

23 JUIN 2021

ARRIVÉE

Département du Val de Marne

**Déclaration d'utilité publique au titre d'une
réserve foncière
Secteur CENEXI-GAVEAU
Fontenay-sous-Bois**

enquête publique

Du 3 au 21 mai 2021

Rapport d'enquête

SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

1. CONSIDERATIONS GENERALES	3
1.1 L'environnement du projet.....	3
1.2 Objet de l'enquête.....	5
1.2.1 Une opération d'aménagement importante encore mal définie.....	6
1.2.2 L'urgence d'acquérir le foncier nécessaire à l'opération.....	6
1.3 Cadre juridique.....	7
1.4 Composition du dossier d'enquête.....	7
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
2.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice.....	8
2.2 Modalités de l'enquête.....	8
2.3 Information du public.....	8
2.4 Ouverture de l'enquête et permanences.....	9
3. DEPOUILLEMENT ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS	10
3.1 Dépouillement des observations.....	10
3.2 Synthèse de la commissaire-enquêtrice.....	26
4. COMMENTAIRES	27
4.1 Le projet de groupe scolaire.....	28
4.2 La potentielle pollution du site.....	29
4.3 Le stationnement et la circulation des poids lourds.....	31
4.4 Les suggestions d'utilisation du site CENEXI-Gaveau.....	33
4.5 La végétalisation du quartier.....	34
4.6 L'état du bâtiment Gaveau.....	35
4.7 La suite donnée au dossier déposé par le propriétaire du bâtiment Gaveau.....	37
CONCLUSION DU RAPPORT	38
LES ANNEXES	39
1. Insertions de presse.....	39
2. Certificats d'affichage.....	41
3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.....	46

la rue Jean-Jacques Rousseau un maillage vert accompagnant les cheminements doux entre les différents espaces du quartier ».

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne précisément un ensemble de 8 parcelles pour une superficie de 21 829 m² comportant la totalité du terrain « Gaveau » et une partie du site de la société « CENEXI », notamment une zone non bâtie et des bâtiments non occupés ou relocalisables.

Le périmètre de l'étude est situé en zone UFa du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette zone se caractérise par des activités de faible emprise insérées dans des tissus résidentiels dans lesquels toute nouvelle construction doit satisfaire les enjeux de végétalisation, de cheminement doux et de qualité architecturale.

Le secteur CENEXI-Gaveau est concerné par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- l'OAP « trame verte et mode doux » qui vise à relier le bois de Vincennes au parc des Beaumonts (voir schéma ci-dessous). Elle est « opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité. Tout projet, en plus du respect strict des prescriptions réglementaires devra donc s'inscrire dans ce rapport de compatibilité, en respectant la logique d'ensemble de la trame verte ».



- l'OAP secteur Ouest qui vise, selon la délibération de l'Etablissement Public Territorial « Paris-Est Marne et Bois » en date du 17 décembre 2018, à préserver l'activité sur le site, à adapter et restructurer les écoles aux besoins des habitants du quartier, à créer sur la rue JJ Rousseau un maillage vert (voir schéma ci-dessous).



Le bâtiment de l'usine Gaveau est par ailleurs identifié comme patrimoine industriel à préserver. A ce titre il ne peut être démolé et la ville souhaite le valoriser en raison de sa qualité architecturale et de son caractère industriel historique.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique en vue de permettre la constitution d'une réserve foncière est un dispositif d'acquisition du foncier lié à une opération d'aménagement dont les caractéristiques ne sont pas encore définies.

C'est une procédure qui est portée par l'EPT Paris-Est Marne et Bois qui a compétence en matière d'aménagement et qui permet à un opérateur public foncier au service des collectivités territoriales (l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)) d'acquérir rapidement, à la demande de la commune, le foncier nécessaire à une opération importante non déterminée avec précision en raison des études à réaliser.

Elle constitue ainsi une solution d'attente pour la collectivité.

La constitution de réserve foncière par la voie d'une DUP simplifiée est conditionnée par la réunion de deux critères cumulatifs :

- Les caractéristiques du projet ne sont pas encore précisément définies.
- L'acquisition des terrains présente un caractère d'urgence.

Le dossier soumis à l'enquête doit démontrer la réalité de ces deux critères.

1.2.1 Une opération d'aménagement importante encore mal définie

Des études ont mis en évidence la saturation des deux groupes scolaires qui accueillent les enfants de l'ouest de la commune et l'évolution urbaine de cette partie de la ville.

Il devient nécessaire dans cette double perspective de prévoir un nouveau groupe scolaire de 16 classes maternelles et élémentaires. La taille de l'établissement nécessite une emprise au sol de près de 4 000 m².

Aucun emplacement prospecté ne présente toutes les caractéristiques voulues : une surface importante, un foncier en partie libre, une absence de complexité sectorielle. Le site CENEXI-Gaveau permettrait d'envisager d'implanter le groupe scolaire de manière alternative soit dans le bâtiment Gaveau, soit sur l'emprise CENEXI.

Ce périmètre de réserve foncière permettrait en outre de préserver de la dégradation la halle industrielle Gaveau qui souffre d'un défaut d'entretien et de végétaliser en partie les parcelles du site CENEXI.

L'opération projetée conformément aux enjeux du PLU et aux objectifs des deux OAP doit faire l'objet de différentes études compte-tenu du passé industriel du site et de ses éventuelles pollutions.

1.2.2 L'urgence d'acquérir le foncier nécessaire à l'opération

Le bâtiment Gaveau propriété de deux SCI devait, selon le site « espacefontenay », être ouvert à la location en 2013 et proposer un amphithéâtre, des plateaux de bureaux... Il est inoccupé depuis plusieurs années et présenterait des signes de détérioration.

Le gérant des SCI cherche de nouveau à valoriser le site. Une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) qui a ensuite été retirée est parvenue en mairie. Puis une demande de certificat d'urbanisme a été déposée en octobre 2020. Ce certificat ne serait pas compatible avec le règlement du PLU.

De son côté la société CENEXI a organisé un appel à projets d'opérateurs sur une partie de son foncier. La pression immobilière privée exercée sur ces fonciers imbriqués s'accélère et ne semble pas, pour la ville, toujours compatible avec les enjeux urbains de la commune. Cette dernière envisage donc via l'EPFIF, une rapide maîtrise foncière globale du site pour y développer un projet d'ensemble cohérent.

Des discussions ont été menées entre EPFIF et CENEXI et une étude environnementale a été engagée par l'EPFIF.

Le site de l'EPFIF précise que ses missions sont « d'acquérir et gérer des terrains qui seront plus tard aménagés par la collectivité ou un opérateur mandaté, d'anticiper le phasage des travaux pour faciliter le maintien de l'emploi sur la zone le plus longtemps possible, de faire réaliser les transformations nécessaires afin que le terrain devienne constructible. L'absence de rémunération sur le portage permet à l'EPF Île-de-France d'accompagner la mutation des sites à coûts maîtrisés, de mettre sur le marché du foncier moins cher et donc de faciliter l'installation de nouvelles activités ».

1.3 Cadre juridique

L'enquête publique est notamment conduite en vertu des articles :

- L221-1 et L221-2 du code de l'urbanisme, relatifs aux réserves foncières.
- R 111-1 à R112-27 du code de l'expropriation, relatifs à l'enquête publique pour utilité publique.
- R123-1 à R123-27 du code de l'environnement, relatifs au déroulement de l'enquête publique.

La mise en œuvre de cette procédure résulte pour ce dossier des décisions suivantes :

- Délibération n°2020-11-06-U du 12 novembre 2020 du conseil municipal de la commune de Fontenay-sous-Bois approuvant le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur le secteur CENEXI-GAVEAU.
- Délibération DC 2021/7 du 2 février 2021 de l'EPT Paris-Est marne et Bois approuvant le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur le secteur CENEXI-GAVEAU à Fontenay-sous-Bois au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF).
- Arrêté Préfectoral n°2021/01125 du 9 avril 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur CENEXI-GAVEAU sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier très restreint dans une chemise à sangle rouge comporte :

- L'arrêté préfectoral.
- Une notice de présentation de 41 pages.
- Un plan de situation au format A3.
- Un plan du secteur dans son environnement au format A3.
- Un plan du périmètre visé par la DUP au format A4.
- Le registre d'enquête publique.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation de la commissaire-enquêtrice

Monsieur le Préfet demande le 19 mars 2021 au Tribunal Administratif de Melun la désignation d'un commissaire-enquêteur.

Monsieur Maurice Declercq premier vice-président du Tribunal Administratif, par une décision n° E21000025/77 en date du 22 mars 2021 désigne Marie-José Albaret-Madarac en qualité de commissaire-enquêtrice pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration d'utilité publique au titre d'une réserve foncière qui vise à préserver une halle industrielle, à implanter un nouveau groupe scolaire, à végétaliser et à assurer un développement cohérent de l'ensemble du site de la commune de Fontenay-sous-Bois.

2.2 Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n° 2021/01225 du 9 avril 2021. La signature de cet arrêté a été précédée par des contacts téléphoniques entre la commissaire-enquêtrice et les interlocuteurs de la Préfecture. Le projet de réserve foncière a été présenté à la commissaire-enquêtrice lors d'une réunion avec la personne en charge du dossier au service d'urbanisme à la maison de l'habitat et du cadre de vie. La commissaire-enquêtrice a précisé les strictes conditions sanitaires dans lesquelles elle entendait assurer ses permanences.

La commissaire-enquêtrice s'est déplacée à deux reprises sur site. Une première fois le 20 avril à la suite de la réunion en mairie, pour situer l'enquête dans son environnement et pour constater l'état du bâtiment Gaveau. Une seconde fois en milieu d'enquête pour vérifier la présence d'un affichage de proximité.

L'arrêté préfectoral prescrit que l'enquête se déroulera durant 19 jours consécutifs et que trois permanences seront assurées.

2.3 Information du public

L'ouverture de l'enquête a été annoncée dans deux journaux, Le Parisien édition du Val de Marne les 19 avril et 3 mai, l'Humanité les 20 avril et 3 mai (annexe1).

Les affiches de format A3 ont été apposées sur 10 panneaux d'affichage administratif à l'ouest de la ville. La réalité de l'affichage est par ailleurs attestée par des photographies figurant en annexe 2.

La commissaire-enquêtrice a pu constater qu'un affichage sur site avait été réalisé à deux emplacements, l'un sur le panneau zone 30 dans la courbe de la rue Gaucher face au débouché de la rue Malher, l'autre au début de la rue Jean Jacques Rousseau.

L'information sur l'enquête publique ne figurait pas sur le site internet de la ville parmi les actualités accessibles dès la première page au même titre que l'enquête publique concernant le réaménagement du pôle gare.

Le dossier d'enquête pouvait néanmoins être consulté à l'onglet cadre de vie/urbanisme/enquête publique/enquête publique DUP secteur Cenexi-Gaveau.

2.4 Ouverture de l'enquête et permanences

Un registre d'enquête de 20 pages numérotées et non mobiles permettait de recevoir les observations du public de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Les contributions du public pouvaient également être adressées par courrier au siège de l'enquête à l'EPT Paris-Est Marne et Bois 14 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne ; déposées par voie électronique à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr

Les permanences se sont déroulées selon le calendrier et les modalités prévus par l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- le mercredi 5 mai de 9h à 12 h,
- le mardi 11 mai de 14h à 17h,
- le vendredi 21 mai de 14h à 17h.

En dehors des permanences, le dossier pouvait être consulté :

- dans les locaux de la Maison de l'habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des services,
- sur le portail internet de la Préfecture : www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-Avis-d-ouverture-d-enquetes-publiques,
- sur le portail internet de l'EPT Paris Est Marne et Bois : WWW.parisestmarnebois.fr/amenagement,
- sur le portail de la mairie de Fontenay-sous-Bois : WWW.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1128.htm.

L'enquête s'est déroulée correctement. La commissaire-enquêtrice lors de sa première permanence s'est trouvée dans l'obligation de rappeler que la salle de réunion occupée à son arrivée, aurait dû être libérée plus tôt, avoir été ventilée et le mobilier nettoyé.

La commissaire-enquêtrice a reçu 11 visiteurs lors de ses trois permanences et le dossier a fait l'objet de dix-neuf commentaires dont 16 ont été adressés, par messagerie sur la boîte mail de la préfecture.

Le propriétaire du site s'est déplacé avec son architecte et son avocat lors de la seconde permanence. Il a présenté à la commissaire-enquêtrice le dossier et la maquette sur laquelle ils travailleraient depuis de nombreuses années en lien avec la commune. Il a par ailleurs communiqué l'ensemble des pièces à la commissaire-enquêtrice par courriel et courrier.

L'avocat du propriétaire du site Gaveau a adressé un courrier recommandé en AR à l'intention de la commissaire-enquêtrice le 19 mai. Ce courrier a été reçu en mairie le 20 mai et n'a pas été communiqué à sa destinataire qui en a reçu un double par la messagerie de la préfecture. Lors de la réunion de synthèse, les services ont indiqué que les délais de traitement du courrier seraient à l'origine de cet incident qui n'a pas permis de remettre à la commissaire-enquêtrice le courrier arrivé au service d'urbanisme le 26 mai. La commissaire-enquêtrice a rappelé que lors des enquêtes publiques les services de la commune doivent s'organiser pour transmettre par tous les moyens possibles au commissaire-enquêteur absolument tous les courriers qui lui sont adressés. Ce qui ne fut pas le cas pour ce courrier.

Toutes les contributions ont été remises, pour photocopie, à la responsable de l'enquête au service d'urbanisme à l'issue de la dernière permanence.

Le procès-verbal de synthèse a été adressé à la responsable de l'enquête le 28 mai par messagerie avant une réunion d'échanges avec monsieur le Maire dans les locaux de la mairie le 9 juin.

Un mémoire en réponse de 16 pages et comportant 2 annexes a été reçu le 14 juin et figure en annexe 3.

3. DEPOUILLEMENT ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

3.1 Dépouillement des observations

3.1.1 Mr Jean FONT-LAPALISSE par mail en boîte préfecture le 4 mai à 17h24

GAVEAU : Deux projets privés sont déjà programmés et compte tenu de l'urgence de la construction des écoles, un autre lieu devrait être retenu pour la réalisation des écoles dans un délai plus court.

CENEXI : Meilleure solution pour l'implantation des écoles dans un délai raisonnable.

3.1.2. Mr Philippe BERTHELOT par mail en boîte préfecture le 4 mai à 18h44

Ce commentaire est basé sur le dossier d'enquête préalable à la DUP publié par la commune de Fontenay-sous-Bois et IPT Paris-Est Marne et Bois et sur ma connaissance des contraintes urbanistiques de la partie Ouest de la ville. Des événements et des informations non rendues publiques pourraient rendre ces commentaires caducs, erronés ou incomplets.

Comme bien expliqué dans le dossier d'enquête, celle-ci a deux parties bien distinctes.

La zone Gaveau : l'intérêt de la commune pour la zone Gaveau est double : préserver le bâtiment de toute dégradation pouvant, à terme conduire à sa ruine, y implanter une école maternelle et primaire dont cette partie de la ville a cruellement besoin ou alternativement promouvoir l'installation de bureaux, de commerces, d'activités artisanales et industrielles. Le premier objectif ne se justifie que si le propriétaire actuel ou les suivants sont défaillants. Cette défaillance n'est pas avérée car internet se fait l'écho de deux projets de réutilisation du bâtiment avec des objectifs proches des objectifs communaux (hormis l'école). La commune ne peut bloquer des projets privés pour promouvoir des projets de

même nature. Les deux démarches privées sont le « Projet Gaveau » dont facebook se fait l'écho à la page d'espace Fontenay présenté à la page internet : <http://www.espacefontenay.com/bureaux/>.

L'acquisition du site par la ville ne se justifierait donc que si les projets de réutilisation privée de la halle s'avéraient peu crédibles, ou que si la halle était la meilleure solution technique et économique pour la création de l'école.

Or l'installation de l'école dans la halle semble très compliquée en raison des normes spécifiques relatives aux établissements scolaires, conduisant à un coût plus élevé et demandant plus de temps que la construction complète de l'école sur le terrain que la ville veut acquérir de Cenexi.

La commune ne peut prendre le risque d'un retard sur la livraison de l'école car celle-ci fait déjà défaut en 2021.

Ma conclusion sur la zone Gaveau : pas d'école dans la halle, pas de concurrence avec des projets privés sérieux et préservant le bâtiment mais une attention particulière à ce que le bâtiment ne tombe en ruine faute d'entretien.

La zone Cenexi : Pour la zone cenexi, étant acquis qui fait que, faute de mieux, c'est le seul endroit de la ville où installer l'école, la commune doit se porter acquéreuse du terrain nécessaire au projet. La voie la plus rapide est de négocier de gré à gré avec Cenexi. Certes les prix pourraient s'avérer plus élevés que via une procédure de DUP + expropriation. Mais on gagnerait plusieurs années. Ce qui est fondamental vu le nombre de nouveaux logements en cours de construction ou en projet, alors que les écoles du secteur sont déjà « pleines comme des œufs ».

On ne peut pas perdre de temps même s'il faut y mettre un peu plus d'argent. Quant au solde du terrain, deux options se présentent : le laisser à Cenexi pour y développer des activités (en y mettant quelques conditions, via une modification du PLU si nécessaire), ou l'acquérir pour développer des activités du même ordre A nouveau comme pour la halle Gaveau, la commune n'a pas à se substituer aux développeurs privés si ceux-ci vont dans le sens souhaité par la commune et les riverains.

En parallèle avec l'achat du terrain pour l'école, la commune devrait acheter le terrain pour création d'une zone verte qui fait bien défaut dans le quartier.

Ma conclusion pour la zone Cenexi : acheter de gré à gré le terrain nécessaire à la construction de l'école et à la création d'une zone verte et laisser le solde à Cenexi pour y développer des activités, quitte à imposer des contraintes.

Activités : Tout doit être mis en œuvre pour que les activités implantées sur la zone (par les développeurs privés ou dans le cadre d'une approche communale directive) n'interfèrent avec les activités nées de la démarche « revitalisation du commerce de proximité ». Celle-ci est déjà assez difficile pour ne pas la mettre en concurrence avec la zone Cenexi-Gaveau. Parmi les pistes à étudier : un magasin de bricolage, transfert d'activités déjà fontenaysiennes et ayant besoin de plus d'espace pour se développer.

Accès et stationnement : cette partie de la ville est une zone très compliquée en ce qui concerne le stationnement des véhicules et de la circulation. Absolument aucun report sur la voirie existante des véhicules liés aux activités créées dans la zone et à l'école n'est possible. Un plan de circulation cohérent devra être mis au point, surtout en ce qui concerne les véhicules de livraison.

3.1.3. Mme Claudine BERTHELOT par mail en boîte préfecture le 5 mai à 18h53

Comme le dit la Commune, il est nécessaire de protéger le très beau bâtiment Gaveau, Mais le projet d'y construire une école paraît compliqué par le fait qu'il doit-être dépollué puis adapté aux normes relatives aux établissements scolaires. Sur ce site, la mise en service de l'école serait repoussée aux calendes grecques !!!!!

De plus ce qui me gêne dans ce projet, c'est la méconnaissance actuelle de l'état des sols ainsi que le non chiffrage du coût de cette opération.

Par ailleurs, la construction d'une école est indispensable et dans un délai assez court.

Pourquoi ne pas en construire une sur le parking Cenexi en y ajoutant une zone verte.

La création d'ateliers et de magasins est intéressante. Mais pourquoi ne pas faire confiance aux propriétaires actuels pour l'aménagement de ce lieu, tout en surveillant leurs propositions.

J'aime l'idée de ne pas démolir, mais de réhabiliter les anciens bâtiments.

Enfin, il est nécessaire de prévoir une zone de stationnement spécifique.

3.1.4. Mr Daniel FOUGERES par mail en boîte préfecture le 10 mai à 1h25

La construction d'un groupe Scolaire de 16 classes sur le seul espace disponible à l'ouest de la commune est un des points majeurs justifiant la DUP Cenexi Gaveau. Mais le document de présentation de la DUP ne donne pas de date de livraison pour cet ensemble scolaire. Au vu des projets en cours on peut estimer à plus de 200 logements nouveaux livrés en 2024 soit un besoin de 3 classes. En réunion de parents d'élèves à l'école Pasteur la livraison du groupe scolaire n'est pas prévue avant 2026. En attendant où va-t-on scolariser les enfants des nouveaux logements ? Pasteur et Jules Ferry sont saturés. Le projet de 16 classes s'appuie sur l'étude de capacité d'accueil des enfants en page 26 qui évalue un besoin de 13 classes à l'ouest mais en haut à gauche de ce tableau c'est une perspective 2035 est indiquée. Ce qui laisse largement le temps de reconsidérer le site des Rigollots avec la nouvelle station de métro dont la mise en service est prévue entre 2030 et 2036. Plus proche des Parapluies qui sont à l'écart des groupes scolaires. On pourrait envisager dans un délai court une école plus petite (8 classes) par exemple sur le site Barbe bientôt libéré par l'école des Arts plastiques. L'argument de « sous minage » des carrières est un alibi trop pratique. Il est aussi utilisé par « inconstructibilité prochaine de la zone des carrières ». Pourtant COGEDIM a en cours un permis de construire 100 logements dans un secteur voisin et aussi sensible Rue Marguerite.

Annexe

Nouveaux logements en cours côté Ouest Décompte à compléter

46-54 Rue Roublot 21 logements Gros œuvre avancé

36 Rue des Mocardts 27 logements Livraison prévue fin 2023 ?

16 Rue Marguerite 100 logements Livraison prévue mi 2024

18 Avenue de Stalingrad E Boutrais 43 logements Gros œuvre fini
3-7 Avenue Parmentier Rue G Le Tiec 27 logements
En construction 147 Rue Gambetta permis non déposé 18 logements prévus
72 Rue Gambetta projet 26 Logements quasi terminé

3.1.5. Mr Jean-Pierre COLLOMBET par mail en boîte préfecture le 10 mai à 20h08

Bonjour, En tant qu'habitant d'un quartier très proche de la future zone d'aménagement Gaveau-Cenexis, je tenais à vous faire part de certaines idées. Tout d'abord dire que la mise en valeur de cette zone apportera certainement beaucoup à la ville. La perspective de coulée verte sera un apport positif. L'arrivée du futur métro ligne 1, bien que chamboulant l'urbanisme environnant, permettra de mieux décongestionner cette partie Est de l'I.D.F.

Mais j'en reviens à l'aménagement de la zone Gaveau-Cenexis. J'habite rue Pierre DULAC dans un immeuble touchant les ateliers municipaux. Par oui dire, j'ai appris que ces ateliers seraient transformés dans le futur en un passage végétalisé qui relierait la rue PASTEUR à la rue Pierre DULAC. Je ne sais pas si cela inclura la maison avec jardin que la mairie a préempté, récemment, maison mitoyenne tout au long des ateliers municipaux. Si je n'ai rien contre la végétalisation de ce passage, je suis (et mes voisins copropriétaires) inquiet(s) par l'affluence potentielle que cela engendrera. Nous avons déjà subi, à de nombreuses reprises, les nuisances sonores nocturnes de JANVICLAND, l'ex boîte de nuit installée dans la zone industrielle Pasteur et, de ce fait, nous nous posons beaucoup de questions concernant tout nouveau aménagement proche de chez nous. Egalement, Un de mes voisins habitant l'immeuble, depuis bien plus longtemps que moi, me précisait qu'avant l'installation des magasins municipaux, le petit renforcement correspondant à l'entrée de ces magasins, servait de lieu de vente de drogue avant leur installation. Ce n'est pas sans rappeler aussi les nuisances sonores et la vente de drogue qui prévalaient à l'ensemble de logements sociaux, rue Pasteur, qui a nécessité la condamnation de l'entrée de cet ensemble, côté rue Jean-Jacques ROUSSEAU. Aussi, nous avons un mur mitoyen avec les ateliers municipaux. Rien ne nous dit que cela sera assez suffisant pour empêcher toute infraction chez nous. cela s'est d'ailleurs produit (intrusion nocturne par ascension par les balcons au 4ème étage !), mais la présence et fermeture, la nuit, des magasins nous garantissent une certaine tranquillité. A ce sujet, nous demandons à la mairie de rentrer en contact avec nous afin d'étudier, éventuellement, la possibilité d'un réhaussement de ce mur ou d'aménagement dissuasif. je vous remercie de m'apporter éventuellement des débuts de réponses concernant l'ensemble des thèmes abordés dans ce texte. je vous propose, aussi, de vous rencontrer afin d'en discuter sereinement.

A cette fin, je vous laisse mes 2 numéros de téléphone 01 41 95 70 96 ou 06 07 01 19 65
Avec, d'avance, mes remerciements.

3.1.6 Deuxième contribution de Mr Daniel FOUGERES par mail en boîte préfecture le 14 mai à 8h47

La végétalisation et le développement des circulations douces est le 3^{ème} axe de la DUP.
En regardant la carte page 29 du document d'enquête (extraite du rapport de présentation du PLU page 129) le secteur Pasteur Rousseau est en zone verte (assez forte biodiversité) la meilleure classe pour la commune en dehors des parcs.

La zone grise a très faible biodiversité correspond à l'emprise des établissements industriels Cenexi et RATP. Ils sont difficiles à végétaliser mais offrent plus de 1000 emplois à préserver. La zone de la DUP représente 2,4 ha soit 10% du quartier Pasteur Rousseau. Encore moins si considère le quartier adjacent Bois Orléans de 66 ha. De plus on est proche du bois de Vincennes le poumon vert de ce versant de Fontenay.

Assez forte : Surface des maisons résidentielles avec jardinets et/ou potagers qui forment la trame de fond de l'habitat située à proximité des grandes masses boisées en contact comme le parc des Beaumonts et le Bois de Vincennes. Les espèces patrimoniales sont présentes. Les flux des animaux (notamment oiseaux et autres vertébrés et invertébrés volants) entre masses boisées et jardins existent.

Fort : Grands espaces ou espaces diversifiés ou encore originaux formant un grand complexe interconnecté. Les espèces patrimoniales sont présentes. La biodiversité est riche. Assez forte potentialité.

L'espace occupé par les maisons résidentielles représente environ les deux tiers du territoire communal. L'originalité émane de la diversité des entretiens. En effet, l'entretien des potagers, jardins d'ornement, petit boisement se fait au gré des propriétaires ce qui offre la plus forte opportunité aux animaux et aux plantes de s'installer. Les jardins localisés en bordure du parc des Beaumonts et du Bois de Vincennes jouent un rôle encore plus important en offrant une aire de gagnage (d'alimentation) aux animaux, surtout volants.

Un complexe formé par les cimetières (communal et Nouveau de Vincennes) aux habitats originaux, par la masse boisée du parc des Epians associée aux jardins



Aussi je ne vois pas bien ce que verdir la DUP va améliorer dans ce quartier. On peut bien sûr planter quelques arbres (y compris dans la cour de l'école Pasteur). Pas de pleine terre sur le parking souterrain prévu à Cenexi.

En ce qui concerne les circulations douces la plus grande dimension de l'emprise de la DUP mesure 200 m entre les carrefours de la rue des frères Gaucher et les rues Mailler et Jean Jacques Rousseau. Que peut-on en tirer ?

La DUP proposée représente un coût élevé pour un gain non significatif

Alors qu'à l'échelle du versant ouest il manque

- Une voie cyclable pour aller de Dalayrac au bois sans se faire renverser (surtout avec des enfants)
- Un parc de stationnement plus étendu à Moreau David. Pourquoi ne pas envisager avec la RATP de couvrir la voie du RER qui permettrait d'aménager aussi une passerelle de plus, des aires de promenades et de jeux pour les enfants et faciliterait l'accès au Bois

3.1.7. Mr Mme DANARD par mail en boîte préfecture le 17 mai à 14h15

Le principe de constituer une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEXI-GAVEAU » semble une bonne opération au regard de son emplacement, des pressions foncières et des besoins de la commune, notamment d'écoles primaire et maternelle, comme évoqué dans le dossier.

Parmi les sites pressentis pour l'implantation du groupe scolaire, celui du garage des

Nations a été écarté en raison de la dépollution du site.

Cette question de dépollution reste entière sur le site CENEXI-GAVEAU. En effet, la pollution résultant des activités de l'usine pharmaceutique Roche, classée SEVESO jusqu'en 2004, constitue à la fois un sérieux handicap pour l'aménagement de ce secteur mais aussi une occasion de s'attaquer à ce problème. La lecture du dossier fait apparaître une méconnaissance de la situation en raison de l'impossibilité d'accéder au site.

Il semble inadmissible qu'une entreprise industrielle polluante qui cesse son activité n'a pas l'obligation de procéder aux travaux de dépollution avant sa transmission.

Indépendamment de la grande complexité des travaux de dépollution, des risques pour la santé qui peuvent se révéler des années plus tard, il importe que dès ce stade des procédures administratives, un état des lieux des plus précis soit établi afin d'en évaluer la faisabilité pour en estimer les coûts et que, surtout, ceux-ci ne soient pas à la charge des collectivités publiques.

En conclusion, on ne peut que constater l'insuffisance du dossier sur ce problème qui surviendra tôt ou tard.

3.1.8. Mme MERE par mail en boîte préfecture le 18 mai à 23h37

Je ne comprends pas la cohérence des projets récents.

En effet, l'installation des antennes relais rue J. J. Rousseau a été accordée très récemment et vous souhaitez maintenant créer une école pour les jeunes enfants à moins de 100 m de celles-ci. Apparemment, l'exposition des enfants aux ondes ne vous posent pas de problème, ce qui n'est pas le cas de tout le monde.

L'expropriation du bâtiment en briques paraît nécessaire pour le maintenir en bon état. Par contre, je désapprouve l'expropriation des autres lots à l'heure actuelle car on ne connaît pas l'état des sols qui risque de faire exploser les coûts.

3.1.10. Maître Bernard LAMORLETTE par mail en boîte préfecture le 19mail à 11h06

Extraits de la lettre :

« La société JB FONTENAY est propriétaire du bâtiment Gaveau depuis 2017 et a proposé, à plusieurs reprises, des projets de réhabilitation et d'aménagement de ce bâtiment à la mairie. De nombreux échanges ont eu lieu entre la mairie et la société JB FONTENAY, concernant la programmation de ce bâtiment. Or, la société JB FONTENAY a constaté, dans le courant de l'année 2020, que la commune entendait lancer une procédure d'expropriation pour constitution d'une réserve foncière ».

Maître Lamorlette situe le cadre juridique de la DUP pour constitution de réserve foncière (code de l'urbanisme, code de l'expropriation, jurisprudence, analyse bilancielle) chapitre non reproduit dans ce paragraphe.

« Ces éléments étant rappelés, il sera ci-après démontré que la procédure de DUP initiée par la commune de Fontenay-sous-Bois est irrégulière ».

« Le dossier d'enquête publique révèle plusieurs incohérences qui démontrent l'absence d'utilité publique du projet et qui font obstacle à l'usage de la procédure d'expropriation pour constitution de réserve foncière.

a) L'implantation d'un nouveau groupe scolaire sur le territoire de la commune

En premier lieu, le dossier d'enquête publique indique que l'intervention de la commune, par la procédure d'expropriation, se justifie au regard des objectifs suivants :

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.

La commune se fonde sur une étude de capacité d'accueil des enfants qui aurait permis de mettre en évidence la saturation de plusieurs groupes scolaires sur le territoire de la commune, et particulièrement à l'ouest de la ville. Toutefois, cet argument est infondé. En effet, le terrain Cenexi-Gaveau est situé en limite communale avec Vincennes, et à proximité immédiate de plusieurs groupes scolaires existants.

En effet, le groupe scolaire Pasteur est implanté à proximité immédiate du secteur Cenexi-Gaveau (distance de 300 mètres). Ce groupe scolaire comprend trois écoles, deux élémentaires et une maternelle. Ainsi, ce groupe comprend 8 classes de maternelles, et 22 classes d'élémentaires. Il sera également précisé que le groupe scolaire Pasteur existant est identifié au sein de l'OAP secteur ouest, qui prévoit d'adapter et de restructurer ce groupe afin de répondre aux besoins des habitants du quartier. De plus, l'emprise du groupe scolaire Pasteur fait également l'objet d'un périmètre d'étude, approuvé en conseil municipal le 24 février 2020. La délibération indique qu'un tel périmètre est instauré afin de réaliser une étude sur l'aménagement et la programmation de ce secteur tout en préservant l'équilibre des équipements, les activités existantes et le caractère patrimonial du secteur. De nombreuses écoles sont également situées à proximité immédiate du projet. L'école élémentaire Jean Monnet, située certes sur le territoire de la commune de Vincennes, est distante de 200 mètres du terrain Cenexi-Gaveau. Le bâtiment Gaveau se situe donc à proximité immédiate des groupes scolaires suivants

Le groupe scolaire Pasteur (300 mètres) ;

Le groupe scolaire Jean Monnet (200 mètres) ;

L'école élémentaire Jules Ferry, (480 mètres) ;

L'école maternelle Elisa Lesourd (480 mètres) ;

L'école élémentaire Clément Vienot (550 mètres).

En conclusion sur ce point, et quand bien même la commune pourrait justifier d'une saturation des groupes scolaires existants, il est absolument incohérent d'implanter un nouveau groupe scolaire sur le terrain Cenexi-Gaveau, puisque celui-ci se situe à proximité immédiate de plusieurs groupes scolaires.

Les nouveaux besoins en termes de capacité scolaire, s'ils sont avérés, ne peuvent conduire à l'implantation d'un groupe scolaire sur cette emprise.

L'implantation d'un groupe scolaire supplémentaire se justifierait davantage dans le quartier de Rigollots, qui accueillera prochainement une station de métro dans le cadre du prolongement de la ligne I.

L'implantation d'un groupe scolaire supplémentaire se justifierait davantage dans le quartier de Rigollots, qui accueillera prochainement une station de métro dans le cadre du prolongement de la ligne I.

Il ressort de ces observations que, d'une part, la programmation prévue sur le terrain Cenexi-Gaveau est contradictoire avec l'OAP secteur ouest, et, d'autre part, que l'implantation d'une nouvelle école sur l'emprise identifiée par la commune apparaît dénuée de toute utilité publique.

b) La problématique de la pollution des sols

En deuxième lieu, le dossier d'enquête publique révèle, à juste titre, l'existence d'une problématique de pollution des sols, notamment concernant les bâtiments exploités par Cenexi.

En effet, le site Cenexi est un ancien site Seveso, anciennement occupé par une filiale de Roche qui y exploitait une activité chimique. La base de données Géorisques (ex Basias-Basols) fait état de plusieurs risques, naturels ou non, sur le site Cenexi. Plus précisément, les activités suivantes étaient exploitées sur le site :

- Fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche ;
- Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène...) ;
- Compression, réfrigération ;
- Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication...) ;
- Dépôt de liquides inflammables (DLI).

En conséquence, la reconversion d'un tel site constitue un enjeu majeur, tant pour le projet que pour l'environnement. Plus précisément, une circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (BO min. Ecologie et dév. durable no 2007113, 15 juill. 2007) apporte des prescriptions concernant la construction ou l'extension d'un groupe scolaire. Elle recommande d'éviter la construction de ces établissements sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. Plus précisément, cette circulaire réserve un traitement prioritaire aux établissements suivants :

- Crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants,
- Collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Ce texte impose expressément que la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués. Notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels. Et ce principe doit prévaloir quelle que soit la nature des polluants.

Le texte précise également qu'en fonction des renseignements obtenus, le bon sens doit prévaloir, sans qu'il y ait lieu de procéder à des analyses environnementales approfondies, et la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet. En conséquence, toute construction d'un groupe scolaire sur un terrain pollué ne

saurait être raisonnable autorisée. Par conséquent, l'implantation d'un nouveau groupe scolaire sur le terrain Cenexi, apparaît dès lors impossible, ce qui démontre, une fois de plus, que le projet envisagé par la commune est dénué de sérieux, et de toute utilité publique.

d) Les autres sites disponibles

Enfin, la commune soutient dans le dossier d'enquête publique que les fonciers de grande taille situés dans la partie Ouest de la commune ont été passés en revue, et qu'aucun d'entre eux ne permet la réalisation d'un groupe scolaire. Cette affirmation est infondée. La commune identifie, en plus du secteur Cenexi-Gaveau, quatre secteurs :

- Villa des Carrières
- Emprise proche de la station des Rigollots
- Site Barbe
- Garage des Nations

Et la commune exclut chacun de ces secteurs, pour ne retenir que le secteur Cenexi-Gaveau.

Elle soutient notamment que, pour la majorité de ces sites (Garage des Nations, Site Barbe, et site des Rigollots), les emprises disponibles sont trop contraintes.

Or, le périmètre identifié par le dossier d'enquête publique des immeubles à exproprier sur le secteur Cenexi-Gaveau apparaît d'une superficie inférieure aux autres secteurs identifiés sur la commune (voir annexes du dossier d'enquête).

Le dossier indique également que l'emprise au sol nécessaire pour l'implantation de ce nouveau groupe scolaire est comprise entre 3000 et 4000 m². Or les sites identifiés, à l'exception du site Barbe, sont suffisamment importants au regard de cette donnée.

Il convient également d'observer que la commune exclut le terrain du Garage des Nations en raison d'une problématique de dépollution des sols.

Or, cette problématique existe également pour le terrain Cenexi-Gaveau, ancien site Seveso, en raison de son passé industriel.

Par conséquent, le choix de la commune du secteur Cenexi-Gaveau apparaît totalement incohérent, au regard des données ci-avant rappelées.

La commune dispose donc d'autres terrains disponibles, contrairement à ce qu'elle indique dans le dossier d'enquête publique. La commune justifie également l'urgence à acquérir les terrains par une actualité foncière qu'elle juge préoccupante.

Or, il sera ici rappelé que le bâtiment Gaveau :

- fait partie de l'OAP secteur Ouest ;

- Est grevé par un périmètre d'attente permettant de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation ;

- Fait partie du périmètre du SPR qui en interdit toute transformation ou démolition.

Par conséquent, aucune urgence à acquérir, par la voie de l'expropriation, ne saurait être caractérisée en l'espèce. Enfin, il sera fait observer que le dossier d'enquête indique qu'aucune discussion amiable n'a pu être engagée avec le propriétaire de la halle Gaveau, et ce malgré les différentes tentatives de l'EPFIF.

Une telle affirmation est erronée. En effet, l'EPFIF n'a jamais tenté de contacter la

société JB FONTENAY afin d'engager des discussions. En conclusion, il ressort de tout ce qui précède que la commune ne justifie en rien de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Le dossier d'enquête remet en cause l'utilité publique qui s'attache au projet envisagé par la commune. La procédure d'expropriation apparaît, de fait, irrégulière, au regard des éléments qui ont été ci-dessus rappelés.

Telles sont les raisons pour lesquelles je vous demande de prononcer un avis défavorable à la constitution d'une réserve foncière sur la propriété de la société JB FONTENAY.

3.1.10. Mr SILLARD par mail en boîte préfecture le 19 mai à 13h06

Je suis riverain de l'usine Cenexi à Fontenay sous bois. J'ai étudié attentivement le dossier élaboré par la mairie de Fontenay sous bois et par Paris-Est Marne et bois. Je voulais vous signaler mon entière adhésion et mon soutien total à la démarche de constitution d'une réserve foncière sur le périmètre concerné par la DUP.

3.1.11. Mme BONEU par mail en boîte préfecture le 20 mai à 7h15

Ce projet de DUP réserve Foncière soumis à enquête publique est très intéressant, et permet d'envisager une maîtrise un projet d'aménagement sur ce foncier privé immobilisé depuis des années, alors qu'il est situé dans une zone mixte « activités et résidentielle » attractive, à fort potentiel et à immédiate proximité des transports en commun.

Le projet de groupe scolaire envisagé répond à un besoin important dans ce quartier de la ville, depuis des années. La concrétisation du projet sera une excellente nouvelle pour le quartier, et permettra le desserrement des groupes scolaires alentours, notamment Pasteur et Jules Ferry.

Le projet de création d'espaces verts est aussi une excellente idée, dans ce quartier fortement imperméabilisé. Un aménagement du type de celui réalisé entre la rue Dalayrac et la rue Charles Bassée, comprenant une école, une crèche, des logements et espaces verts, avec cheminements doux, pourrait inspirer l'aménagement de cet îlot CENEXI GAVEAU.

Plusieurs questions mériteraient d'être creusées, dans le cadre du projet :

Les orientations affichées prévoient un groupe scolaire, des espaces verts afin de favoriser les flux piétons et dés-imperméabiliser le secteur, préserver le patrimoine industriel remarquable.

Rien n'est indiqué dans le projet, concernant **une éventuelle programmation de logements**. Compte tenu de l'emplacement, ne serait-il pas intéressant de prévoir un programme de constructions neuves dans l'îlot ? ou est-ce totalement écarté ? dans tous les cas, une transparence serait nécessaire sur ce projet, d'autant plus au regard de l'absence totale de concertation préalable sur d'autres projets du secteur (cf. projet RATP catenaire).

La pression foncière dans le secteur se développe, en témoignent plusieurs projets à immédiate proximité sur le secteur Pasteur, bd de Vincennes, Dalayrac, hors de toute étude urbaine d'envergure. Ne serait-il pas intéressant d'accompagner ces projets dans le cadre d'une vision urbaine d'ensemble du secteur, plutôt que de favoriser le coup par coup actuel ? le secteur Gare /marché Moreau David mériterait par ailleurs d'être

étudié, afin d'anticiper et de maîtriser son développement. Il serait par ailleurs nécessaire que cette étude urbaine associe les riverains et usagers.

Le dossier d'enquête publique ne prévoit pas de **calendrier de réalisation prévisionnel**. Serait-il possible d'apporter des précisions ?

Inscription du **site industriel Gaveau** comme « **patrimoine remarquable** » : est-ce que cette inscription crée d'autres obligations, au-delà de l'interdiction de démolir ? des périmètres de Covisibilité par exemple ? d'exigences de réhabilitation ou de construction sur l'îlot ? la zone sur laquelle la RATP prévoit de construire est elle impactée par le « rayonnement » de ce patrimoine remarquable ?

Programmation : ne serait-il pas intéressant d'envisager sur ce site une programmation commerciale/services/ culture : un café ? un lieu culturel ? un espace de coworking ? éventuellement quelques commerces, qui fassent le lien entre la gare et la zone Dalayrac ? là encore, une association des habitants aux études serait intéressante.

Stationnement : l'îlot BQ comprend un parking public mis à disposition par le propriétaire au profit de la ville. Ce parking est très utilisé et occupé en permanence, dans un quartier qui manque cruellement de stationnements, et d'une politique de gestion de stationnement (zone bleu par ex, ou macarons pour les résidents). Les stationnements débordent actuellement systématiquement sur des zones qui devraient être interdites au stationnement, sur les trottoirs, ou le long de bandes jaunes. Qu'en sera-t-il dans le projet ? sera-t-il possible de prévoir des places de stationnements dans l'îlot ? ce stationnement pourrait être privé et/ou public, à destination des usagers, et des riverains (dont beaucoup n'ont pas de stationnement rattaché à leur logement).

A noter, un projet RATP, côté bd de Vincennes, prévoit des constructions de logements, sans aucun parking. Projet certes autorisé par le PLU, mais peu adapté, car il est évident que la création de 110 logements générera une part non négligeable de stationnements résidentiels et visiteurs, en dépit de la proximité des transports en commun.

Circulations : l'usine CENEXI génère un flux important de camions de livraisons, dans une zone résidentielle. Est-ce que le projet renforcera, ou non, ces flux ? le projet caténaire, envisagé par la RATP du côté des rails, impliquera de même certainement un renforcement des flux véhicules, notamment camions. Les études n'ont pas été présentées au public, et font craindre des conséquences non négligeables et non anticipées pour le secteur : voirie inadaptée, aménagements de trottoirs, bruit, problématiques de stationnement, vibrations des logements (déjà conséquentes lors des passages de camions vers Cenexi)

Bruit : le projet d'aménagement et ses impacts en matière de bruit devrait être étudié.

Au regard de la programmation envisagée sur cet îlot, il serait intéressant que les **riverains soient associés à la programmation** du site, et de bien prendre en considération les usages liés aux cheminements vers la gare, aux activités industrielles attenantes et à la présence de salariés, aux activités scolaires d'une part, et d'autre part au caractère résidentiel à préserver autour du site.

Le projet RATP, présenté aux riverains le 19/05/2021 par la ville (en absence des élus, absence de discours précis, de réponses, et de prise en compte des avis des riverains)

et par des représentants de la RATP, a ainsi démarré en absence totale de transparence, d'information et de concertation avec les riverains. Ce précédent inquiète et mérite que la concertation des riverains soit un préalable à la programmation à venir de ce nouvel îlot.

Ce projet, comme celui de la RATP, laisse présager de plusieurs années de travaux et de chantiers dans cette zone résidentielle. Les **conditions du déroulement du chantier** devront être anticipées au mieux afin de réduire les nuisances (notamment sonores) pour les riverains et préserver des cheminements et circulations. Selon les conditions du projet, des mesures compensatoires pour les riverains pourraient être envisagées.

Vous remerciant par avance de la prise en compte de ces questions et remarques, et restant désireuse que les riverains soient associés au projet à venir,

3.1.12. Mr et Mme RANCON par mail en boîte préfecture le 20 mai à 10h37

Nous nous référons à l'enquête publique DUP secteur Cenexi-Gaveau à Fontenay-sous-Bois, qui a retenu toute notre attention.

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, nos observations.

1) Sur la revalorisation de la Halle Gaveau

Il est indéniable que la Halle doit être préservée pour son patrimoine historique et architectural.

L'implantation d'un groupe scolaire dans le bâtiment de la Halle Gaveau n'est certainement pas une solution judicieuse pour plusieurs raisons :

- Planter un groupe scolaire aux abords de la rue Marcel et Jacques Gaucher où circulent quotidiennement des camions poids lourds arrivant et partant de l'usine Cenexi ou des ateliers de la RATP pose un réel problème de sécurité pour les enfants,
- Le groupe scolaire Gaveau serait géographiquement proche de ceux de Jules Ferry et Pasteur. Un site plus éloigné au sud de la Ville de Fontenay-sous-Bois pourrait être opportun notamment pour les enfants de Fontenay-sous-Bois habitant au sud de la voie ferrée du RER,

- Le bâtiment principal du groupe scolaire Jules Ferry de la Ville de Fontenay-sous-Bois possède une architecture similaire à celle de la Halle Gaveau. Revaloriser la Halle Gaveau en groupe scolaire ne serait qu'une répétition architecturale du groupe scolaire Jules Ferry sans aucune mise en valeur de la Halle et de son passé historique.

Propositions de revalorisation de la Halle Gaveau en mettant en valeur son passé culturel (piano) et/ou industriel

- Valoriser le patrimoine culturel de la Halle en y implantant un musée, par exemple un musée de la musique ou un musée du piano, qui manque en Île de France, et/ou
- Valoriser le patrimoine artistique en y implantant des ateliers d'artistes, salles de danse, salles de spectacle, conservatoire de musique, et/ou
- Valoriser l'activité économique dans le quartier Pasteur-Rousseau en y implantant des bureaux partagés, salles de réunion, auditorium, espaces modulables, dans un contexte où le télétravail se développe de plus en plus.

2) Sur la revalorisation du site Cenexi

- Nous souscrivons à un projet d'aménagement qui permettra de désimperméabiliser les sols et de créer des îlots de fraîcheur et de biodiversité dans le quartier, répondant notamment à une maîtrise de la densification.

En **conclusion**, nous proposons de privilégier :

- une valorisation du patrimoine culturelle, artistique et/ou industrielle de la Halle Gaveau, mais pas d'implantation d'un groupe scolaire,
- une valorisation du site Cenexi en créant des espaces verts.

3.1.13. Mme VERON, le collectif « Quartier Gaveau » par mail en boîte préfecture le 20 mai à 17h06

Dans le cadre de l'enquête publique concernant l'aménagement du secteur Cenexi-Gaveau nous avons organisé le 9 Mai dernier une réunion entre voisins des rues Yvonne, Thérèse, Pauline et JJ Rousseau.

Vous trouverez donc ci-dessous la liste de nos propositions qui pourraient contribuer à valoriser notre quartier dans le respect et l'amélioration de notre qualité de vie tout en préservant le patrimoine architectural :

- Espace de coworking pour auto entrepreneur
- Atelier de réparation pour vélo
- Café / espace restauration : gestion associative.
- Emplacement foodtruck. Ambiance « biergarten »
- Espace associatif : activité yoga / danse (accueil associations fontenaysiennes)
- Espace culturel : petite scène, activité pour les enfants
- Coulee verte reliant le sud au nord : voie douce piéton et vélo (piste cyclable dédiée + espace piéton). Aller de l'école pasteur au bois : Îlot de verdure
- Jardin partagé
- Toit végétalisé
- Potager partagé
- Parc avec espace enfants
- Espace parking résidents (avec emplacements vélo) en sous-sol
- Fab Lab
- Salle communale
- Crèche parentale

Quelques exemples :

La cité fertile / pantin

Le bar commun / Paris 18

La manufacture des œillets / Ivry

Les groues / Nanterre

La marbrerie / Montreuil

3.1.14. Mr ERBIBOU, architecte par mail en boîte préfecture le 20 mai à 22h41.

Lettre déposée avec un dossier de plans de 61 pages en permanence le 21 mai

Madame,

Suite à notre rencontre du 11 Mai dernier lors de votre séance d'accueil du public, je vous prie de trouver joint à ce mail, les différentes pièces que je vous ai présenté avec le propriétaire du

bâtiment GAVEAU, M.SIMAH et son conseil M° LAMORLETTE. Je tiens tout d'abord à vous remercier pour votre écoute et la clarté de vos propos quant à votre mission et le bon déroulement de celle-ci. Vous trouverez donc en lien à cet envoi ;

- Cahier de présentation du projet d'urbanisme et de capacité du quartier Gaveau-Cenexi
- Film de présentation
- Photos de la maquette

L'intégralité de ces documents ont toujours été, soit présenté au service urbanisme de la ville, soit mis à disposition des différents acteurs de ce projet urbain (promoteurs, Cenexi, etc...)

La genèse de ce projet est très ancienne, puisque nous travaillons sur la réhabilitation du site depuis son acquisition par M.SIMAH en 2010.

Différents projets ont été élaborés, et toujours en lien et en présentation avec la ville (Espace Fontenay, centre de RETAIL dédié à l'habillement avait obtenu en 2011 une CDAC avec le soutien de M.VOQUET, maire de Fontenay sous-bois/ pôle tertiaire de Bureaux en 2014, etc...) Ces différents projets n'ont pu aboutir pour différentes raisons, opérateurs défaillants, conjoncture etc...

Début 2019, la direction de CENEXI, sans concertation aucune, ni avec la ville, ni avec M.SIMAH pourtant propriétaire de droits de servitudes et de préférence sur certaines parcelles, n'ont été associés à cette volonté. M.SIMAH n'en a eu connaissance qu'après différentes prise de contact de promoteurs. A partir de ce moment-là, nous nous sommes avec lui saisi du projet en « poussant » les limites de la consultation initiale afin de porter le souhait de la ville et de l'intérêt public en imaginant un projet global accessible à tous les fontenaysiens. Très vite, ce nouveau périmètre a fait l'unanimité et c'est celui repris dans le projet de DUP.

Intentions Urbaines

Notre proposition urbaine s'articule autour de différentes thématiques avec comme fil rouge, la capacité de rendre cette plaque urbaine accessible au Fontenaysiens.

En effet, le positionnement depuis plus de 100 ans d'activités économiques et industrielles ont peu à peu fait de ce territoire une forteresse infranchissable en plein coeur du tissu. Il faut la contourner, être dominé par ces hauts mur, être contraint par sa logistique et ses transports, etc ...

Nous sommes donc allés au-delà de l'emprise en proposant un axe piéton traversant permettant de rejoindre les artères menant à la gare. Cet axe est ponctué de places permettant de découvrir, enfin, le site.

Nous avons travaillé les points de vue afin de rythmer ces découverts. Ainsi, le curieux pourra découvrir le coeur d'îlot de GAVEAU, retravaillé en patio planté, s'aventurer dans le chemin en sabre entre les nouvelles constructions pour un accès direct à la passerelle de la gare ou aller au plus court, tout droit, pour rejoindre la rue Jacques et Marcel GAUCHER.

Cette nouvelle porosité permettra une intégration rapide de ce nouveau quartier et son adoption par les usagers. L'épannelage progressif vers le coeur d'îlot permettra de s'éloigner des habitations à R+1/R+2 existantes tout en créant un jeu de plans successif jusqu'à la partie industrielle de CENEXI.

Le poste de garde sera également déplacé afin de permettre à 2 ou 3 PL de se présenter simultanément sans stationner et embouteiller toute la rue GAUCHER.

Programmation

Le projet comporte différentes entités reprenant les prénoms de GAVEAU et de ses fils. Différentes programmation ont été imaginé avec toujours le soin de respecter le souhait de la ville de ne pas avoir de logements privés sur ce site. Nous avons donc imaginer une programmation mixte permettant à la fois une vie de quartier avec des commerces, des résidences de services étudiant, jeune travailleurs, seniors, une crèche et des activités tertiaire.

Ce projet irrigue totalement le site en faisant la part belle aux circulations douces, Le bâtiment historique GAVEAU sera traité avec soin et sera de préférence destiné à être utilisé par les Fontenaysiens. Celui sera accessible depuis la place centrale créée, véritable lieu d'aménité du projet, où se croiseront les salariés de CENEXI, les habitants du quartier, les fontenaysiens traversant celui-ci pour se rendre au RER

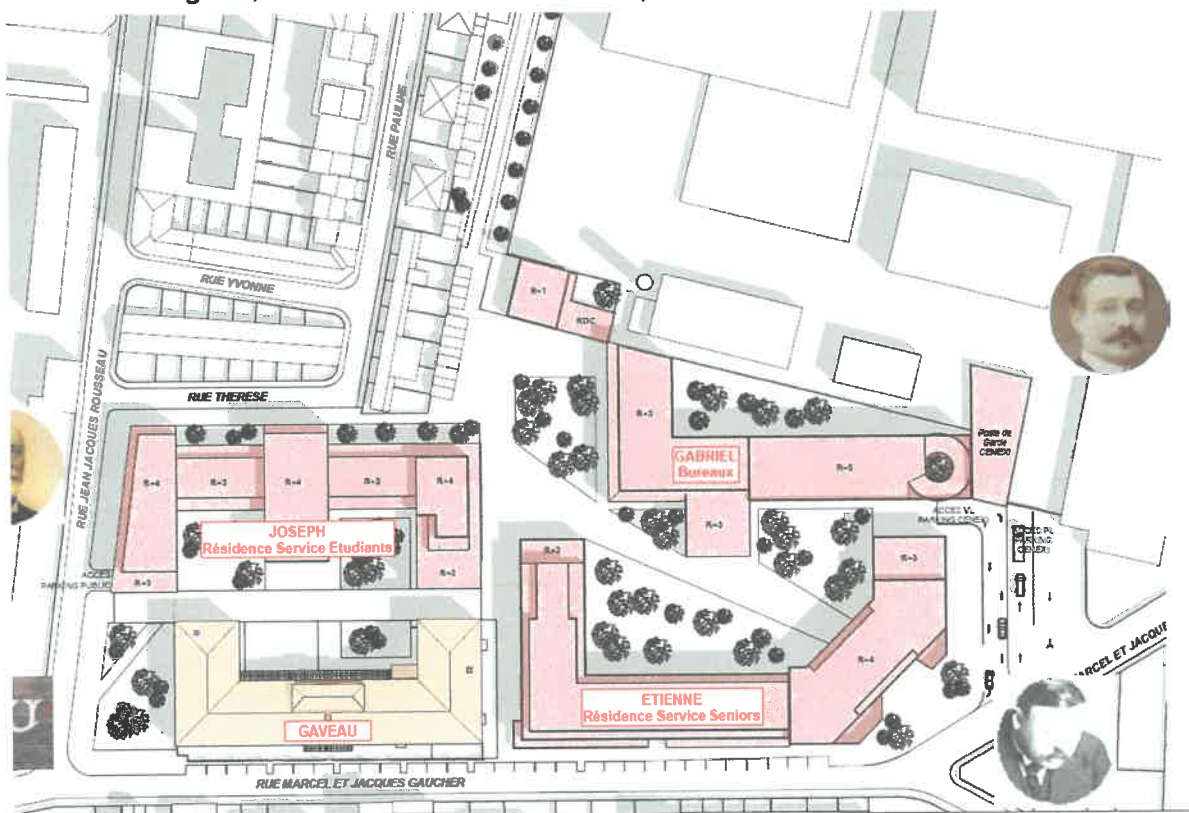
Le bâti sur rue pourra être composé à la fois de commerces et d'équipement de type salle de sport au rdc, d'une résidence étudiante dans les étages et de bureau en pivot avec l'accès du site CENEXI. Ce bâtiment sera le plus proche des transports et de la passerelle piétonne du RER A.

En coeur d'îlot, une résidence Service Seniors pourra être développée, répondant aux besoins de parcours résidentiel dans la ville et permettant de requalifier ce site aujourd'hui inexploité. aucune voiture ne pénétrant dans ces lieux, tout en préservant l'activité industrielle de CENEXI. Comme nous l'avons évoqué, la programmation est totalement libre et devra être définie en lien avec les souhaits de la ville. Vous constaterez au vu de tous ces éléments que le projet est aujourd'hui en adéquation totale avec la programmation évoquée dans le dossier de DUP pour réserve foncière, tout en permettant l'affinage nécessaire à une bonne concertation, une bonne agrégation des usages et des savoirs pour une bonne réalisation.

Je reste à votre entière disposition ainsi qu'aux différents services préfectoraux, de territoire et de la ville pour tous renseignements en vue de permettre le déblocage de cette situation.

Je me permettrai de vous faire parvenir l'intégralité de ces éléments par courrier séparé à votre attention au lieu de l'Enquête publique à Fontenay sous-bois

Veuillez agréer, Madame La commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées,



3.1.15. Mr MANNEVILLE par mail en boite préfecture le 21 mai à 3h49

Vous trouverez ci-dessous quelques éléments de contributions qui tiennent compte d'une vision globale de la ville de Fontenay ou plutôt de l'unité urbaine plus vaste.

Après lecture des documents, il paraît indispensable de maîtriser le foncier pour préserver le sort du site et le bâtiment Gaveau, de végétaliser la zone, de constituer une réserve foncière pour la construction d'une école et d'équipements publics.

Par contre il pourrait être utile de savoir quel était le projet de celui qui avait acheté le bâtiment Gaveau et pourquoi il l'a laissé à l'abandon si longtemps.

La municipalité pourra expliquer pourquoi elle n'est pas intervenue plus tôt dans ce dossier dont la situation était pourtant connue.

La municipalité est engagée dans plusieurs opérations importantes dans la ville. Il devra être indiqué aux contribuables comment la ville pourra trouver le financement nécessaire et comment l'EPFIF pourra acquérir ces parcelles ainsi que d'autres dans la ville pour un urbanisme maîtrisé.

En tout état de cause, une végétalisation, une déminéralisation des sols, un urbanisme moins dense et plus respectueux de l'environnement, une circulation apaisée et des voies de mobilités douces sont demandées.

Il est demandé à la municipalité d'agir avec plus de conviction et d'efficacité dans les quartiers faiblement végétalisés et dépourvus de voies cyclables sécurisées.

J'attire l'attention sur un sol qui pourrait être pollué et la présence d'une entreprise qui était classée seveso, ce qui est peu compatible avec la construction d'une école.

J'attire aussi l'attention sur les difficultés de circulation pour les camions et véhicules de livraison pour l'usine Cenexi, il devra être établi un plan de circulation pour l'ensemble de la ville et notamment pour l'accès à Cenexi.

Il ne faudra pas négliger les problèmes de stationnement qui existent dans toute la ville.

Il est nécessaire d'aménager des voies de circulation adaptées avant de construire.

Il est aussi nécessaire d'accompagner les entreprises et de préserver les emplois. Des entrepreneurs trouvent difficilement des locaux abordables et adaptés. D'autres propriétaires de leur site sont tentés de partir ou de fermer sous la pression foncière.

Quant est-il de Cenexi ?

Une DUP paraît être la meilleure solution. La municipalité voudra bien communiquer sur le déroulement du dossier, les difficultés rencontrées et apporter des éclaircissements sur les points soulevés qui concernent le site Cenexi-Gaveau, le quartier et sur les points qui concernent aussi plusieurs sites sur l'ensemble de la ville pour une vision globale de la ville et de l'unité urbaine qui l'englobe.

Cordialement

3.1.16. Mr WALTER par mail en boîte préfecture le 21 mai à 8h54

La DUP poursuit des objectifs très divers : école ouest et aménagement urbain, notamment trame verte. Il y a peu de détails sur l'aménagement urbain.

1- Pour l'école : compte-rendu de l'éloignement du secteur parapluie, on pourrait prévoir un trajet de la navette pour faciliter le transport des enfants.

2- le coût semble très élevé, mais on a aucune information sur les recettes à attendre de l'aménagement, il est difficile de juger du bien-fondé à ce stade, même si le projet d'école est intéressant. Le choix de la halle Gaveau permettrait de réduire l'emprise et donc le coût global.

3- Pourrait-on prévoir des surfaces destinées aux activités PME, GME, bureaux partagés plutôt que des bureaux tertiaires qui se louent mal (cf. Vacances zone Aquadome à Vincennes).

4- Pourrait-on prévoir un pôle formation professionnelle / apprentissage

5- Le PLU prévoit une densification dans ce secteur, il faudra prévoir des dispositions nouvelles pour obtenir une bonne transition avec les zones pavillonnaires environnantes, telles qu'une bande de retrait (« frontage ») sur la voirie, et non pas des bâtiments au droit des parcelles.

6- Pour les logements il serait intéressant de poursuivre l'expérience du Bail réel solidaire.

3.1.17. Mme KREUTER, Mr TAROF, 27 rue Gaucher, au registre le 21 mai

Projet de groupe scolaire opportun sur ce secteur complémentaire à celui de Pasteur. Locaux techniques municipaux à proximité pour extension ?

Aménagement de la circulation primordiale notamment rue Gaucher au regard du trafic intense (30 camions par heure) et absence de trottoir coté parking Cenexi.

3.1.18. Mme DUPONT, 47 rue Gaucher, au registre le 21 mai

Pour l'accès des camions qui se dirigent vers Cenexi, je tiens à signaler que les panneaux manquent cruellement. Les camions étrangers sont amenés à emprunter la rue Malher. Ils sont bloqués et doivent faire marche arrière ce qui est quelque chose de pratiquement impossible. Avec le GPS ne peut-on pas montrer le chemin plus clairement.

3.1.19. Habitante rue de la Dame Blanche, en permanence le 21 mai

Dans le cadre de l'enquête publique sur la réserve foncière du quartier Gaveau-Cenexi, je souhaite attirer votre attention sur le devenir de l'ancienne fabrique Gaveau : serait-il envisageable que ce bâtiment de qualité, patrimoine industriel et mémoire d'un quartier soit réhabilité, quelle qu'en soit la destination future ? Il semble en effet que d'autres villes aient choisi cette option, afin de conserver un témoignage du passé, tant humain qu'architectural.

3.2 Synthèse de la commissaire-enquêtrice

La majorité des nombreuses observations très argumentées ont été reçues par le biais de la boîte de messagerie ouverte en préfecture. L'une des observations concernerait un projet à l'arrière du périmètre du projet de réserve foncière et évoque des craintes liées à la

fréquentation d'un passage qui relierait la rue Pasteur à la rue Pierre Dulac. Elle ne peut être retenue au titre de l'enquête en cours mais la commissaire-enquêtrice engage la commune à se rapprocher de l'auteur du commentaire pour lui apporter les réponses attendues.

Les commentaires reçus ne semblent pas témoigner d'une opposition à la procédure de constitution d'une réserve par déclaration d'utilité publique à l'exception du conseil de la société JB Fontenay qui en conteste la régularité.

Les participants s'interrogent sur les risques de l'aménagement d'un groupe scolaire sur un ancien site Seveso et à proximité d'un site industriel desservi par un important trafic de camions.

Les riverains souhaitent être associés au projet lorsqu'il sera étudié et sont inquiets des aménagements du quartier entrepris au coup par coup, sans « vision urbaine d'ensemble », et sans transition avec les zones pavillonnaires.

Se dégagent des observations les thèmes suivants :

- Le projet d'école : indispensable mais plutôt inadapté dans le bâtiment Gaveau, trop de surface, date de livraison trop tardive, nécessiterait de trouver une solution intermédiaire immédiate (site Barbe). Présence d'une antenne relais à proximité du site Gaveau. La nécessité d'installer un groupe scolaire n'est pas démontrée. D'autres sites sont disponibles ou à étudier. Etudier le transport des enfants par navette.
- La pollution potentielle du site Cenexi (Seveso) : dépollution, réhabilitation incompatible avec le projet d'un groupe scolaire (coût et délais).
- Le problème du stationnement dans le quartier et de la circulation des poids lourds chargés de produits chimiques de l'usine Cenexi.
- Les suggestions d'utilisation du site qui doit maintenir le commerce et les activités.
- La végétalisation du quartier nécessaire ou peu significative.
- L'état du bâtiment Gaveau.
- Les projets du propriétaire du bâtiment Gaveau

Les observations écrites et orales des visiteurs ainsi que les questionnements de la commissaire-enquêtrice ont été communiqués sous forme de procès-verbal par messagerie au porteur du projet par un courriel en date du 28 mai. Puis ils furent commentés au porteur du projet lors d'une réunion de synthèse qui s'est tenue dans les locaux de l'hôtel de ville en présence de monsieur le Maire le 9 juin. La commissaire-enquêtrice a précisé que des réponses précises et documentées aux questions posées éclaireraient ses avis et conclusions sur le projet de DUP pour réserve foncière.

Le mémoire en réponse a été reçu le 14 juin et figure intégralement en annexe 3.

4. COMMENTAIRES

Chacun des thèmes abordés par les visiteurs est illustré par des extraits de leurs contributions. Le porteur de projet qui a reçu copie de l'intégralité des observations a été invité à répondre aux interrogations de la commissaire-enquêtrice et aux questionnements des riverains. Ce

chapitre comporte des extraits factuels du mémoire en réponse strictement liés aux divers questionnements et sans redondance avec le dossier d'enquête.

4.1. Le projet de groupe scolaire

Questions de la commissaire-enquêtrice

Les observations pointent toutes la nécessité d'un nouveau groupe scolaire. Elles confirment la saturation des classes ouvertes dans les établissements du quartier, font état de l'urgence d'accueillir les enfants des nouveaux occupants des projets immobiliers sur le point d'être livrés. Elles privilégieraient plutôt l'installation d'un groupe scolaire sur le terrain CENEXI sous réserve de l'état du sol, ou plus au sud de la ville ou dans le quartier des Rigollots.

La commune a-t-elle prévu une solution intermédiaire pour prendre en compte ces besoins dans l'attente de la réalisation du projet qui reste à préciser ?

Une observation fait état d'une antenne relais qui devrait être installée rue Jean Jacques Rousseau. Un dispositif de surveillance de l'exposition des populations aux ondes électromagnétiques est-il en place sur la ville ? Le projet de groupe scolaire envisagé prendra-t-il en compte cette situation ?

L'avocat de JB Fontenay évoque des disponibilités d'accueil dans un établissement à Vincennes et dans des établissements situés à plus de 500 mètres du site CENEXI-Gaveau. Cet élargissement du périmètre a-t-il été étudié ?

« La commune ne peut prendre le risque d'un retard sur la livraison de l'école car celle-ci fait déjà défaut en 2021 »

« Par ailleurs, la construction d'une école est indispensable et dans un délai assez court. Pourquoi ne pas en construire une sur le parking Cenexi en y ajoutant une zone verte ».

« Au vu des projets en cours on peut estimer à plus de 200 logements nouveaux livrés en 2024 soit un besoin de 3 classes. En réunion de parents d'élèves à l'école Pasteur la livraison du groupe scolaire n'est pas prévue avant 2026. En attendant où va-t-on scolariser les enfants des nouveaux logements ? ».

« On pourrait envisager dans un délai court une école plus petite (8 classes) par exemple sur le site Barbe bientôt libéré par l'école des Arts plastiques ».

« l'installation des antennes relais rue J. J. Rousseau a été accordée très récemment et vous souhaitez maintenant créer une école pour les jeunes enfants à moins de 100 m de celles-ci. Apparemment, l'exposition des enfants aux ondes ne vous posent pas de problème, ce qui n'est pas le cas de tout le monde ».

« le terrain Cenexi-Gaveau est situé en limite communale avec Vincennes, et à proximité immédiate de plusieurs groupes scolaires existants ». « L'implantation d'un groupe scolaire supplémentaire se justifierait davantage dans le quartier de Rigollots, qui accueillera prochainement une station de métro dans le cadre du prolongement de la ligne 1 ».

« Le projet de groupe scolaire envisagé répond à un besoin important dans ce quartier de la ville, depuis des années. La concrétisation du projet sera une excellente nouvelle pour le quartier, et permettra le desserrement des groupes scolaires alentours, notamment Pasteur et Jules Ferry ».

« Implanter un groupe scolaire aux abords de la rue Marcel et Jacques Gaucher où circulent quotidiennement des camions poids lourds arrivant et partant de l'usine Cenexi ou des ateliers de la RATP pose un réel problème de sécurité pour les enfants, Le groupe scolaire Gaveau serait géographiquement proche de ceux de Jules Ferry et Pasteur. Un site plus éloigné au sud de la Ville de Fontenay-sous-Bois pourrait être opportun notamment pour les enfants de Fontenay-sous-Bois habitant au sud de la voie ferrée du RER »,

« Compte-rendu de l'éloignement du secteur parapluie, on pourrait prévoir un trajet de la navette pour faciliter le transport des enfants ».

« Projet de groupe scolaire opportun sur ce secteur complémentaire à celui de Pasteur. Locaux techniques municipaux à proximité pour extension » ?

Extraits des réponses du porteur du projet (voir mémoire en réponse en annexe 3)

« compte-tenu du niveau d'occupation actuelle des écoles de l'ouest, et au regard des besoins futurs une solution transitoire n'est ni pertinente ni inévitable à ce stade ». « cela représente en outre une dépense publique considérable avec des investissements qui seraient à renouveler quelques années après pour le groupe scolaire définitif ».

« la commune est responsable sur son territoire de la carte scolaire et chaque commune doit permettre l'accueil de tous les enfants de son territoire dans ses équipements communaux ».

« Les différents sites étudiés ne sont pas adaptés à un tel projet ».

« L'antenne relais serait située à plus de 100 mètres de la parcelle BQ133 (gaveau). Aucune recommandation ne serait donc requise. Pour autant l'antenne étant située sur une parcelle appartenant à un bailleur social, des discussions entre la ville et le bailleur seront engagées afin d'obtenir qu'il l'éloigne et/ou qu'il revoit son implantation pour limiter les émissions en direction de la future école. La réalisation de mesures avant ouverture de l'école pourrait être demandée afin de contrôler le niveau d'exposition ».

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

L'étude capacitaire « ayant identifié des besoins à court, moyen et long terme » évoquée au mémoire en réponse ne figure pas au dossier d'enquête. Il paraît donc, en l'absence de données précises, difficile d'apprécier « le caractère urgent » de l'implantation d'un nouveau groupe nécessitant d'acter « au plus vite » sa création.

4.2 La potentielle pollution du site

Questions de la commissaire-enquêtrice

Le dossier fait état du passé industriel du site ROCHE et de son classement « SEVESO ». Le classement actuel de l'établissement CENEXI au regard des Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) n'est pas précisé. Le diagnostic des sols ayant accueilli une ICPE

est indispensable eu égard au nouvel usage projeté d'une partie des terrains. Une réhabilitation est-elle compatible avec le projet d'installer rapidement un établissement scolaire ? A qui incombent les travaux de dépollution éventuels ? Le dossier indique que l'un des sites d'implantation d'un groupe scolaire avec foncier disponible sur le site du garage des Nations a été rejeté notamment pour des motifs de pollution. L'éventuelle pollution CENEXI-Gaveau serait-elle jugée moins problématique ?

L'étude environnementale menée par l'EPFIF fin 2020 dont il est fait état au dossier a-t-elle été menée et à quelle échéance les résultats seront-ils connus ?

Des commentaires illustrent ces préoccupations :

« Mais le projet d'y construire une école paraît compliqué par le fait qu'il doit-être dépollué puis adapté aux normes relatives aux établissements scolaires. Sur ce site, la mise en service de l'école serait repoussée aux calendes grecques !!!!!

De plus ce qui me gêne dans ce projet, c'est la méconnaissance actuelle de l'état des sols ainsi que le non chiffrage du coût de cette opération ».

« la pollution résultant des activités de l'usine pharmaceutique Roche, classée SEVESO jusqu'en 2004 constitue à la fois un sérieux handicap pour l'aménagement de ce secteur mais aussi une occasion de s'attaquer à ce problème. La lecture du dossier fait apparaître une méconnaissance de la situation en raison de l'impossibilité d'accéder au site ».

« Par contre, je désapprouve l'expropriation des autres lots à l'heure actuelle car on ne connaît pas l'état des sols qui risque de faire exploser les coûts ».

« En conséquence, toute construction d'un groupe scolaire sur un terrain pollué ne saurait être raisonnable autorisée. Par conséquent, l'implantation d'un nouveau groupe scolaire sur le terrain Cenexi, apparaît dès lors impossible, ce qui démontre, une fois de plus, que le projet envisagé par la commune est dénué de sérieux, et de toute utilité publique ».

« J'attire l'attention sur un sol qui pourrait être pollué et la présence d'une entreprise qui était classée seveso, ce qui est peu compatible avec la construction d'une école ».

Extraits des réponses du porteur du projet

« suite à la cessation d'activité des tours réfrigérantes le 3 mai 2021, la société CENEXI est soumise au régime de la déclaration au titre des ICPE ». « Toutefois compte tenu des activités passées sur le site il a été jugé indispensable de réaliser une étude environnementale approfondie de celui-ci ». Le bureau d'étude Suez a été mandaté à cet effet. « Deux campagnes de sondages ont été réalisées entre fin 2020 et début 2021 sur la partie de l'emprise de la DUP appartenant à CENEXI dont les résultats ont donné lieu à un premier rapport environnemental au printemps 2021 ». 79 sondages de sol (à 3 et 6 mètres) ont été réalisés, 8 piézaires et 9 piézomètres ont été posés. Le maillage fin retenu pour ces sondages permet de localiser précisément les zones polluées et le niveau de concentration des polluants. Le coût de cette étude est conséquent mais indispensable pour analyser pertinemment un site de cette taille. Le rapport conclut que le site investigué est pollué d'une part par la présence de métaux lourds dans les sols, d'autre part par la présence de solvants particulièrement concentrés au droit des anciens parcs à cuves enterrées (Sud-Est du site), cette deuxième pollution étant liée à l'ancienne activité de fabrication de produits chimiques/pharmaceutiques et à ses installations associées ».

« aucun doute n'est formulé dans le rapport sur l'origine de cette pollution entièrement liée à l'ancienne activité chimique du site alors exploité par la société Roche. Il appartiendra à CENEXI de se rapprocher de Roche dans cette affaire selon le principe pollueur-payeur. Cette étude a permis de mettre au jour une pollution qui n'était apparemment pas connue de CENEXI et qui n'avait pas été repérée dans la précédente étude de sols réalisée en 2002 pour le compte de Roche.

Aucune décision concernant l'aménagement du site ne sera prise dans la précipitation et aucun travaux ne commencera avant la dépollution du site ».

« La superficie de l'emprise permettra le cas échéant de moduler les aménagements qui seront adaptés au contexte. S'il apparaît finalement que l'implantation de l'école dans la Halle Gaveau présente le moins de risque ce choix sera évidemment privilégié.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Il faut en effet noter que c'est le projet porté par des acteurs publics qui a permis de mener une étude approfondie faisant apparaître une pollution des sols qui n'avait pas été relevée en 2002. Le bâtiment Gaveau devra faire l'objet des mêmes investigations.

4.3 Le stationnement et la circulation des poids lourds

Questions de la commissaire-enquêtrice

Le développement des activités de l'entreprise CENEXI est indispensable au maintien de l'emploi et est conforme à la spécificité de la zone. Les commentaires se font l'écho d'une préoccupation concernant à la fois le stationnement dans les rues du quartier jusqu'au RER et la circulation des poids lourds chargés de produits chimiques à proximité d'un établissement scolaire. Le dossier envisage un parking en sous-sol sans préciser si son accès sera ouvert au stationnement public. La problématique de la circulation des poids lourds à proximité d'un groupe scolaire n'est pas évoquée pas davantage qu'une nécessaire adaptation de la voirie. Est-il prévu que ces questions fassent l'objet d'une étude approfondie ?

« Cette partie de la ville est une zone très compliquée en ce qui concerne le stationnement des véhicules et de la circulation. Absolument aucun report sur la voirie existante des véhicules liés aux activités créées dans la zone et à l'école n'est possible. Un plan de circulation cohérent devra être mis au point, surtout en ce qui concerne les véhicules de livraison ».

« Enfin, il est nécessaire de prévoir une zone de stationnement spécifique ».

« Un parc de stationnement plus étendu à Moreau David ».

« Implanter un groupe scolaire aux abords de la rue Marcel et Jacques Gaucher où circulent quotidiennement des camions poids lourds arrivant et partant de l'usine Cenexi ou des ateliers de la RATP pose un réel problème de sécurité pour les enfants ».

« l'îlot BQ comprend un parking public mis à disposition par le propriétaire au profit de la ville. Ce parking est très utilisé et occupé en permanence, dans un quartier qui manque cruellement de stationnements, et d'une politique de gestion de stationnement (zone bleu par ex, ou macarons pour les résidents). Les stationnements débordent actuellement systématiquement sur des zones qui devraient être interdites au stationnement, sur les trottoirs, ou le long de bandes jaunes. Qu'en sera-t-il dans le projet ? sera-t-il possible de prévoir des places de stationnements dans l'îlot ? ce stationnement pourrait être privé

et/ou public, à destination des usagers, et des riverains (dont beaucoup n'ont pas de stationnement rattaché à leur logement).

« l'usine CENEXI génère un flux important de camions de livraisons, dans une zone résidentielle. Est-ce que le projet renforcera, ou non, ces flux ? le projet caténaire, envisagé par la RATP du côté des rails, impliquera de même certainement un renforcement des flux véhicules, notamment camions. Les études n'ont pas été présentées au public, et font craindre des conséquences non négligeables et non anticipées pour le secteur : voirie inadaptée, aménagements de trottoirs, bruit, problématiques de stationnement, vibrations des logements (déjà conséquentes lors des passages de camions vers Cenexi) ».

« J'attire aussi l'attention sur les difficultés de circulation pour les camions et véhicules de livraison pour l'usine cenexi, il devra être établi un plan de circulation pour l'ensemble de la ville et notamment pour l'accès à Cenexi. Il ne faudra pas négliger les problèmes de stationnement qui existent dans toute la ville. Il est nécessaire d'aménager des voies de circulation adaptées avant de construire ».

« Aménagement de la circulation primordiale notamment rue Gaucher au regard du trafic intense (30 camions par heure) et absence de trottoir coté parking Cenexi ».

« les panneaux manquent cruellement. Les camions étrangers sont amenés à emprunter la rue Malher. Ils sont bloqués et doivent faire marche arrière ce qui est quelque chose de pratiquement impossible ».

Extraits des réponses du porteur du projet

« La réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur le site, est corrélée à la réalisation de circulations douces traversant ce site. Des cheminements piétons permettront d'accéder à l'école sans être confronté à l'activité de Cenexi. Le parvis de l'école sera bien évidemment tourné vers l'intérieur du site et toutes les mesures nécessaires seront prises pour garantir la sécurité des écoliers, des riverains et des usagers. Des aménagements seront également réalisés aux abords de l'école pour assurer cette sécurité.

Par ailleurs l'emprise de la DUP intègre le poste de garde et d'infirmerie situé à l'entrée du site de Cenexi, ce qui permet de réfléchir à sa reconfiguration et ainsi d'envisager une meilleure organisation des circulations, notamment l'élargissement de l'accès au site et ainsi à la réduction des encombrements ponctuels de la rue gaucher ».

« Une réflexion sur l'impact du projet d'aménagement sur les circulations sera engagée et toutes les mesures seront prises pour pacifier les circulations autour de l'équipement projeté ».

« Par ailleurs la réalisation de places de stationnement à destination des riverains pourra également être étudiée dans le cadre des études de faisabilité ultérieures. La ville entend dans le cadre du projet d'aménagement reconstituer les places de parkings de Cenexi et développer une offre de stationnement à l'attention des riverains pour mieux répondre aux besoins constatés notamment dans le cadre de cette enquête ».

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

La ville annonce une réflexion globale sur le plan de circulation à l'automne 2021 et indique que la circulation des poids lourds dans les quartiers d'habitat et aux alentours des équipements d'enfance fera partie de ces réflexions. Cette démarche devrait satisfaire les riverains du site qui auront ainsi l'occasion d'exprimer leurs attentes.

4.4 Les suggestions d'utilisation du site CENEXI-Gaveau

Questions de la commissaire-enquêtrice

Le dossier évoque une « programmation diversifiée permettant la redynamisation de ce pôle économique » sans détailler en quoi consisterait ce projet mixte d'envergure. Les contributeurs font état d'informations circulant sur internet parmi lesquelles figureraient des projets privés qui ne sont pas évoqués au dossier.

La commune a-t-elle connaissance de ces informations et si oui en quoi consisteraient ces projets ?

La commune a-t-elle eu connaissance du dossier d'architecture remis à la commissaire-enquêtrice le 21 mai ?

« car internet se fait l'écho de deux projets de réutilisation du bâtiment avec des objectifs proches des objectifs communaux (hormis l'école). La commune ne peut bloquer des projets privés pour promouvoir des projets de même nature ».

D'autres commentaires relèvent la nécessité de :

« promouvoir l'installation de bureaux, de commerces, d'activités artisanales et industrielles ».

« Tout doit être mis en œuvre pour que les activités implantées sur la zone (par les développeurs privés ou dans le cadre d'une approche communale directive) n'interfèrent avec les activités nées de la démarche « revitalisation du commerce de proximité ». Celle-ci est déjà assez difficile pour ne pas la mettre en concurrence avec la zone Cenexi-Gaveau. Parmi les pistes à étudier : un magasin de bricolage, transfert d'activités déjà fontenaysiennes et ayant besoin de plus 'espace pour se développer».

« La création d'ateliers et de magasins est intéressante. Mais pourquoi ne pas faire confiance aux propriétaires actuels pour l'aménagement de ce lieu, tout en surveillant leurs propositions ».

« Propositions de revalorisation de la Halle Gaveau en mettant en valeur son passé culturel (piano) et/ou industriel

- Valoriser le patrimoine culturel de la Halle en y implantant un musée, par exemple un musée de la musique ou un musée du piano, qui manque en Île de France, et/ou
- Valoriser le patrimoine artistique en y implantant des ateliers d'artistes, salles de danse, salles de spectacle, conservatoire de musique, et/ou
- Valoriser l'activité économique dans le quartier Pasteur-Rousseau en y implantant des bureaux partagés, salles de réunion, auditorium, espaces modulables, dans un contexte où le télétravail se développe de plus en plus ».

« ne serait-il pas intéressant d'envisager sur ce site une programmation commerciale/services/ culture : un café ? un lieu culturel ? un espace de coworking ? éventuellement quelques commerces, qui fassent le lien entre la gare et la zone Dalayrac ? là encore, une association des habitants aux études serait intéressante ».

« nos propositions qui pourraient contribuer à valoriser notre quartier dans le respect et l'amélioration de notre qualité de vie tout en préservant le patrimoine architectural :

- Espace de coworking pour auto entrepreneur,- Atelier de réparation pour vélo
- Café / espace restauration : gestion associative. - Emplacement foodtruck. Ambiance « biergarten »- Espace associatif : activité yoga / danse (accueil associations fontenaysiennes)- Espace culturel : petite scène, activité pour les enfants

- Coulée verte reliant le sud au nord : voie douce piéton et vélo (piste cyclable dédiée + espace piéton). Aller de l'école pasteur au bois : Îlot de verdure
- Jardin partagé- Toit végétalisé- Potager partagé- Parc avec espace enfants
- Espace parking résidents (avec emplacements vélo) en sous-sol - Fab Lab
- Salle communale- Crèche parentale »

« Pourrait-on prévoir des surfaces destinées aux activités PME, GME, bureaux partagés plutôt que des bureaux tertiaires qui se louent mal (cf. Vacances zone Aquadome à Vincennes). Un pôle formation professionnelle / apprentissage ».

« Il est aussi nécessaire d'accompagner les entreprises et de préserver les emplois. Des entrepreneurs trouvent difficilement des locaux abordables et adaptés. D'autres propriétaires de leur site sont tentés de partir ou de fermer sous la pression foncière. Quant est-il de Cenexi « ?

Extraits de la réponse du porteur du projet

«Le programme d'aménagement retenu à ce stade vise à réaliser une programmation mixte avec de l'activité, du commerce et des espaces verts et de réaliser des cheminements reliant le site aux différents pôles alentours. Les premiers commentaires tout à fait pertinents dans le cadre de l'enquête publique seront soumis à concertation dans le cadre de l'élaboration plus précise du projet, via l'organisation de conseils de quartiers ; d'ateliers ou de réunions publiques ».

« Dans l'hypothèse où le bâtiment Gaveau accueillerait le groupe scolaires compte tenu de la surface disponible (4000m²), la mutualisation du bâtiment entre l'école et des activités ou services notamment artistiques pourrait être pertinente et sera soumise à concertation, à condition que ces activités soient compatibles avec le groupe scolaire et qu'elles n'impactent pas la bonne gestion de l'équipement ».

« la ville a pris connaissance en février dernier de publications sur le réseau social Facebook présentant le « projet Gaveau » ayant la même emprise que le périmètre de la DUP portée par la ville ». « Projet privé circulant sur internet extrêmement dense sans aucune signature écologique et qui ignore gravement les questions de pollution sur le secteur ». La ville n'a pris connaissance d'aucun autre projet sur internet ».

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Les participants à l'enquête seront satisfaits d'apprendre que leurs contributions sont jugées pertinentes par la ville et qu'ils pourraient être associés à l'aménagement du site.

4.5 La végétalisation du quartier

Questions de la commissaire-enquêtrice :

L'OAP du secteur Ouest envisage un maillage vert accompagnant les cheminements doux entre les différents espaces du quartier. Le projet comporte l'ouverture de nouvelles circulations et la métamorphose écologique. La nécessité de verdir le quartier est relevée par les participants. Toutefois aucune précision n'est apportée au dossier sur la proportion des surfaces ainsi dés-imperméabilisées, sur le mode de végétalisation des espaces, sur les différents axes et mode de circulations douces entre les espaces.

« En parallèle avec l'achat du terrain pour l'école, la commune devrait acheter le terrain pour création d'une zone verte qui fait bien défaut dans le quartier ».

« La perspective de coulée verte sera un apport positif ».

« En ce qui concerne les circulations douces la plus grande dimension de l'emprise de la DUP mesure 200 m entre les carrefours de la rue des frères Gaucher et les rues Mailler et Jean Jacques Rousseau. Que peut-on en tirer ? Alors qu'à l'échelle du versant ouest il manque une voie cyclable pour aller de Dalayrac au bois sans se faire renverser (surtout avec des enfants) ».

« Nous souscrivons à un projet d'aménagement qui permettra de désimperméabiliser les sols et de créer des îlots de fraîcheur et de biodiversité dans le quartier, répondant notamment à une maîtrise de la densification ».

« Le projet de création d'espaces verts est aussi une excellente idée, dans ce quartier fortement imperméabilisé. Un aménagement du type de celui réalisé entre la rue Dalayrac et la rue Charles Bassée, comprenant une école, une crèche, des logements et espaces verts, avec cheminements doux, pourrait inspirer l'aménagement de cet îlot CENEXI GAVEAU ».

« Il est demandé à la municipalité d'agir avec plus de conviction et d'efficience dans les quartiers faiblement végétalisés et dépourvus de voies cyclables sécurisées ».

Réponses du porteur du projet :

« La végétalisation du site est un des enjeux majeurs du projet d'aménagement porté par la ville. En effet, il s'agit d'une part de répondre au déficit d'espaces verts, notamment de pleine terre sur le site, d'autre part de connecter le secteur au reste de la ville dans une vision plus large, notamment dans le cadre de la trame verte nord/sud ». « La végétalisation constituera un des points clés de la concertation et sera bien évidemment pensée et adaptée à la problématique de dépollution des sols

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

Dans l'hypothèse d'une DUP, les suggestions des participants pourraient donc être prises en compte lorsque le projet sera défini.

4.6 L'état du bâtiment Gaveau

Questions de la commissaire-enquêtrice

Lors de mes visites dans le quartier j'ai pu constater que sur la façade du bâtiment Gaveau donnant sur la rue Jean Jacques Rousseau des végétaux étaient enracinés le long de la descente des eaux pluviales (voir photo ci-dessous). Le propriétaire du site interrogé sur ce point indique que l'entretien de cette façade en surplomb des places du parking automobiles incombe à la commune qui bénéficie d'une convention de mise à disposition concédée par Cenexi en 2007 pour le parking en contrebas.

Qui était véritablement responsable de l'entretien de cette façade accessible par le parking ouvert au public ?

Les commentaires évoquent l'intérêt et la nécessité de préserver le bâtiment de la ruine

« préserver le bâtiment de toute dégradation pouvant, à terme conduire à sa ruine ».

« des projets privés sérieux et préservant le bâtiment mais une attention particulière à ce que le bâtiment ne tombe en ruine faute d'entretien. »

« L'expropriation du bâtiment en briques paraît nécessaire pour le maintenir en bon état ».

« serait-il envisageable que ce bâtiment de qualité, patrimoine industrielle et mémoire d'un quartier soit réhabilité, quelle qu'en soit la destination future » ?



Réponses du maître du porteur du projet :

« La réhabilitation du bâtiment Gaveau, préalable à sa valorisation constitue un enjeu fort pour la ville. Des éléments extérieurs du bâtiment permettent en effet de constater un net défaut d'entretien par son propriétaire ». L'assertion selon laquelle l'entretien d'une des façades incombait à la ville dans le cadre de la convention de mise à disposition du parking en contrebas consenti à la ville est totalement erronée. « l'entretien du bâtiment incombe entièrement au propriétaire » ; « L'hypothèse d'implantation du nouveau groupe scolaire dans le bâtiment Gaveau assurera incontestablement sa réhabilitation, son entretien et sa valorisation ». « La réalisation d'un groupe scolaire de 16 classes nécessite une emprise de près de 4 000 m² cour incluse. A ce titre le bâtiment Gaveau offre largement les surfaces nécessaires et permettrait d'envisager d'autres activités ».

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

La convention signée le 21 mai 2007 entre Cenexi et la ville et qui est jointe au mémoire en réponse ne comporte en effet aucune obligation pour la ville d'entretenir la façade en surplomb du parking. L'entretien de cette façade était bien à la charge du propriétaire du bâtiment

4.7 La suite donnée au dossier déposé par le propriétaire du bâtiment Gaveau

Questions de la commissaire-enquêtrice

Un dossier et une maquette d'un projet déposé par la société JB Fontenay et concernant l'ensemble du site CENXI-Gaveau ont été présentés. Le propriétaire indique qu'il a mené les études en accord avec les services de la commune depuis 2010. Ayant eu connaissance du projet de Cenexi d'aliéner certaines parcelles, le propriétaire a décidé de travailler sur un projet global et depuis l'été 2020 il n'a plus aucun contact avec la mairie en dépit de sa volonté d'être ouvert aux besoins de la mairie.

L'avocat du propriétaire du site Gaveau affirme qu'aucune discussion n'a été engagée avec l'EPFIF contrairement à ce qu'indique le dossier. Si contacts ont-ils ou pas été pris ?

Quels motifs ont présidé au refus du certificat d'urbanisme ?

Que pense la mairie du projet déposé par l'architecte et dont le dossier de 61 pages a été ajouté au registre ?

« Enfin, il sera fait observer que le dossier d'enquête indique qu'aucune discussion amiable n'a pu être engagée avec le propriétaire de la halle Gaveau, et ce malgré les différentes tentatives de l'EPFIF.

Une telle affirmation est erronée. En effet, l'EPFIF n'a jamais tenté de contacter la société JB FONTENAY afin d'engager des discussions ».

« En conclusion, il ressort de tout ce qui précède que la commune ne justifie en rien de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

« il pourrait être utile de savoir quel était le projet de celui qui avait acheté le bâtiment Gaveau et pourquoi il l'a laissé à l'abandon si longtemps. La municipalité pourra expliquer pourquoi elle n'est pas intervenue plus tôt dans ce dossier dont la situation était pourtant connue ».

Extraits de la réponse du porteur du projet

« La ville se satisfait de découvrir le projet du propriétaire du bâtiment Gaveau qui ne nous avait jamais été présenté ». « La ville ne s'est pas opposée à la réalisation de projets sur le bâtiment Gaveau, mais ainsi qu'il est indiqué les projets qui avaient été présentés lors des précédentes mandatures n'ont jamais vu le jour, aussi malheureusement le bâtiment est resté inoccupé et s'est dégradé. C'est en effet la consultation d'opérateurs organisée par la société Cenexi en 2019 qui a alerté la ville sur le devenir de ces fonciers et plus généralement de cet îlot intégrant le bâtiment Gaveau ».

« Les éléments de projet qui ont pu parvenir à la ville au fil de l'eau, dans le cadre de cette DIA, des différents échanges avec le promoteur choisi par le propriétaire en son temps, puis de deux certificats d'urbanisme évoqués ci-après, proviennent tous du cabinet d'architecture bd2le. Ces éléments très partiels ont été analysés attentivement par la ville et ont été jugés inadaptés aux enjeux majeurs que présente le site ».

« Plus encore, les niveaux de charge foncière attendus par les propriétaires (du bâtiment Gaveau comme de Cenexi) ne pourront permettre la sortie d'un projet répondant à l'intérêt général (notamment le groupe scolaire), d'autant moins compte tenu de la problématique de pollution révélée par l'étude mandatée par l'EPFIF. En outre seule une personne publique peut

avoir la volonté d'intégrer une trame végétalisée ouverte à tous, et ce en choisissant de diminuer la charge foncière du secteur ».

« Le premier certificat d'urbanisme a été déposé en octobre 2020, il a été refusé pour plusieurs raisons (les pièces graphiques fournies étaient non codifiées, les hauteurs métriques n'étaient pas indiquées sur le plan de masse du projet, le projet n'était pas réalisable au titre de l'article UF7 du PLU). Le deuxième certificat a été déposé en janvier 2021. Ce CU a été refusé en raison du lancement de la procédure de DUP sur le même périmètre ».

Les remarques de la ville concernant le projet du cabinet bd2le portent notamment sur :

Une programmation résidentielle dédiées aux étudiants et aux seniors ne répondant pas aux besoins prioritaires de la communes plutôt orientés vers l'activité et les services même si l'habitat n'est pas exclu.

Projet très dense, pas d'aération à l'arrière du bâtiment Gaveau que la ville souhaite valoriser (espace vert).

Espaces verts ouverts à tous ?

Emprise du parc de stationnement au détriment des espaces de pleine terre.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice

La ville a donc pris connaissance du dossier présenté par l'architecte à l'occasion de l'enquête publique et a longuement exprimé un avis sur le projet (voir annexe 3). Le projet de la ville et celui déposé par le propriétaire du bâtiment Gaveau ne poursuivent pas les mêmes objectifs. L'EPFIF doit en outre pouvoir poursuivre ses explorations sur le bâtiment Gaveau, ancien site industriel, afin d'exclure l'hypothèse d'une éventuelle pollution ou à l'inverse d'envisager sa dépollution.

CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté préfectoral n°2021/01125 du 9 avril 2021. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, de deux visites du site, d'une analyse des contributions du public et d'une consultation du pétitionnaire, la commissaire-enquêtrice peut rendre, dans un document séparé, un avis concernant l'objet de cette enquête publique.

Le 22 juin 2021,

Marie-José Albaret-Madarac, Commissaire-enquêtrice



LES ANNEXES

1. Insertions de presse

Enquête Publique

publilegal 1 rue Frédéric Basset - 75008 Paris
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mét : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

présalable à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEX-GAVEAU » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois

1ère insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/01225 du 9 avril 2021 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEX-GAVEAU » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du lundi 3 mai 2021 au vendredi 21 mai 2021 inclus, soit pendant 19 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (le dossier est consultable à la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie).

Mme Marie-José ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se fera à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie, à Fontenay-sous-Bois :

• mercredi	5 mai	de 9h00 à 12h00
• mardi	11 mai	de 14h00 à 17h00
• vendredi	21 mai	de 14h00 à 17h00

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

- à la mairie de Fontenay-sous-Bois, dans le hall d'accueil de la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie, les mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay-sous-bois.fr/actualites/avis-d-ouverture-publique-1128.html>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Parc Est Marne & Bos : <https://www.parcestrouvebois.fr/fr/actualites/avis-d-ouverture-publique-1128.html>
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 008 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :

- sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et prévu à cet effet, à la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture précitées ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : prefecture@publilegal.fr

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

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfecture du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 21-158 contact@publilegal.fr



publilegal 1 rue Frédéric Basset - 75008 Paris
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mét : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

présalable à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEX-GAVEAU » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois

2ème insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/01225 du 9 avril 2021 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEX-GAVEAU » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du lundi 3 mai 2021 au vendredi 21 mai 2021 inclus, soit pendant 19 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (le dossier est consultable à la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie).

Mme Marie-José ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se fera à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie, à Fontenay-sous-Bois :

• mercredi	5 mai	de 9h00 à 12h00
• mardi	11 mai	de 14h00 à 17h00
• vendredi	21 mai	de 14h00 à 17h00

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

- à la mairie de Fontenay-sous-Bois, dans le hall d'accueil de la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie, les mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay-sous-bois.fr/actualites/avis-d-ouverture-publique-1128.html>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Parc Est Marne & Bos : <https://www.parcestrouvebois.fr/fr/actualites/avis-d-ouverture-publique-1128.html>
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 008 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :

- sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et prévu à cet effet, à la Mairie de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture précitées ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Marie-José ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : prefecture@publilegal.fr

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

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfecture du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

EP 21-158 contact@publilegal.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PREFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mail : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
préalable à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEXI-GAVEAU » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois

1^{ère} insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/01225 du 9 avril 2021 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEXI-GAVEAU » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du lundi 3 mai 2021 au vendredi 21 mai 2021 inclus soit pendant 19 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (le dossier est consultable à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie).

Mme Marie-Josée ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie, à Fontenay-sous-Bois :

• mercredi	5	mai	de	9h00	à	12h00
• mardi	11	mai	de	14h00	à	17h00
• vendredi	21	mai	de	14h00	à	17h00

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

- à la mairie de Fontenay-sous-Bois, dans le hall d'accueil de la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie : les mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1126.html>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Paris Est Mame & Bois : <http://www.parisestmamebois.fr/urbanisme>

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

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et prévu à cet effet, à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture précitées ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Marie-Josée ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : pref-enquetespublique@val-de-marne.gouv.fr

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

A l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfète du Val-de-Marne.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

EP 21-156 contact@publlegal.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PREFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique
Tél : 01 49 56 60 00
Mail : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
21-29 avenue du Général-de-Gaulle 94000 CRETEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
préalable à la déclaration d'utilité publique pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEXI-GAVEAU » sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois

2^{ème} insertion

Par arrêté préfectoral n°2021/01225 du 9 avril 2021 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement du secteur « CENEXI-GAVEAU » à Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête se déroulera du lundi 3 mai 2021 au vendredi 21 mai 2021 inclus soit pendant 19 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fontenay-sous-Bois (le dossier est consultable à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie).

Mme Marie-Josée ALBARET-MADARAC, chargée de mission Gaz de France en retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie, à Fontenay-sous-Bois :

• mercredi	5	mai	de	9h00	à	12h00
• mardi	11	mai	de	14h00	à	17h00
• vendredi	21	mai	de	14h00	à	17h00

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

- à la mairie de Fontenay-sous-Bois, dans le hall d'accueil de la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie : les mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de la mairie de Fontenay-sous-Bois : <https://www.fontenay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/enquetes-publiques-1126.html>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT Paris Est Mame & Bois : <https://www.parisestmamebois.fr/urbanisme>

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

Le public pourra pendant toute la durée de l'enquête formuler ses observations et propositions sur le projet :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et prévu à cet effet, à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, 6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois, aux jours et heures d'ouverture précitées ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Marie-Josée ALBARET-MADARAC, commissaire enquêteur ;
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : pref-enquetespublique@val-de-marne.gouv.fr

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

A l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la préfète du Val-de-Marne.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de réserve foncière est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

EP 21-156 contact@publlegal.fr

2. Certificats d'affichage



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Philippe GAUTRAIS, Maire de FONTENAY SOUS BOIS, certifie que la publicité relative à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique « Réserve foncière » du secteur Cenexi-Gaveau, qui s'est déroulée du 3 mai au 21 mai 2021, a fait l'objet d'une publicité à compter du 22 avril 2021, jusqu'à la fin de l'enquête, de la manière suivante :

Les affiches portant l'avis d'enquête publique ont été apposées sur les panneaux d'affichage vitrés prévus pour l'affichage administratif (10 affiches), répartis dans la ville, ainsi qu'en mairie (Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie).

Fait à FONTENAY SOUS BOIS

Le 7 juin 2021

Jean-Philippe Gautrais

Maire



DUP Cenexi-Gaveau – Affichage de l'Enquête Publique sur les panneaux administratifs de la Ville



1. Avenue Parmentier



2. Avenue de la République



3. Rue Marcel et Jacques Goucher



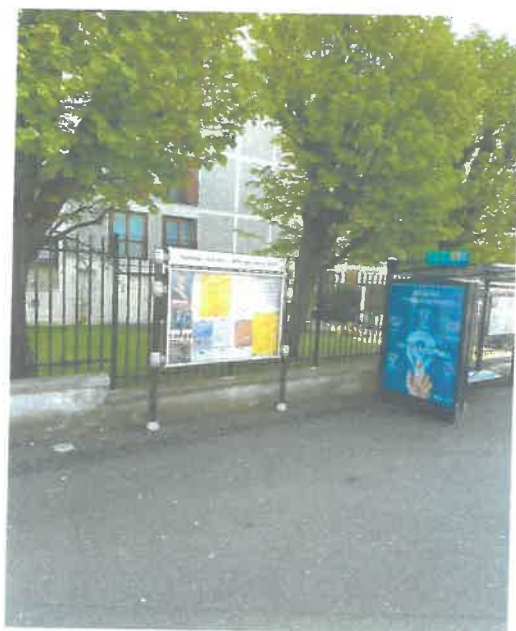
4. Rue de Joinville



5. Rue Dalayrac



6. Rue Jules Ferry



7. Carrefour des Rigollots



8. Rue Pasteur



9. Avenue Stalingrad – Hector Malot



10. Avenue Stalingrad - Parapluies

Affichage réalisé le 21 avril 2021.



BRY-SUR-MARNE - CHAMPIGNY-SUR-MARNE - CHARENTON-LE-PONT - FONTENAY-SOUS-BOIS
JOINVILLE-LE-PONT - LE PERREUX-SUR-MARNE - MAISONS-ALFORT - NOGENT-SUR-MARNE
SAINT-MANDÉ - SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - SAINT-MAURICE - VILLIERS-SUR-MARNE - VINCENNES

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : Avis d’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique pour constitution d’une réserve foncière en vue de l’aménagement du secteur CENEXI-GAVFAU sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Je soussigné, Olivier CAPITANIO, Président de l’Établissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, certifie que l’avis au d’enquête publique, cité en objet, a été affiché sur les vitrines extérieures du siège de l’Établissement Public Territorial du 22 avril au 25 mai 2021.

Fait pour valoir ce que de droit.

Joinville-le-Pont, le 25 MAI 2021



Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services,

François ROUSSEL-DEVAUX

3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse



Enquête publique préalable à la DUP « Réserve foncière » du secteur Cenexi – Gaveau

Mémoire de réponse

Préambule

En préambule, il apparaît important de rappeler que la présente procédure de DUP réserve foncière s'inscrit dans un contexte d'urgence, survenu suite à différents événements (Déclaration d'Intention d'Aliéner sur le bâtiment Gaveau, consultation d'opérateurs lancée par Cenexi, sur une partie des fonciers objets de la présente DUP, dépôt de Certificat d'Urbanisme par le propriétaire de Gaveau sur le périmètre de la DUP...) qui démontrent la pression foncière existante sur le secteur.

Compte tenu de cette urgence, le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ne pouvait présenter de projet abouti. Toutefois, les grandes orientations d'aménagement ont été définies et répondent à des enjeux partagés et confortés par différents documents de diagnostic et de planification :

- nécessité de réaliser un nouveau groupe scolaire à l'ouest de la ville,
- végétaliser des sites exclusivement minéraux,
- renforcer les trames vertes et les circulations douces,
- redynamiser le commerce de proximité,
- maîtriser la densification urbaine,
- favoriser le développement de l'activité locale.

A la lecture des commentaires des personnes ayant participé à l'enquête, il apparaît que ces orientations d'aménagement ont été accueillies favorablement, notamment concernant l'implantation d'une nouvelle école, la végétalisation et le désenclavement du site via la réalisation de nouveaux cheminements doux....

Les commentaires recueillis permettent dès à présent d'intégrer et de conforter des avis et idées sur la programmation future du projet.

La Ville organisera bien entendu une concertation sur le projet afin que celui-ci soit précisé et partagé pour répondre le mieux possible aux besoins des habitants et usagers (notamment en ce qui concerne la trame, les espaces publics, le futur équipement, les commerces et services). La concertation fait partie intégrante des projets portés par la Ville, dans l'intérêt public.

L'objectif premier de cette procédure est d'assurer la maîtrise publique de l'aménagement d'un secteur présentant des enjeux considérables pour la Ville (opportunité d'implanter le groupe scolaire de l'ouest, préservation et valorisation du bâtiment Gaveau, liaison urbaine et verte...), afin d'y développer un projet d'intérêt public.

Avant de répondre aux différentes questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse, nous souhaitons vous confirmer la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception du cabinet LVI en date du 19 mai et reçu en mairie le 20 mai. Toutefois, la gestion du courrier qui incombe à la collectivité (réception en mairie, enregistrement, redistribution sur les différents sites et répartition par services) engendre des délais qui ne nous permettent pas d'en prendre connaissance à la date d'arrivée effective du courrier. La Direction de l'Urbanisme n'a pris connaissance de cette lettre que la semaine suivante (le 26 mai).

Par ailleurs, nous n'avons pas été avertis par le cabinet LVI de cet envoi. Si tel avait été le cas, nous aurions pu anticiper la réception dudit courrier, de concert avec les services adéquats.

Le projet de groupe scolaire

Comme indiqué dans le dossier d'enquête publique, le site Cenexi-Gaveau présente une opportunité importante pour implanter le nouveau groupe scolaire de l'ouest, surtout il s'agit du seul site adapté pour l'implantation d'un tel groupe scolaire.

Concernant la proposition relative à une solution provisoire

Ce projet répond à des besoins importants existants et à venir sur l'ouest fontenaysien. L'étude capacitaire a identifié des besoins à court, moyen et long terme. Compte-tenu du niveau d'occupation actuelle des écoles de l'ouest, et au regard des besoins futurs, une solution transitoire n'est ni pertinente ni inévitable à ce stade. En effet, la Ville offre à ce jour les places nécessaires pour l'ensemble des élèves du territoire fontenaysien, grâce notamment à l'ouverture d'annexes (groupe scolaire Pasteur) pour désengorger les écoles existantes.

Cependant, la multiplication d'annexes d'écoles déjà largement occupées ne constitue pas une solution pérenne, et ne permet pas d'offrir les conditions d'accueil optimales aux élèves et enseignants. Cela représente en outre une dépense publique considérable, avec des investissements qui seraient à renouveler quelques années après pour le groupe scolaire définitif.

C'est la raison pour laquelle, compte-tenu de l'évolution démographique en cours et à venir sur l'ouest fontenaysien, la Ville privilégie désormais la réalisation d'un nouveau groupe scolaire.

Concernant l'établissement scolaire à Vincennes

L'avocat de la SCI JB Fontenay évoque des disponibilités d'accueil dans un établissement situé à proximité du site retenu, sur la commune de Vincennes. Il convient de rappeler que, conformément à l'article L 2121-30 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal décide de l'implantation des écoles et classes élémentaires et maternelles d'enseignement public après avis du représentant de l'Etat dans le département. La Commune est donc responsable, sur son territoire, de la carte scolaire, et chaque commune doit permettre l'accueil de tous les enfants de son territoire dans ses équipements communaux.

Contrairement à ses affirmations, il n'est pas possible pour la ville de s'appuyer sur des communes limitrophes. Par ailleurs, il n'existe pas d'obligations pour les autres communes d'accepter d'accueillir ces enfants. Enfin, les groupes scolaires qui sont listés par l'avocat ne permettent pas de répondre à la tension scolaire actuelle du quartier.

Concernant les différents sites identifiés

Les premières recherches ont porté sur le quartier des parapluies, en effet dépourvu d'école. Malheureusement, aucune emprise foncière suffisante n'y a été repérée. Ce quartier étant à dominante pavillonnaire/petits logements collectifs de surcroît, une procédure d'utilité publique sur ce secteur impliquerait l'expropriation d'habitants, avec un bilan coût/bénéfice très défavorable. Le préjudice serait, à notre sens, bien plus important que l'expropriation prévue sur le site Cenexi-Gaveau, qui porte principalement sur un parking, pouvant être reconstitué en sous-sol, et des bâtiments inoccupés ou sous-occupés. Le choix de ce site n'implique donc pas l'expropriation de biens à usage d'habitation.

Comme indiqué dans le dossier d'enquête, d'autres lieux avaient également été identifiés pour étudier la faisabilité d'implantation du futur groupe scolaire, intégré dans une opération mixte. Ces sites présentent tous sans exception des contraintes telles qu'elles rendent inenvisageable l'implantation d'un groupe scolaire, et plus généralement le projet d'aménagement en réserve foncière, porté par la Ville et l'EPT Paris Est Marne et Bois. Pour rappel, les différents sites identifiés étaient :

- Garage des Nations (avenue de la République) : l'emprise (3 398 m² au sol) est trop contrainte et exiguë (parcellaire en lanière) pour accueillir un groupe scolaire et encore moins une opération mixte de type groupe scolaire/logements. Par ailleurs, l'occupation actuelle du garage nécessitera une éviction commerciale lourde. Il ne s'agit donc ni d'un foncier disponible, ni d'un site adapté pour accueillir le futur groupe scolaire.

- Zone des Carrières : le périmètre identifié pour réaliser le groupe scolaire se trouve sur d'anciennes carrières. Outre les surcoûts géotechniques très importants (injections, confortements, fondations spéciales), le secteur est d'ores et déjà quasiment inconstructible et le deviendra complètement sous peu. Un porter à connaissance de la Préfecture du Val-de-Marne concernant les aléas mouvements de terrain liés aux anciennes carrières sur les communes de Fontenay-sous-Bois et Nogent-sur-Marne, a été transmis à la Ville en juin 2019. Le secteur y est inscrit en zone d'aléa très fort, sur lequel il est d'ores et déjà recommandé de refuser toute construction nouvelle (en dehors des ZAC et des quartiers en QPV).

Le projet immobilier de la rue Marguerite, évoqué dans le cadre de l'enquête publique, est un projet antérieur à ce porter à connaissance et qui a vu le jour pour répondre en urgence à une problématique liée aux carrières (rachat après libération d'un immeuble présentant d'importants risques structurels). Par ailleurs, il présente un surcoût considérable pour la Ville, du aux problématiques géotechniques. Il s'agit d'une opération déficitaire. Dans ces conditions, il est totalement exclu de réaliser le groupe scolaire sur cette zone aux regards des contraintes géologiques.

- Site Barbe, rues Charles Bassée/Dalayrac : compte-tenu des préconisations portant sur les surfaces intérieures et extérieures d'un groupe scolaire, la surface disponible (d'environ 2 445 m²) est trop contrainte. Comme il est précisé ci-avant, une école temporaire ou annexe n'est pas souhaitable, ne s'agissant pas d'une solution pérenne.

- Site des Rigollots : le site identifié en PAPAG au PLU de la Ville correspond à l'emprise du chantier et de la boîte gare de la future station de métro 1. L'emprise résiduelle, une fois la boîte gare implantée, n'est pas connue précisément à ce jour mais sera trop contrainte pour y implanter un groupe scolaire. Par ailleurs, compte-tenu de l'échéance estimée pour la réalisation des travaux de la future station, un tel projet ne répondrait pas aux besoins présents et dans un futur proche du territoire.

De la même manière, la réalisation d'une école temporaire sur un des sites évoqués, dans l'attente d'une emprise plus conséquente permettant la réalisation du groupe scolaire indispensable d'ici dix ans, n'est pas envisageable pour les raisons précédemment évoquées, au vue du rapport entre l'impact budgétaire pour la Ville et la durée d'utilisation de l'équipement.

Ainsi, le secteur Cenexi-Gaveau apparait comme le seul site pouvant accueillir le nouveau groupe scolaire de l'ouest.

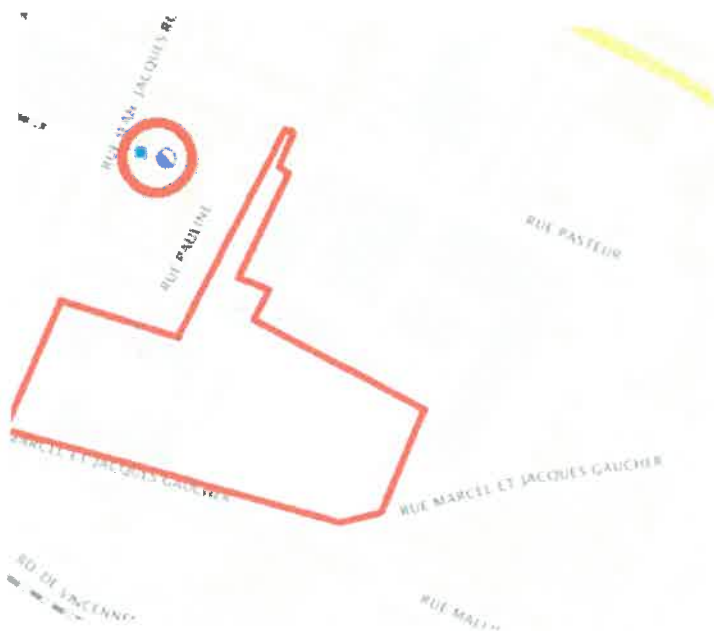
Concernant l'antenne-relais rue Jean-Jacques Rousseau

La Ville porte une vigilance particulière à l'installation d'antennes-relais sur le territoire. Toutefois, les collectivités locales n'ont pas de marge de manoeuvre légale sur l'installation d'antennes-relais sur des parcelles privées.

La présence d'une antenne-relais à proximité d'une école relève du cadre réglementaire fixé par le décret n°2002-775 du 3 mai 2002, notamment son article 5, qui dispose que l'opérateur précise également « les actions engagées pour assurer qu'au sein des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins qui sont situés dans un rayon de cent mètres de l'équipement ou de l'installation, l'exposition du public au champ électromagnétique émis par l'équipement ou l'installation est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu ».

En premier ressort, il reviendrait donc à l'opérateur d'établir ce dispositif de surveillance de l'exposition des populations aux ondes électromagnétiques.

Ci-dessous, la carte d'implantation de l'antenne-relais évoquée par certains participants à l'enquête publique est située au 19 rue Jean Jacques Rousseau :



Au regard de cette information, l'antenne serait située à plus de 100 m de la parcelle BQ133 (dans l'hypothèse de l'implantation du groupe scolaire dans le bâtiment Gaveau, et de la cour de récréation au nord de la parcelle). Aucune recommandation spécifique ne serait donc requise. Pour autant, l'antenne étant située sur une parcelle appartenant à un bailleur social, des discussions entre la Ville et le bailleur seront engagées afin d'obtenir de l'opérateur qu'il l'éloigne et/ou qu'il revoit son orientation pour limiter les émissions en direction de la future école.

Par ailleurs, la Ville s'est enregistrée auprès du site internet de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences Radioélectriques) en sa qualité d'organisme habilité à demander la réalisation de mesures. Aussi, la réalisation de mesures avant ouverture de l'école pourrait être demandée afin de contrôler le niveau d'exposition. **Il résulte de tout ce qui précède, d'une part, que l'implantation de solutions intermédiaires n'est pas envisageable, d'autre part, que les différents sites étudiés ne sont pas adaptés à un tel projet et, enfin, que le site retenu présente les meilleures caractéristiques.**

La potentielle pollution du site

La Ville porte une grande vigilance aux problématiques de pollution, notamment et surtout dans les périmètres autour des équipements d'enfance et de petite enfance.

Tout d'abord, il convient de préciser que le site Cenexi n'a jamais été concerné par le régime SEVESO, et n'est pas soumis à la directive IED (« Industrial Emissions Directive »), relatives aux émissions industrielles (cf. mails de la Préfecture joints aux présentes).

Suite à la cessation d'activité de ses tours aéroréfrigérantes le 3 mai 2021, la société CENEXI est soumise au régime de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et non plus d'enregistrement comme c'était le cas précédemment. Ce régime, règlementé par les articles R. 512-47 et suivants du code de l'environnement, correspond aux activités les moins polluantes.

Toutefois, compte-tenu des activités passées sur le site, il a été jugé indispensable de réaliser une étude environnementale approfondie de celui-ci, et ce dès les premières réflexions portées par la Ville.

Concernant l'étude environnementale réalisée

Dans le cadre des échanges amiables intervenus en 2020 entre la société Cenexi et l'EPFIF, autorisation a été donnée à l'EPFIF de réaliser une étude de pollution. Le bureau d'études Suez a été mandaté à cet effet.

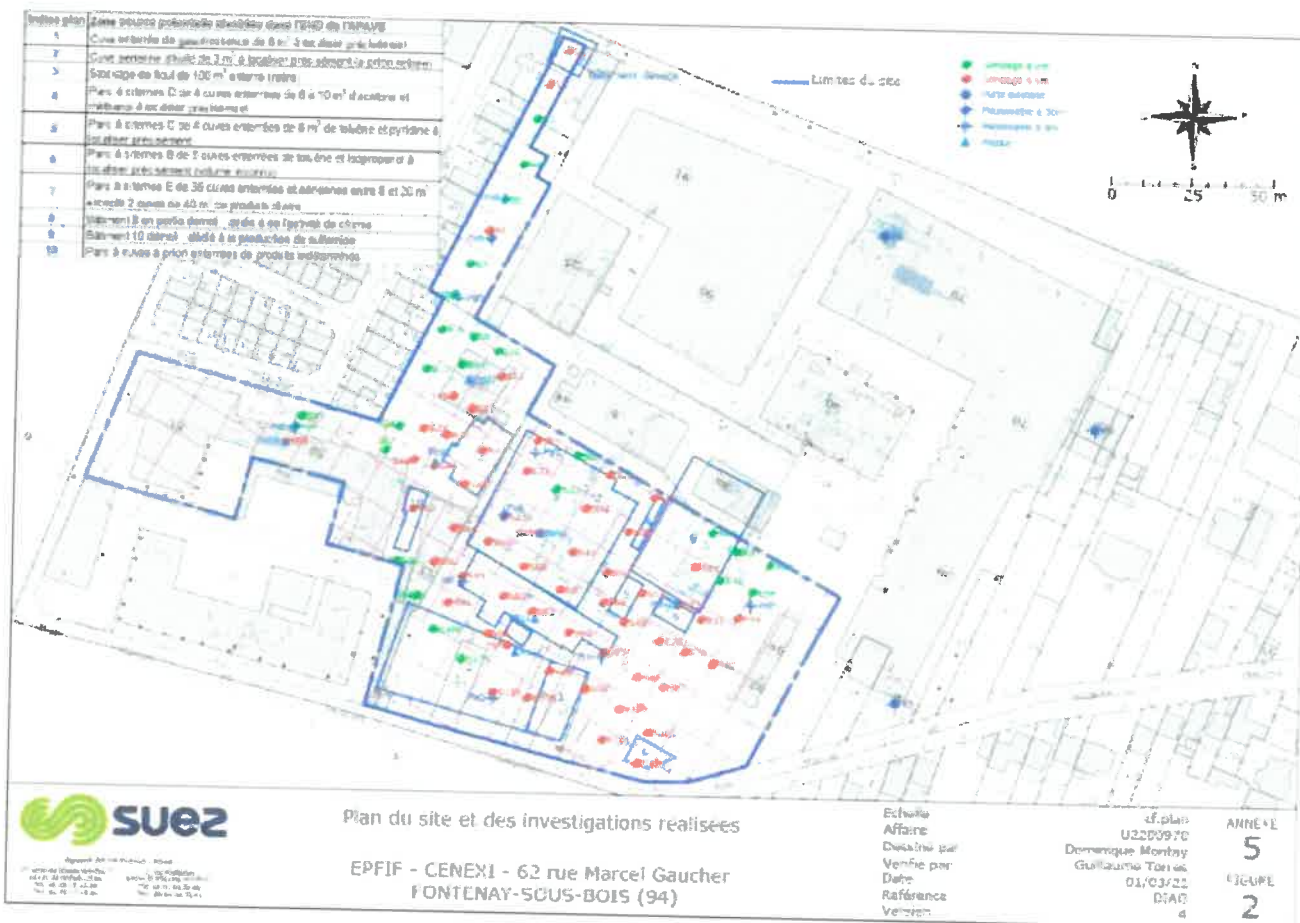
En revanche, comme indiqué dans la notice d'enquête, le bâtiment Gaveau n'a pas pu faire l'objet d'investigations, faute d'autorisation d'accès au site par son propriétaire. Pour rappel, ce dernier souhaite par tous les moyens freiner l'action de la collectivité publique. Dès lors, l'analyse ne peut pas être considérée comme définitive et devra être poursuivie.

Préalablement, une étude historique et documentaire (EHD) a été réalisée, afin de recenser les études réalisées précédemment sur le site, de retracer le passé industriel complexe du site (notamment le suivi administratif lié à la réglementation ICPE) et d'identifier les sources de pollution.

Deux campagnes de sondages ont été réalisées entre fin 2020 et début 2021 sur la partie de l'emprise de la DUP appartenant à Cenexi, dont les résultats ont donné lieu à un premier rapport environnemental au printemps 2021.

Au total, 79 sondages de sol (à 3m et 6m) ont été réalisés, 8 piézajais -permettant la mesure des polluants présents dans l'air- ainsi que 9 piézomètres -mesurant les polluants présents dans les nappes souterraines- ont été posés sur le site. Le maillage fin retenu pour ces sondages permet de localiser précisément les zones polluées et le niveau de concentration des polluants. Le coût de cette étude est conséquent mais indispensable pour analyser pertinemment un site de cette taille.

La carte ci-dessous illustre l'ensemble des investigations réalisées :



L'ensemble de l'emprise définie sur le site de Cenexi a pu être investiguée -à quelques exceptions près compte tenu des bâtiments ou des niveaux de sous-sol- la majorité des sondages s'étant concentrée sur la zone Sud-Est du site (parking actuel). Cette zone a en effet été analysée avec soin compte tenu de la présence d'un ancien parc d'environ 50 cuves enterrées (stockage de solvants variés, polluants) qui ont vraisemblablement été retirées, sans toutefois que Suez ait pu obtenir aucun justificatif de ces retraits.

Le rapport conclut que le site investigué est pollué :

- d'une part par la présence de métaux lourds dans les sols, phénomène récurrent dans toute l'Ile-de-France et particulièrement en zone urbaine, qui peut être lié à la mauvaise qualité des remblais ;
- d'autre part par la présence de solvants, particulièrement concentrés au droit des anciens parcs à cuves enterrées (Sud Est du site), cette deuxième pollution étant liée à l'ancienne activité de fabrication de produits chimiques/pharmaceutiques et à ses installations associées.

L'impact de ces polluants a été analysé dans les sols, les gaz de sol et dans les eaux souterraines. Compte tenu du sens d'écoulement des nappes (vers l'Ouest), ces polluants pourraient avoir migré en dehors du site. La ville entend se saisir de cet aspect, au-delà même de cette seule procédure de DUP, et ce afin de garantir à ses administrés une santé publique optimale.

Aucun doute n'est formulé dans le rapport sur l'origine de cette pollution, entièrement liée à l'ancienne activité chimique du site, alors exploitée par la société Roche. L'exploitant actuel, Cenexi, a repris le site dans le cadre d'un apport d'actifs réalisé en 2004. Il appartiendra à Cenexi de se rapprocher de Roche dans cette affaire, selon le principe du « pollueur-payeur » (article L 110-1 du code de l'Environnement), et selon d'éventuels

accords (non connus de la Ville ou de l'EPFIF) qui pourraient préexister entre les deux sociétés quant aux obligations de remise en état.

Il est prévu, en application de l'article L. 556-3 du Code de l'environnement, que le dernier exploitant est responsable à titre principal de la remise en état d'un site pollué par l'exploitation d'une installation classée. **En tant qu'exploitant du site, c'est donc bien à Cenexi qu'incombe cette responsabilité.**

Aussi, ce premier rapport a d'ores et déjà été transmis par l'EPFIF à Cenexi ainsi qu'à la Ville, pour qu'une prise en charge la plus rapide possible de cette pollution soit réalisée, compte tenu de son ampleur. A cet effet, des échanges auront prochainement lieu avec Cenexi.

A noter également, cette étude a permis de mettre au jour une pollution qui n'était apparemment pas connue de Cenexi et qui n'avait pas été repérée dans la précédente étude de sols réalisée en 2002 pour le compte de Roche.

Cette pollution devra bien évidemment être traitée, préalablement au démarrage de tout projet d'aménagement. C'est pourquoi l'EPFIF –qui bénéficie d'une forte expérience en matière de dépollution- et la Ville accompagneront (et contraindront si nécessaire) Cenexi tout au long du processus de dépollution, en lien avec les services de l'Etat.

La présence de la personne publique dans le cadre de ces opérations permet de garantir un niveau de dépollution optimal, qui n'est pas toujours atteint lorsque l'initiative est laissée aux industriels, lesquels sont d'ailleurs parfois eux-même responsables de la pollution.

En tout état de cause, il est primordial de rappeler qu'aucune décision concernant l'aménagement du site ne sera prise dans la précipitation et qu'aucun travaux ne commencera avant la dépollution du site.

Surtout, la superficie de l'emprise objet de la présente DUP permettra, le cas échéant, de moduler les aménagements, qui seront adaptés au contexte et notamment à cette problématique de pollution.

A titre d'exemple, s'il apparaît finalement que l'implantation de l'école dans la Halle Gaveau présente le moins de risque, ce choix sera évidemment privilégié.

A l'inverse, les projets privés ne prennent pas nécessairement en compte ces aspects liés à la pollution des sols. A titre d'exemple, le propriétaire de la Halle Gaveau propose l'implantation d'une crèche sans même évoquer la très probable pollution des sols situés en dessous.

La personne publique, dénuée de volonté mercantiliste, est donc toujours la mieux à même à porter ce type de projet.

Plus généralement, dans un contexte où des entreprises ont pollué le site par leurs activités sans répondre à leurs obligations légales en la matière, et ont de surcroît spéculé sur la vente de leur foncier, la puissance publique est la seule à même de garantir la sécurité et la santé de l'ensemble des habitants et usagers du territoire.

C'est pourquoi il est particulièrement pertinent d'envisager une réserve foncière sur ce site.

Pour conclure, les réflexions seront bien entendu poursuivies dans les prochains mois (analyses complémentaires, expertise de Cenexi, sondages à réaliser sur Gaveau).

Concernant la circulation des poids lourds et le stationnement

La réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur le site, quelle que soit sa localisation précise (bâtiment Gaveau ou parking Cenexi), est corrélée à la réalisation de circulations douces traversant le site. Des cheminements piétons permettront d'accéder à l'école, sans être confronté à l'activité de Cenexi.

Le parvis de l'école sera bien évidemment tourné vers l'intérieur du site, et toutes les mesures nécessaires seront prises pour garantir la sécurité des écoliers, des riverains et des usagers. Des aménagements seront également réalisés aux abords de l'école pour assurer cette sécurité.

Par ailleurs, l'emprise de la DUP intègre le poste de garde et d'infirmerie situé à l'entrée du site de Cenexi, ce qui permet de réfléchir à sa reconfiguration et ainsi d'envisager une meilleure organisation des circulations,

notamment à l'élargissement de l'accès au site (présentation simultanée de plusieurs poids lourds à l'entrée) et ainsi à la réduction des encombrements ponctuels de la rue Gaucher.

En tout état de cause, le nouveau groupe scolaire sera implanté dans un environnement urbain dense, comme l'ensemble des équipements du territoire, et la Ville saura adapter le projet en fonction de cette réalité urbaine. La commune dispose d'une compétence de longue date sur ce sujet. Le groupe scolaire Pasteur, situé à proximité immédiate, en fait la démonstration.

De plus, la Ville souhaite piétonniser l'espace public devant les écoles sur la commune (comme c'est le cas pour les écoles Jules Ferry et Henri Wallon, avec des aménagements prévus pour la rentrée de septembre 2021). Une réflexion plus globale sur l'impact du projet d'aménagement sur les circulations sera engagée, et toutes les mesures nécessaires seront prises afin de pacifier les circulations autour de l'équipement projeté (zones pacifiées, ralentisseurs,...).

Comme déjà annoncé lors de la Commission Projets Urbains, Espaces Publics et Mobilités à l'attention de la population fontenaysienne du 18 mai dernier, les services techniques communaux lanceront à l'automne 2021 une réflexion globale sur le plan de circulation de la Ville, pour un meilleur partage de l'espace public. La circulation des poids lourds dans les quartiers d'habitat et aux alentours des équipements d'enfance fera partie des réflexions.

Par ailleurs, la réalisation de places de stationnement à destination des riverains pourra également être étudiée dans le cadre des études de faisabilité ultérieures. La Ville entend, dans le cadre du projet d'aménagement, reconstituer les places de parkings de Cenexi, et développer une offre de stationnement à l'attention des riverains, pour mieux répondre aux besoins constatés notamment dans la cadre de cette enquête publique.

Les suggestions d'utilisation du site Cenexi - Gaveau

Comme indiqué en préambule, la programmation n'est pas définie à ce stade puisqu'il s'agit d'une DUP réserve foncière, justifiée par l'urgence de maîtriser le foncier pour favoriser la réalisation d'un projet d'aménagement important d'intérêt public. Toutefois, compte-tenu de enjeux du secteur, le programme d'aménagement retenu à ce stade vise à réaliser une programmation mixte avec de l'activité, du commerce et des espaces verts, et de réaliser des cheminements reliant le site aux différents pôles alentours (rigollots, RER et bois de Vincennes...). Les premiers commentaires -tout à fait pertinents- recueillis dans le cadre de l'enquête publique (ateliers de bricolage/réparation de vélos, relocalisation d'activités dans le cadre de projets d'agrandissement, coworking, restauration...) seront soumis à concertation dans le cadre de l'élaboration plus précise du projet, via l'organisation de conseils de quartier, d'ateliers ou de réunions publiques. S'agissant d'un projet d'aménagement global, la concertation sera la plus large possible, dépassant l'échelle du quartier, avec l'ambition de rattacher le site à d'autres zones de la Ville (Bois de Vincennes au sud, Rigollots à l'ouest...). Les participations à l'enquête publique ont montré un réel intérêt pour le bâtiment Gaveau et à son passé industriel et artistique (fabrication de piano). Certaines propositions s'inscrivent dans cette histoire (musée de la musique ou du piano, lieu culturel, activité industrielle, ateliers d'artistes, salles de danse ou de spectacle...). Dans l'hypothèse où le bâtiment Gaveau accueillerait le groupe scolaire et compte-tenu de la surface disponible (environ 4 400 m²), la mutualisation du bâtiment entre l'école et des activités ou services, notamment artistiques, pourrait être pertinente et sera soumise à concertation, à condition que ces activités soient compatibles avec le groupe scolaire et qu'elles n'impactent pas la bonne gestion de l'équipement. Enfin, nous rappelons **qu'il ressort de l'enquête que la majorité des observations recueillies est favorable à l'aménagement du site par la collectivité publique.**

Concernant le projet privé circulant sur Internet

La Ville a pris connaissance en février dernier de publications sur le réseau social Facebook présentant le « Projet Gaveau », ayant la même emprise que le périmètre de la DUP portée par la Ville, sans évoquer nullement cette procédure de DUP. Pour rappel, cette dernière a été lancée par la Ville et l'Etablissement Public Territorial

par le Conseil de Territoire du 2 février 2021, et annoncée dès l'automne 2020 via le Conseil Municipal du 12 novembre 2020, approuvant l'intention de lancer cette DUP Réserve foncière.

Sans jamais montrer de plan masse, les publications visent à valoriser un projet privé en évoquant l'enjeu environnemental comme coeur du projet (écologie, cueillette urbaine...) alors même que le projet architectural proposé par le cabinet d'architecture bd2le est un projet immobilier extrêmement dense, sans aucune signature écologique, et qui ignore totalement les questions de pollution sur le secteur. Il s'agit du même architecte ayant déposé le dossier dans le cadre de l'enquête publique.

Cette démarche, qui vise à faire croire qu'il s'agit d'un projet concerté, réfléchi et validé par la Ville, ne peut être légitimée.

Surtout, la mise en oeuvre d'un tel projet relevant uniquement des personnes privées propriétaires du site ne peut conduire à s'assurer d'une parfaite dépollution des sols. A ce propos, il convient de rappeler que le propriétaire de la halle Gaveau n'a jamais donné suite aux demandes de l'EPFIF d'accéder au site pour la réalisation d'études de pollution.

La Ville n'a pris connaissance d'aucun autre projet sur Internet.

Concernant la végétalisation du quartier

La végétalisation du site est un des enjeux majeurs du projet d'aménagement porté par la Ville. En effet, il s'agit d'une part de répondre au déficit d'espaces verts, notamment de pleine terre, sur le site, d'autre part de connecter le secteur au reste de la ville dans une vision plus large, notamment dans le cadre de la trame verte nord/sud reliant le parc des Beaumonts au Nord-Est et le bois de Vincennes au Sud.

Le projet n'étant pas précisément défini s'agissant d'une réserve foncière, nous n'avons pas d'éléments chiffrés à partager sur les surfaces dés-imperméabilisées. Toutefois, la dés-imperméabilisation et la végétalisation du site devront être des éléments marquants du projet, et la Ville souhaite qu'un espace vert public soit intégré à la programmation.

La végétalisation constituera un des points clefs de la concertation, et sera bien évidemment pensée et adaptée à la problématique de dépollution des sols.

Relevons au demeurant que la volonté de végétaliser le site a été reçue par les personnes ayant participé à l'enquête de manière particulièrement favorable.

L'état du bâtiment Gaveau

La réhabilitation du bâtiment Gaveau, préalable à sa valorisation, constitue un enjeu fort pour la Ville. Des éléments extérieurs du bâtiment permettent en effet de constater un net défaut d'entretien par son propriétaire : présence de végétaux sur les murs, marques d'humidité, descentes d'eaux pluviales vétustes.... Le propriétaire a indiqué lors d'une permanence que l'entretien d'une des façades du bâtiment incombait à la Ville dans le cadre de la convention de mise à disposition du parking en contre-bas, consenti à la Ville. Cette assertion est bien évidemment totalement erronée. Cette convention, annexée à la présente note, n'évoque nullement l'entretien de cette façade.

L'entretien du bâtiment incombe entièrement au propriétaire du site. Or, force est de constater que cet entretien fait défaut depuis quelques années, et que le bien se dégrade. Alors que le propriétaire à lui-même laissé ce site à l'abandon durant des années, ces propos nous apparaissent particulièrement mal venus. La Ville restera bien sûr vigilante quant à l'état de cette façade et rappellera au propriétaire ses obligations, afin de garantir la sécurité des riverains et usagers (notamment du parking public).

Ces éléments démontrent d'autant plus la nécessité de rendre ce bâtiment -patrimoine architectural et industriel- public, afin d'en garantir son entretien et sa préservation. En outre, l'hypothèse d'implantation du nouveau groupe scolaire dans le bâtiment Gaveau assurerait incontestablement sa réhabilitation, son entretien et sa valorisation.

L'implantation de l'école dans le bâtiment Gaveau semble particulièrement adaptée. Les volumes intérieurs exploitables (hors les deux niveaux de sous-sols qui pourront être exploités pour les locaux techniques) sont,

d'après le projet présenté par l'architecte Bd2le, d'environ 4 400 m² de surface de plancher, répartis sur 3 niveaux.

La réalisation d'un groupe scolaire de 16 classes nécessite une emprise de près de 4 000 m², cour incluse (environ 1 200 m²). A ce titre le bâtiment Gaveau offrirait largement les surfaces nécessaires, et permettrait même d'envisager d'autres activités, comme évoqué ci-avant.

Concernant le dossier déposé par le propriétaire du bâtiment Gaveau

Tout d'abord, la Ville se satisfait de découvrir le projet du propriétaire du bâtiment Gaveau, qui ne nous avait jamais été présenté. Nous avons donc découvert ce dossier et le projet architectural présenté le dernier jour de l'enquête publique, et y avons prêté une grande attention.

Le cabinet Bd2le, dans sa note de présentation du projet qui a été annexée au projet remis dans le cadre de l'enquête publique, retrace en quelques lignes l'historique des projets sur le site depuis une dizaine d'années. La Ville ne s'est pas opposée à la réalisation de projets sur le bâtiment Gaveau, mais ainsi qu'il est indiqué, les projets qui avaient été présentés lors des précédentes mandatures n'ont jamais vu le jour, aussi, malheureusement, le bâtiment est resté inoccupé et s'est dégradé.

C'est en effet la consultation d'opérateurs organisée par la société Cenexi en 2019 qui a alerté la Ville sur le devenir de ces fonciers et plus généralement de cet îlot, intégrant le bâtiment Gaveau.

La pression foncière sur le site a été largement démontrée dans le dossier d'enquête, que ce soit dans les formulations d'offres de promoteurs présentant des programmations extrêmement denses et non insérées dans le tissu urbain, à des montants irréalistes, et par la réception d'une DIA pour la vente du bâtiment Gaveau à un promoteur, projetant de cette manière un projet tout aussi inadapté et non concerté.

Les éléments de projet qui ont pu parvenir à la Ville au fil de l'eau, dans le cadre de cette DIA, des différents échanges avec le promoteur choisi par le propriétaire en son temps, puis de deux certificats d'urbanisme évoqués ci-après, proviennent tous du cabinet d'architecture bd2le. Ces éléments, très partiels, ont été analysés attentivement par la Ville, et ont été jugés inadaptés aux enjeux majeurs que présente le site.

Plus encore, les niveaux de charge foncière attendus par les propriétaires (du bâtiment Gaveau comme de Cenexi) ne pourront permettre la sortie d'un projet qualitatif répondant à l'intérêt général (notamment le groupe scolaire), d'autant moins compte tenu de la problématique de pollution révélée par l'étude mandatée par l'EPFIF.

En outre, seule une personne publique peut avoir la volonté d'intégrer une trame végétalisée ouverte à tous, et ce en choisissant de diminuer la charge foncière du secteur.

Le projet privé ainsi présenté ne répond d'ailleurs nullement aux remarques et aux attentes des personnes ayant émises des observations sur la volonté de requalifier globalement ce site.

Refus de deux Certificats d'urbanisme (CU)

Un premier certificat d'urbanisme a été déposé en octobre 2020 par la SCI JB Fontenay. Ce dernier a été refusé par la Ville pour plusieurs raisons :

- Les pièces graphiques fournies étaient non codifiées
- Les hauteurs métriques n'étaient pas indiquées sur le plan masse du projet
- Le projet n'était pas réalisable au titre du PLU (Projet non conforme à l'article UF7 du règlement).

Un deuxième CU a été déposé par la SCI JB Fontenay en janvier 2021. Ce dernier, contrairement au premier, ne présentait pas de plan masse mais des grandes orientations (construction de trois bâtiments « résidence de service étudiants et seniors »). Ce CU a été refusé en raison du lancement de la procédure de DUP « réserve foncière » sur le même périmètre, approuvé au Conseil de Territoire du 2 février 2021. L'intention de lancer cette procédure avait préalablement été approuvée par le Conseil Municipal du 12 novembre 2020. L'opération

décrite dans ce deuxième CU allait à l'encontre des orientations d'aménagement découlant des enjeux du secteur.

Projet du cabinet bd2le déposé dans cadre de l'enquête publique

Concernant le projet déposé par l'architecte lors de la dernière permanence de l'enquête publique, la Ville qui en a pris connaissance avec attention, souhaite formuler plusieurs remarques :

- Le projet porte sur une programmation très majoritairement résidentielle dédiée aux étudiants et aux seniors, ne répondant pas aux besoins prioritaires de la commune, et contraire aux premières idées programmatiques de la ville plutôt orientées vers l'activité et les services, même si l'habitat n'est pas exclu.
- Densité : d'un point de vue général, le projet architectural de bd2le paraît extrêmement dense. En effet, pas d'aération à l'arrière de Gaveau, alors que ce bâtiment, que la Ville souhaite valoriser, devrait être ouvert sur un espace public, idéalement un espace vert.

Par ailleurs, les prospects entre les futurs bâtiments projetés au nord du parking actuel et les bâtiments de Cenexi paraissent très étroits.

Enfin, compte-tenu des environnants (pavillonnaire, petit collectif, architecture de qualité), l'aménagement du site doit être raisonné, afin que le secteur retrouve un nouveau souffle à travers la végétalisation et la desartificialisation.

- Végétalisation : comme rappelé précédemment, la végétalisation du site constitue un invariant du projet porté par la Ville. Le projet de bd2le présente la réalisation d'espaces verts notamment de pleine terre, mais nous interroge sur l'accessibilité et les usages de ces espaces. En effet, ces espaces, au pied des résidences étudiantes/seniors seront-ils ouverts à tous ? Le projet porté par Ville entend offrir un véritable espace vert, poumon du secteur, ouvert à tous, et notamment à destination des futurs usagers du groupe scolaire.
- Circulations douces : l'ouverture du site via des cheminements le traversant est un point intéressant du dossier, puisqu'il s'agit d'une des exigences de la Ville. Toutefois, la garantie d'offrir des circulations douces accessibles à tous, et d'assurer leur entretien, nécessite une maîtrise foncière publique.
- Stationnement : le projet architectural de bd2le propose la relocalisation du parking de Cenexi, et la réalisation de nouvelles places de stationnement en parking silo. Il s'agit d'un concept urbain que la Ville estime devoir être étudié avec une grande attention, dans un contexte urbain très intense qui n'est pas celui souhaité pour ce quartier de la ville. En effet, cette proposition s'accompagne d'une amplification de la densité urbaine du projet, déjà trop importante. Il convient également de s'interroger quant au nombre de places de stationnement présenté dans ce projet (523), qui semble très élevé, alors même que le site n'est qu'à quelques minutes à pied de la station du RER A de Fontenay-sous-Bois. L'emprise du stationnement venant en déduction des espaces de pleine terre, un équilibre devra être trouvé entre les besoins réels de stationnement à l'échelle du quartier, et l'enjeu de renaturer cet espace.

Enfin, compte-tenu des risques de pollution du site, évoqués notamment par l'avocat de la SCI JB Fontenay, comment ces derniers proposent-ils de traiter les problématiques éventuelles liées à la pollution des sols alors même que le propriétaire de la halle Gaveau refuse l'accès au site pour la campagne d'étude de pollution des sols ? L'implantation d'une crèche au droit des bâtiments de Cenexi est-elle pertinente compte-tenu des risques de pollution évoqués pour remettre en question de projet de groupe scolaire porté par la Ville ? De la même manière, la proposition de développer des espaces pour de l'agriculture urbaine, mise en avant notamment sur les réseaux sociaux, est-elle réaliste ?

Conclusion

En conclusion, il est rappelé les raisons principales qui ont conduit à demander une DUP en réserve foncière sur ce site :

- La réalisation d'une opération d'aménagement importante portant sur l'implantation d'un groupe scolaire qui est un enjeu central pour la Ville et qui doit répondre à court terme aux besoins des habitants, toute solution transitoire devant par ailleurs être écartée. Or seul ce site présente les caractéristiques requises ; il doit donc être maîtrisé par la puissance publique dans les meilleurs délais.

L'aménagement porte également sur une végétalisation importante à travers notamment la dés-imperméabilisation des sols, la réalisation d'une trame traversant et désenclavant le secteur, ainsi que le développement d'activités, pour conforter et redynamiser ce pôle économique secondaire de la Ville.

- L'aménagement de l'emprise présente de forts enjeux urbains qui nécessitent un temps d'étude, de réflexion et de concertation avec la population, qui est incompatible avec la pression foncière exercée depuis quelques années. Les divers projets ou ébauches portés à la connaissance de la Ville ne répondent pas suffisamment à ces enjeux, mais surtout, la spéculation foncière en cours ne permettra pas la sortie d'un projet qualitatif et répondant à l'intérêt général. C'est d'autant plus vrai compte tenu de l'état environnemental du site.

Ainsi, à ces enjeux s'ajoute celui du traitement de la pollution du site dans les plus brefs délais, responsabilité qui incombe à Cenexi et dont la bonne exécution sera suivie de près par l'EPFIF et la Ville, en lien avec les services de l'Etat. Le site Gaveau étant jusqu'à ce jour resté inaccessible, la procédure de DUP en réserve foncière nous semble à même de contraindre le propriétaire à donner l'accès au site, afin d'avancer dans la connaissance nécessaire de l'état des sols.

La maîtrise publique finale du site apparaît le meilleur levier pour garantir le traitement de cette pollution et engager un projet d'aménagement concerté. Il s'agit bien de porter un projet d'intérêt général, répondant aux besoins des habitants, et de se donner les moyens pour le réaliser. A défaut d'une prise en charge par la puissance publique, il est à craindre que le site ne devienne une future « friche » polluée.