'opération*
- *Participer à la valorisation de l'image du quartier des Alouettes*
- *Valoriser les liaisons douces à l'échelle du quartier en favorisant la mise en réseau du parc avec le reste du quartier, et son intégration dans un réseau confortable de liaisons douces connecté avec le pôle de transport*
- *Créer une nouvelle polarité qui animera le tissu urbain autour de commerces et d'équipements publics de proximité, ainsi que d'espaces publics de convivialité*

Le recours à la DUP n'exclut cependant pas la démarche d'une acquisition à l'amiable souhaitée auprès des propriétaires tout au long de la procédure.

- l'importance d'une **réflexion globale** (2.2.2),

En fonction des opportunités foncières, souvent sous pression foncière aussi, des opérations immobilières à petite échelle ont contribué parfois à créer des situations physiques et spatiales contraignantes, à l'échelle du quartier : des espaces introvertis ; l'absence d'espaces publics ; des dimensions et typologies bâties peu en cohérence avec le tissu environnant ; des produits immobiliers inadaptés ; etc.

Aujourd'hui, la Ville de Fontenay-sous-Bois mène des réflexions globales à l'échelle de son territoire. Avec les outils dont elle dispose, et dont la SPL fait partie, la Ville tente de mieux cadrer les mutations et les changements à venir, avec une volonté forte d'améliorer le quotidien des habitants et leur garantir un cadre de vie plus agréable avec plus de mixité programmatique et sociale, et plus de solidarité.

- l'**école Pierre-Demont** : calendrier et modalité de son extension (2.2.7), besoin de son agrandissement (2.4.1),

Une étude capacitaire sur les équipements publics est en cours de réalisation par les services municipaux. L'extension de l'Ecole Pierre Demont n'est pas prévue financièrement par la Ville actuellement. Elle fera l'objet d'un projet ultérieur si les résultats de l'étude capacitaire confirment sa nécessité.

Pour mémoire, dans le cadre de la ZAC "Pierre Demont", l'école a été agrandie de 5 classes (2 primaires, 3 maternelles) et entièrement restructurée. Ces travaux se sont achevés en 2004.

- l'avis que le parc urbain et l'équipement public sont trop **enclavés** (1.1.4),

Ce projet est issu de concertations et d'échanges avec les riverains à l'occasion de la révision du PLU en 2014-2015. L'idée de cet emplacement émerge des habitants. En effet, dans le cadre de la ZAC "Pierre Demont", un jardin public devait prendre place initialement le long de la RN186. Or, après réflexion et concertation avec la population, et compte tenu des nuisances sonores et de pollution provenant de cet axe départemental très

emprunté, la Ville a décidé de construire des logements sur cette friche et de créer le parc public à l'intérieur de l'îlot.

Le parti d'aménagement vise à constituer un front bâti important sur l'avenue qui permettra de faire « barrière » aux nuisances et de libérer en cœur d'îlot des espaces dédiés aux espaces publics, plus calmes, moins bruyants et plus conviviaux.

Ainsi, l'emplacement du futur parc et équipement publics, en lieu et à la place de la menuiserie, s'avère plus sécurisé et apaisé, et loin d'être enclavé physiquement du fait qu'il sera sur la rue Louis Auroux et entièrement ouvert au quartier. Ceci favorisera par ailleurs la mixité sociale et les rencontres entre les habitants et salariés du quartier.

- le besoin d'espaces verts (2.4.3),

Comme évoqué précédemment, l'opération d'aménagement "Tassigny-Auroux" prévoit de créer un espace vert structurant, de 4 500 m² environ, répondant ainsi à ce manque d'espaces verts à l'échelle du quartier. A une échelle plus globale, la Ville de Fontenay-sous-Bois privilégie la création d'espaces verts dans tous les projets en cours et à venir, et l'a inscrit dans ses documents d'urbanisme.

- une question sur la raison du périmètre de DUP sous le pont du RER A (1.1.5),

Parmi les objectifs de l'opération "Tassigny-Auroux", figure le réaménagement des espaces publics qui consiste à :

- Réaménager le square et l'aire de jeux*
- Élargir et requalifier les trottoirs*
- Requalifier les accotements de l'avenue du Maréchal de L. de T.*
- Mais aussi réaliser des passages piétons sécurisés et des cheminements doux.*

La partie du périmètre située sous le pont du RER A a été inscrite dans l'opération dans l'objectif de permettre la réalisation d'un passage piéton sécurisé. En effet, ce dernier a été réalisé en fin d'année 2019, permettant ainsi aux riverains de rejoindre en sécurité la "sente" qui mène à la gare.

- le calendrier des réalisations (2.3.3),

La commercialisation de l'immeuble de bureaux est intervenue fin 2018. Les travaux ont démarré début 2019 et dureront 24 mois environ.

Les logements ont fait l'objet d'une consultation opérateur en 2018, et un permis de construire a été livré en septembre 2019. Les travaux commenceront en avril 2020 pour une durée de 24 mois environ.

Les aménagements des espaces publics sur le square des Alouettes interviendront fin 2020 - courant 2021. Le nouveau parc public ainsi que l'équipement public de proximité seront aménagés en 2021, date qui reste bien entendu conditionnée à l'acquisition des parcelles non maîtrisées actuellement. Avec l'accord de la Ville, une étude de maîtrise d'œuvre pour les espaces publics sera lancée courant 2020 par la SPL Marne-au-Bois et des ateliers seront menés prochainement avec les habitants ainsi que les écoliers et l'équipe enseignante de l'Ecole Pierre Demont pour co-concevoir ces espaces publics.

- le besoin de réunions de quartier pour une concertation avec la population, afin de définir les solutions et la réponse aux besoins.

Afin de permettre le désenclavement du quartier des Alouettes et contribuer à sa redynamisation, une concertation avec les riverains a débuté dès 1993, suite à laquelle la ville de Fontenay-sous-Bois a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Pierre Demont" qui s'est achevée en 2009.

Au cours du processus d'élaboration du schéma directeur d'aménagement opérationnel sur le secteur, plusieurs rencontres avec la population ont été organisées sous forme d'ateliers et de réunions publiques. Le résultat des

études et de la concertation a permis d'engager l'opération d'aménagement sur le secteur dit « Tassigny-Auroux » qui met en œuvre les objectifs de revalorisation et de redynamisation du quartier.

La démarche de concertation, entamée depuis des années, se poursuivra donc dans les mois à venir afin de définir ensemble, avec les habitants, les solutions les plus adéquates à leurs besoins et aspirations, et ce à l'échelle de leur quartier et au-delà.

C – Les observations concernant les circulations douces

L'importance est soulignée de **développer les circulations douces** : piétons, vélos, trottinettes, compte tenu des déplacements générés par le programme d'aménagement, dont le parc urbain, et pour offrir des alternatives au trafic automobile (2.1.3 - 2.2.3 – 2.3.2).

Une **suggestion** est faite d'une liaison douce le long du RER (1.1.2).

Le développement des circulations douces et des continuités piétonnes et cycles constitue une priorité d'aménagement pour la SPL Marne-au-Bois, la Ville et l'EPT. A l'échelle locale, les études d'aménagement des espaces publics du quartier qui vont débiter seront l'occasion de travailler à la reconnexion et à l'amélioration de ces cheminements à l'échelle du quartier, entre l'école, les logements, le futur parc, et le pôle de transport.

A une échelle plus large, la SPL Marne-au-Bois étudie avec l'ensemble des collectivités et gestionnaires de voirie (ville de Fontenay-sous-Bois, Département du Val de Marne, opérateurs de transports) les itinéraires de circulations douces à mettre en œuvre à la grande échelle pour assurer les continuités nécessaires à la sécurisation des déplacements.

La faisabilité d'une liaison douce le long du RER est aussi à l'étude. Elle nécessite de trouver un accord avec les différents opérateurs et porteurs de projets, et notamment les gestionnaires d'infrastructure RATP.

D – Les observations concernant les autres mobilités

Des inquiétudes et des demandes concernant la **circulation automobile** :

- circulation difficile ; ne pourrait-on envisager une nouvelle voie ? (1.1.3),
 - limiter le trafic automobile (2.2.5),
 - assurer une réflexion globale de plan de circulation, en concertation avec les communes voisines (2.2.4),
 - traiter le cas de la rue Auroux fréquemment saturée (2.1.1 – 2.2.6 – 2.3.4) ; éventualité de sa mise en sens unique (2.1.2).
- Le constat de la saturation des **transports collectifs** et des difficultés d'accès à la gare (2.4.2).

Concernant la circulation automobile, le projet ne prévoit pas la création d'une nouvelle voie de circulation locale. En effet cette option n'a pas été jugée opportune, car l'ensemble des trafics convergent vers l'A86 et les saturations se trouvent donc principalement aux carrefours avec les principaux axes départementaux.

Par ailleurs, le projet de Tramway T1, permettra de réaménager l'avenue de Lattre de Tassigny, au nord des voies du RER, et ainsi de limiter le trafic automobile venant du nord.

La rue Louis Auroux s'avère en effet fréquemment saturée du fait qu'elle est très empruntée, d'autant plus qu'elle relie la Ville de Fontenay-sous-Bois à la commune voisine. Traiter son cas nécessitera donc de réfléchir à une échelle plus grande.

Des réflexions sont en cours associant le Département du Val de Marne, pour évaluer les améliorations possibles du réseau routier à grande échelle sur le secteur, notamment par un travail du plan de circulation.

Concernant les transports collectifs, Ile-de-France Mobilités pilote un projet de réaménagement du pôle d'échanges Val de Fontenay. Ce projet a déjà fait l'objet d'une concertation préalable en 2017. Une enquête publique pourrait avoir lieu fin 2020 début 2021 sur son projet de réaménagement. Ce projet devra permettre

de désaturer la gare existante et d'accueillir dans de bonnes conditions d'intermodalité les nouvelles lignes de transport envisagées (M15 Est, M1, T1).

Comme cité ci-dessus, en 2019, le Département du Val de Marne a créé une traversée piétonne supplémentaire pour améliorer à court terme l'accès au pôle d'échange depuis le quartier des Alouettes.

E – Les observations orales sur les expropriations

Des questions :

- quels **délais** entre l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique, puis la concrétisation de l'expropriation ?

Il s'avère impossible de préciser à ce stade les délais entre l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique, puis la concrétisation de l'expropriation.

Nous pouvons toutefois énoncer les étapes à venir, toujours conformément à l'arrêté préfectoral n°2019/4050 (décembre 2019) qui dit que :

« À l'issue de l'enquête publique unique, le projet d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux » est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral préalablement à la signature d'un arrêté préfectoral de cessibilité. »

En effet, dans le cas d'un avis favorable émis par le commissaire enquêteur, la Préfecture du Val de Marne saisie par la SPL Marne au Bois, prendra un arrêté préfectoral de cessibilité, aux termes de l'article L. 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La Préfecture du Val de Marne saisira ensuite le juge de l'expropriation, qui prononcera, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels cessibles (R. 221-1 et R. 221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

- les **îlots voisins**, au Sud de la rue Auroux, sont-ils destinés à évoluer ?

Ces îlots voisins, au Sud de la rue Auroux, ne font pas partie de l'opération d'aménagement "Tassigny-Auroux". Une partie de ces îlots est toutefois incluse dans le périmètre de la concession d'aménagement dite "Val de Fontenay 'Alouettes", dont la SPL est aménageur. Ils seront donc amenés à évoluer à moyen ou long terme, toujours en cohérence et en continuité avec le reste des aménagements du quartier, et en prenant en compte les besoins et les avis de la population.

F – Questions complémentaires de la part du commissaire enquêteur

> Sur le **projet d'aménagement** :

- pourquoi la **ZAC** a-t-elle été close avant l'aménagement de l'ensemble de son périmètre, notamment la partie située à l'angle Tassigny - Auroux ?

La ZAC Pierre Demont a été close en 2009 alors que l'espace qui devait effectivement devenir un espace vert public, le long de l'avenue de Lattre de Tassigny, a été aménagé en partie seulement, à la demande des parents d'élèves du groupe scolaire Pierre Demont. La problématique qui s'est posée, à cette époque, était de réaliser un espace ouvert au public, le long d'une avenue fortement bruyante et polluée. Aussi, les différents projets d'aménagement ont-ils été mis en attente. Lors de la révision du PLU, débutée en 2014, les riverains ont proposé que cet espace vert soit transféré plutôt en cœur de quartier. Le site de la menuiserie Herbert a été privilégié. La Ville a proposé aux propriétaires de relocaliser l'entreprise sur un autre lieu mais les négociations n'ont jamais pu aboutir. Dans le cadre de la concession d'aménagement qui a été confiée à la SPL Marne-au-Bois, une DUP a donc été lancée pour poursuivre cette mise en œuvre des objectifs d'aménagement dont la réalisation de cet espace vert public.

- pourquoi le projet de parc urbain sur l'emprise de la menuiserie ne figurait-il pas dans le programme et le périmètre de la ZAC ?

Créée en 1998, la ZAC "Pierre Demont" couvrait environ 4 hectares. Son périmètre s'inscrivait à l'intérieur de l'îlot 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. La Ville avait en effet envisagé d'englober le site de la Menuiserie Herbert dans le périmètre de la ZAC, mais les propriétaires de la menuiserie n'avaient pas souhaité intégrer leur bien dans l'opération d'aménagement et ce, malgré les différentes propositions de la Ville pour relocaliser la menuiserie sur un autre site. Ne souhaitant pas être coercitif, la Ville a finalement opté pour un périmètre qui a «contourné» la menuiserie. La recherche d'un jardin public s'est fixée le long de l'avenue de Lattre de Tassigny, sachant que les nuisances étaient bien moindres qu'aujourd'hui.

- quel est le devenir envisagé de la **maison existante** située sur une parcelle déjà acquise, dans l'emprise envisagée pour le parc urbain, au 37-41 de la rue Louis Auroux.

Il n'a pas encore été décidé du devenir de cette maison : soit déconstruite (notamment s'il s'avère que sa remise aux normes est très coûteuse et/ou compliquée), soit maintenue et réhabilitée du fait qu'elle présente une certaine valeur architecturale et patrimoniale.

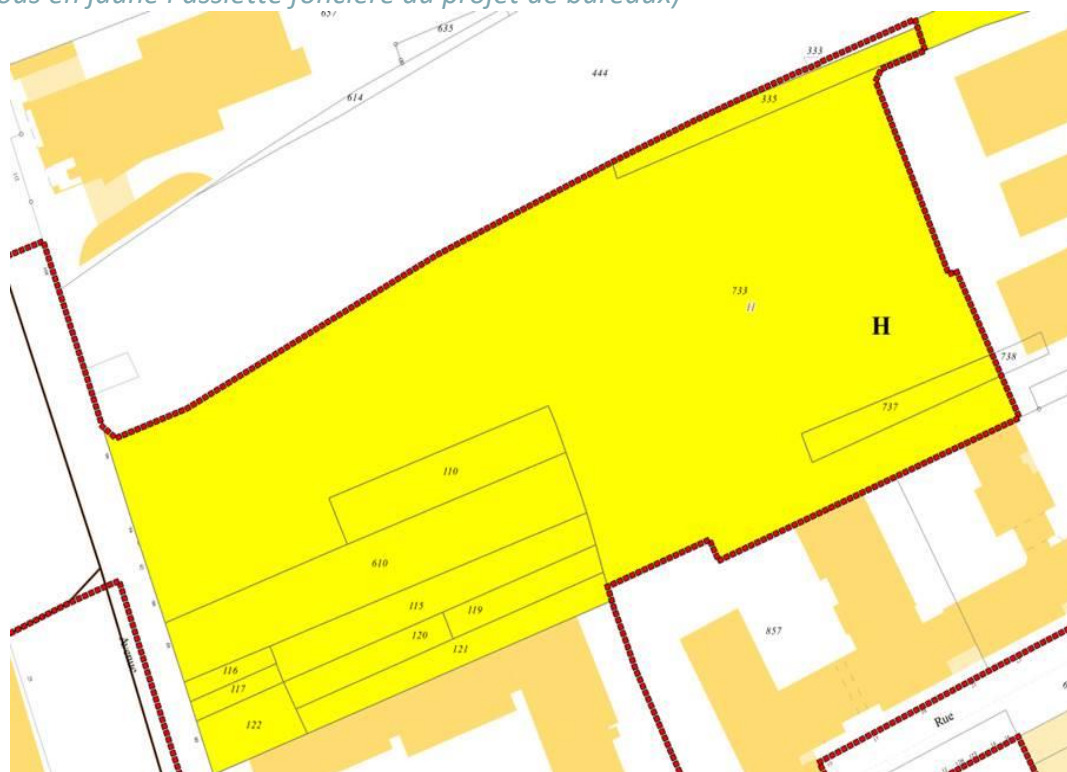
L'objectif de la Ville est de réaliser un équipement communal de proximité en lien avec le futur espace vert. L'équipement envisagé est une maison de quartier.

Le devenir du pavillon reste donc à définir, en concertation avec les riverains dans le cadre d'une démarche qui sera à mettre en place par la Ville et la SPL.

> Sur l'état parcellaire :

- l'acquisition de la **parcelle 333** est-elle indispensable à la réalisation du programme d'aménagement ?

L'acquisition de la parcelle H 333 est en effet indispensable. Il s'agit d'une petite emprise d'une surface de 45 m², enclavée, comprise dans le périmètre du projet d'immeuble de bureaux dont la construction est actuellement en cours. (cf. ci-dessous en jaune l'assiette foncière du projet de bureaux)



La succession et le grand nombre d'ayant droits ayant compliqué la procédure de son acquisition, elle est aujourd'hui la seule parcelle non acquise par le porteur du projet.

L'acquisition de ce bien est d'autant plus nécessaire afin d'assurer la continuité et la sécurité de l'accès pompiers sur site. Le plan ci-dessous montre le tracé de la voie pompier incluse à l'intérieur du périmètre du projet de bureaux, sachant que cette voie servira aussi comme voie de desserte pour les livraisons :



Aussi, en sous-sol, sous cette voie pompier, au droit des parcelles H335 (déjà acquise) et H333, passe une galerie technique souterraine abritant un réseau électrique haute tension. D'où le double enjeu de leur acquisition.

