

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**  
**Paris Est Marne & Bois**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU 6 AVRIL 2021**  
**SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

**DC 2021-43**

**OBJET : Prise d'initiative et approbation des objectifs et modalités de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur Auchan-Gare au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.**

Membres en exercice	<b>90</b>
Présents titulaires	<b>80</b>
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>
Représentés	<b>7</b>
Absents	<b>3</b>

Votants	<b>87</b>
Abstention	<b>1</b>
Suffrages exprimés	<b>86</b>
Pour	<b>86</b>
Contre	<b>0</b>

**Présents :**

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacqueline BENHAMED, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Eveline BESNARD, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Christian CAMBON, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Gilles CARREZ, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Emmanuel CHAMPETIER, Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON, Florence CROCHETON, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Michel DESTOUCHES, Olivier DOSNE, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Téo FAURE, Delphine FENASSE, Dorine FUMEE, Benoît GAILHAC, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Delphine HERBERT, Michel HERBILLON, Catherine HERVE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Anne KLOPP, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Marie-Hélène MAGNE, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Pierre MIROUDOT, Pascale MOORTGAT, Déborah MUNZER, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Catherine PRIMEVERT, Florentine RAFFARD, Germain ROESCH, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Aurore THIROUX, Virginie TOLLARD, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN, Julien WEIL.

**Représentés :**

Stéphane CHAULIEU représenté par Thierry BARNOYER, Véronique CHEVILLARD représentée par Rodolphe CAMBRESY, Carole DRAI représentée par Sylvain BERRIOS, Brigitte GAUVAIN représentée par Annick VOISIN, Pierre LEBEAU représenté par Charlotte LIBERT-ALBANEL, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET représentée par Anne KLOPP, Marc MEDINA représenté par Eveline BESNARD.

**Absents :**

Christian FAUTRE, Nassim LACHELACHE, Laurent LAFON.

## CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

### SEANCE DU 06 AVRIL 2021

**OBJET : Prise d'initiative et approbation des objectifs et modalités de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur Auchan-Gare au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois**

#### LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

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

**VU** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 81, 115, 123 et 148,

**VU** la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, notamment son article 60,

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment ses chapitres I et II,

**VU** la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique notamment ses articles 34 à 60,

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

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 5211-5, L.5219-1 et L.5219-5,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et L.300-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

**VU** le Code de l'Environnement, notamment son article L.120-1,

**VU** la délibération n°17-30-03-17-U du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 30 mars 2017 visant à élaborer un projet d'aménagement et organiser auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération n°17-10-14-U du conseil municipal en date du 5 octobre 2017,

**VU** la délibération °2017-10-15-U en date du 5 octobre 2017 du Conseil Municipal de Fontenay-sous-Bois désignant Marne-au-Bois SPL en tant qu'aménageur et approuvant le traité de concession de l'opération d'aménagement du secteur Val-de-Fontenay - Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

**VU** le traité de concession notifié le 3 novembre 2017 par la Ville pour l'aménagement du secteur Val-de-Fontenay - Alouettes à Marne-au-Bois SPL,

**VU** les délibérations n° CM2017/12/04 du 8 décembre 2017 et n° CM2019/08/02 du 8 février 2019 du Conseil Métropolitain de la Métropole du Grand Paris définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

**VU** la délibération n°18-81 en date du 15 octobre 2018 du Conseil de Territoire adhérant à la société Publique Locale (SPL) Marne-au-Bois dans le cadre d'une augmentation de capital,

**VU** les statuts certifiés conformes de Marne-au-Bois SPL mis à jour le 10 décembre 2018,

**VU** la délibération n° 20-164 en date du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire approuvant la convention tripartite et l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement du secteur Val de Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois passée entre le Territoire Paris Est Marne & Bois, la Ville et la SPL Marne-au-Bois,

**VU** toutes les autres pièces du dossier,

**CONSIDERANT** qu'au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, le secteur Auchan-Gare, étendu sur environ 17 hectares et situé de part et d'autre des voies de l'A86, se structure autour de l'hypermarché Auchan et que la galerie commerciale attenante, constituée aujourd'hui un obstacle pour les habitants voulant se rendre à la gare RER Val-de-Fontenay, cette dernière est également comprise dans le périmètre ainsi que le site dit VAFO à l'est des voies ferrées,

**CONSIDERANT** que la mise à niveau du pôle gare et l'arrivée des lignes M15, M1 et du T1 de l'autre côté de voies de l'A86, offrent l'opportunité de repenser le développement de ce site issu d'un urbanisme de dalle, peu végétalisé, présentant des rez-de-chaussée aveugles et des parcours peu lisibles, en lien avec la prédominance de la place de la voiture,

**CONSIDERANT** que les objectifs de l'opération d'aménagement,

**CONSIDERANT** les modalités de concertation proposées,

**CONSIDERANT** que Marne-au-Bois SPL est le concessionnaire de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes,

Après avis favorable de la Commission urbanisme, aménagement, politique de la ville, action sociale et insertion et politique de l'habitat du 30 mars 2021,

## **DELIBERE**

### **ARTICLE 1 :**

**PREND** l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le quartier Auchan-Gare dans le périmètre de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

### **ARTICLE 2 :**

**APPROUVE** le périmètre prévisionnel (annexe 1) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le quartier Auchan-Gare.

### **ARTICLE 3 :**

**APPROUVE** les objectifs de l'opération d'aménagement tels que définis ci-après :

\* Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine que représente le centre commercial,

\* Introduire de la mixité afin de faire de ce secteur un quartier vivant, en soirée comme en journée, en semaine comme le week-end,

\* Profiter du redéveloppement d'ampleur du pôle gare pour requalifier et redynamiser le patrimoine tertiaire,

\* Revaloriser les équipements publics structurants existants et penser les besoins de demain,

\* Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois

#### **ARTICLE 4 :**

**APPROUVE** les modalités de concertation préalable à engager :

- ✓ Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux
- ✓ Affichage en Mairie et à l'EPT de la délibération d'engagement de la concertation préalable
- ✓ Parution d'un article dans le journal de la Commune
- ✓ Mise à disposition d'un registre pour la participation du public
- ✓ Tenue de deux réunions publiques (qui pourraient avoir lieu à distance selon les mesures sanitaires en vigueur)
- ✓ Organisation d'une balade urbaine type diagnostic sensible
- ✓ L'ensemble de la concertation préalable sera relayé sur les sites internet de la Ville de Fontenay-sous-Bois et de l'EPT Paris Est Marne & Bois. Le public pourra faire parvenir ses observations durant toute la durée d'élaboration du projet à une adresse dédiée

#### **ARTICLE 5 :**

**DIT** que la présente délibération sera affichée à la Mairie de Fontenay-sous-Bois ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois 14, rue Talamoni – 94500 – Champigny-sur-Marne pendant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Val-de-Marne et publiée au recueil des actes administratifs.

#### **ARTICLE 6 :**

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture, sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Établissement public territorial Paris Est Marne & Bois ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

**Le Président,**

  
**Olivier CAPITANIO**

La présente délibération publiée le  
est exécutoire à la date du  
en application des articles L.5211-1  
et L.2131-1 du C.G.C.T.  
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210406-DC2021-43-DE  
Date de télétransmission : 12/04/2021  
Date de réception préfecture : 12/04/2021

## ANNEXE 1 :

### **Périmètre prévisionnel de la Zone d'aménagement concerté sur le quartier Auchan-Gare à Fontenay-sous-Bois**

Le périmètre prévisionnel de la ZAC Auchan-Gare comprend l'ensemble situé entre l'avenue des Olympiades, l'avenue Charles Garcia, l'avenue du Maréchal Joffre et l'avenue Louison Bobet. Ces voies sont incluses dans le périmètre de la ZAC. Il comprend également l'ensemble du rond-point du Général de Gaulle, la place de l'amitié entre les peuples, le passage sous voie, le rond-point Carnot, une partie de l'allée de Sablons. Cet ensemble est constitué de bureaux, de l'hypermarché Auchan et de la galerie commerciale attenante, d'équipements publics structurants, et de logements. Il comprend également la gare RER Val-de-Fontenay et le site dit VAFO, situé à l'est des voies ferrées.





## ANNEXE 2

# NOTICE EXPLICATIVE RELATIVE A LA PRISE D'INITIATIVE DE ZAC SUR LE SECTEUR

10 mars 2021

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20210406-DC2021-43-DE  
Date de télétransmission : 12/04/2021  
Date de réception préfecture : 12/04/2021

# AUCHAN-GARE A FONTENAY-SOUS-BOIS

## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>CONTEXTE : L'OPERATION D'AMENAGEMENT VAL-DE-FONTENAY ' ALOUETTES</b> .....	<b>3</b>
1.1	PERIMETRE.....	3
1.2	LA CONCESSION D'AMENAGEMENT VAL-DE-FONTENAY ' ALOUETTES.....	5
1.3	OBJECTIFS DE LA CONCESSION .....	5
1.4	PROGRAMME DE LA CONCESSION .....	6
1.5	ETAT D'AVANCEMENT DES REFLEXIONS .....	7
<b>2</b>	<b>LE SECTEUR OBJET DE LA PRESENTE PRISE D'INITIATIVE DE ZAC : AUCHAN-GARE</b> .....	<b>10</b>
2.1	PERIMETRE ET PRESENTATION DU SECTEUR .....	10
2.2	CONSTATS.....	11
2.3	ENJEUX DU PROJET .....	12
2.4	SPECIFICITES DU SITE ET DU MONTAGE RETENU .....	12
2.5	LA PROCEDURE DE ZAC .....	13
<b>3</b>	<b>PROJET DE ZAC AUCHAN-GARE</b> .....	<b>15</b>
3.1	PERIMETRE DE LA ZAC AUCHAN-GARE.....	15
3.2	OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT .....	15
3.3	MODALITES DE CONCERTATION PREALABLE .....	16
3.4	CALENDRIER .....	16



# 1 Contexte : l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay ' Alouettes

## 1.1 Périmètre

Le périmètre de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay / Alouettes à Fontenay-sous-Bois couvre une superficie d'environ 80 hectares autour de la gare RER de Val-de-Fontenay. Il est délimité comme suit :





Ce site, développé à partir des années 70 de part et d'autre de l'A86 et en lien avec la Zone d'Urbanisation Prioritaire (ZUP), constitue aujourd'hui le premier pôle tertiaire de l'Est parisien avec environ 30 000 salariés. De grands groupes et des institutionnels y sont d'ores et déjà implantés, tels qu'Axa, BNP, RATP, l'OFPRA, Humanis ou encore la Société Générale, attirés par la bonne desserte actuelle : RER E et A (100 000 voyageurs / jour) et accès direct à l'A86.

Constitué sur les fondements d'un urbanisme de dalle, peu lisible, essentiellement minéral et subissant aujourd'hui un bâti vieillissant, le quartier est amené à muter durant les 15 prochaines années, en lien notamment avec l'arrivée des lignes M1, M15 Est et du T1.



***Vue vers la gare Val de Fontenay depuis la ZUP, 1977***

L'intervention publique sur ce site est essentielle en raison des constats de dégradations et de dysfonctionnements de ce quartier. En effet, les opérations au « coup par coup », en fonction des opportunités foncières, ont contribué à créer des situations physiques et spatiales contraignantes et de nouvelles problématiques urbaines : espaces introvertis, mauvaise lisibilité des parcours, absence d'espaces publics de convivialité. Le site est par ailleurs largement sous-doté en espaces verts. Ainsi on assiste à une juxtaposition d'îlots, imperméables, ce sentiment d'assemblage étant par ailleurs renforcé par les infrastructures de transports (autoroute A 86, voies ferrées du RER, RD86) qui fragmentent le site et ses dynamiques.

Ce constat a conduit à mener une réflexion globale à l'échelle du périmètre de la concession d'aménagement ainsi défini. Néanmoins, du point de vue de la méthode, le parti pris a été d'opérer un découpage par secteur au sein du périmètre de concession, pouvant chacun présenter des enjeux et un phasage spécifiques en fonction des réalités de chaque situation. L'objectif est de parvenir à trouver une cohérence globale, tout en prenant en compte les particularités de chaque secteur.



## 1.2 La concession d'aménagement Val-de-Fontenay ' Alouettes

Mab SPL est titulaire de la Concession d'aménagement Val-de-Fontenay ' Alouettes, suivant la délibération du conseil municipal de Fontenay-sous-Bois en date du 5 octobre 2017 relative à l'approbation du traité de concession d'aménagement. Le traité de concession a été transmis au représentant de l'Etat par la Ville de Fontenay-sous-Bois le 13 octobre 2017 et notifiée à Mab SPL le 3 novembre 2017.

Compte-tenu du transfert de la compétence Aménagement aux EPT depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes a été transférée, de plein droit, de la Ville de Fontenay-sous-Bois à l'EPT Paris Est Marne&Bois. Compte tenu de l'importance de cette opération, tant pour la Ville de Fontenay-sous-Bois que pour l'EPT, et suivant la délibération de l'EPT en date du 8 décembre 2020, un avenant entre MAB SPL et l'EPT a été signé transmis au représentant de l'Etat le 18 décembre 2020. Suivant le conseil municipal du 12 novembre 2020 et le conseil de territoire du 8 décembre 2020, une convention d'association a également été signée entre la Ville de Fontenay-sous-Bois, l'EPT ParisEstMarne&Bois et Mab SPL le 15 décembre 2020 et transmise en préfecture le 18 décembre. Celui-ci a objet de formaliser les conséquences de ce transfert de compétences et mettre à jour divers points techniques, notamment :

- Précision du rôle respectif de l'EPT et de la Ville de Fontenay-sous-Bois ;
- Répartition des risques, notamment juridiques, entre l'EPT et la Ville de Fontenay-sous-Bois ;
- Répartition des équipements à produire dans le cadre de la concession d'aménagement et modalités de remise des équipements en question aux différentes collectivités concernées ;
- Etablissement d'une convention tripartite Ville – EPT – MAB SPL précisant la répartition entre la Ville et l'EPT de la prise en charge financière des participations prévues par la concession d'aménagement ;
- Précision sur le Programme des Constructions au vu de l'avancement du plan-guide de l'opération ;
- Intégration d'un Programme des Equipements Publics ;
- Modification à la marge du périmètre de la concession d'aménagement afin de le rendre plus cohérent avec les conclusions du plan-guide ;
- Modification du bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement ;
- Modification des termes de rémunération de l'aménageur, afin d'y intégrer notamment la prise en considération des dépenses d'acquisition ;
- Durée de la concession, à savoir 18 années à compter du 3 novembre 2017.

## 1.3 Objectifs de la concession

Les enjeux portés par le traité de concession d'aménagement sont les suivants :



° **Continuité urbaine et liaison** : l'aménagement global visera au désenclavement du quartier des Alouettes (quartier situé à l'est de l'A86) et à son ouverture au reste de la ville, d'une part, et à construire ou fortifier des liens physiques et visuels entre chaque secteur, d'autre part. Le redéploiement et le renforcement du pôle multimodal de Val-de-Fontenay, comprenant notamment un nouveau passage souterrain sous l'A86, contribueront fortement au désenclavement et permettront d'asseoir un nouveau maillage structurant et lisible.

° **Mixité fonctionnelle des programmes** : dans chaque secteur du périmètre de la concession, seront développées des opérations mixtes ménageant un équilibre entre surfaces de bureaux, logements, commerces et services, activités et équipements.

° **Développement économique** : Le projet global accompagnera le développement économique via les projets d'envergure qui renforcent le profil économique et favorisent l'attractivité du secteur. Une approche globale permet de veiller à l'équilibre général, via, notamment, la diversité du tissu économique.

° **Développement durable et écologie urbaine** : Dans un contexte global de dérèglement climatique accéléré, et au-delà des prescriptions qui seront imposées aux projets immobiliers, l'EPT, Mab SPL et la Ville, s'engagent à concevoir et réaliser des équipements d'infrastructure et de superstructure résilients.

S'agissant plus particulièrement des équipements d'infrastructure, le projet devra permettre :

- La réintroduction d'une part substantielle de surfaces végétales de pleine terre, dans un objectif de lutte contre l'îlot de chaleur urbain, de qualité de l'air, d'amélioration de la qualité des sols, et de développement de la biodiversité ;
- La maximisation de la gestion alternative des eaux pluviales et la minimisation des rejets dans les réseaux, et ce également dans les parcelles privées ;
- La réduction significative de la part modale automobile par le déploiement d'une trame « marchable » efficace et une gestion optimisée du stationnement.

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

#### 1.4 Programme de la concession

Au sein des 80 ha formant le périmètre de la concession d'aménagement, le programme prévisionnel de constructions est déterminé comme suit :

- Environ 130 000 m<sup>2</sup> Surface de Plancher de programme résidentiel, y compris des produits résidentiels spécifiques, dont 32% de Logements locatifs sociaux,



- Environ 440 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés au développement économique,
- Environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux commerciaux (non compris le Centre Commercial propriété de la SCI Grand Fontenay).

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

- Environ 15 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements de superstructure,
- Environ 110 021 m<sup>2</sup> d'équipements d'infrastructure à réhabiliter ou à créer comprenant, les voiries, réseaux, espaces libres et installations diverses nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Ce programme global de construction représente un total d'environ 600 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) à construire.

Au-delà de cette programmation, la création d'environ 70 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics est projetée, associée à la requalification d'environ 40 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics.

### 1.5 Etat d'avancement des réflexions

Afin d'engager une première approche urbaine sur le site, une mission de maîtrise d'œuvre d'un an a été confiée à une équipe pluridisciplinaire :

- AWP, architecte urbaniste mandataire
- Topotek 1, paysagistes
- AltoStep, BET développement durable
- Laureline Guilpain, urbanisme
- Denis Brochard, membre fondateur de Le Studio Dièse – atelier d'altérations urbaines  
&
- Rob Mazurek, compositeur, artiste plasticien
- Matthieu Mevel, écrivain, metteur en scène

Cette première mission de maîtrise d'œuvre urbaine a visé la définition d'un processus de développement urbain et régional permettant de penser la mutation des secteurs Val-de-Fontenay et Alouettes sur les dix prochaines années. L'objectif de la mission a été de développer des outils et des réflexions pour penser, dessiner et accompagner la ville de demain sans la figer, tout en s'inscrivant dans une démarche partenariale et expérimentale. Le plan-guide a été livré début 2021.

Dans ce cadre, et afin de définir une méthode visant à imaginer et scénariser le Val-de-Fontenay de demain, l'équipe a arrêté quatre thèmes directeurs et transversaux qui permettront de structurer la réflexion et qui guideront l'ensemble des projets qui se développeront sur l'opération dans les dix prochaines années :

#### ° Rejouer l'existant



La thématique « Rejouer l'existant » ancre le projet dans un contexte urbain qui est à prendre en compte, et à valoriser, l'objectif étant d'éviter une opération hors sol. Ce parti pris régit également la méthode : la maîtrise d'ouvrage souhaite agir sur le territoire point par point, par opportunité, en identifiant des espaces pouvant être des leviers, tout en respectant leur ancrage. C'est dans la continuité de cet axe qu'intervient la notion d'activation du territoire : la maîtrise d'ouvrage souhaite activer le territoire de manière progressive en préfigurant les usages notamment, et en partant des marqueurs forts du site : le sport, la musique ou encore l'art.

#### ° Re-public

Cet axe naît de la nécessité de faire émerger des espaces publics identifiables et hiérarchisés : des places, des cours, des venelles, avec des usages correspondants en termes d'occupation de la voirie et d'activité. La lisibilité de ces espaces publics est également un élément central pour parvenir à ancrer le site dans une urbanité, et pour générer des usages, le but étant de faire de Val-de-Fontenay / Alouettes un quartier qui vive.

#### ° Repaysage

La thématique de la végétalisation et du travail autour du paysage est intrinsèque au projet, l'objectif étant de parvenir à recréer des continuités végétales sur un site marqué par son aspect minéral, en rupture avec le reste de la commune. La recherche de cette renaturation s'articule autour du paysage, de la récupération des eaux de pluies, et de la recherche de pleine terre sur ce site déjà fortement constitué.

#### ° Ré-inventer

La thématique « Ré-inventer » s'attache davantage à définir une méthodologie et s'articule autour de la recherche de nouveaux modes de faire (recherche partenariale, co-conception...). Au cœur du dispositif réside également la recherche d'un principe de mixité fonctionnelle.

Ce travail a abouti à la livraison d'un plan-guide :

- donnant une identité au projet et définissant une vision urbaine à l'échelle du quartier Val-de-Fontenay / Alouettes ;
- constituant un outil flexible développant des concepts adaptables et amenés à évoluer dans le temps ;
- permettant d'imaginer, de susciter les programmes.

En parallèle, MAB SPL s'est adjoint des compétences spécifiques qui permettent d'alimenter la réflexion urbaine :

- Inventaire faune, flore, habitats (Urban Eco)
- Mission de collecte, de récolement et d'analyse relative aux données réseaux concessionnaires à l'échelle de la concession (Alto Step)
- Etude historique pollution et formalisation des préconisations associées (Semofi)
- Programme d'études de circulation et de mobilité sur le secteur Val-de-Fontenay élargi (Roland Ribí & Associés + CDVIA)
- Etude d'impact à l'échelle de la concession (Safege - Suez)



Un accord-cadre de maîtrise d'œuvre, d'une durée de six ans, porté par une nouvelle équipe sera notifié en avril 2021.



## 2 Le secteur objet de la présente prise d'initiative de Zac : Auchan-Gare

### 2.1 Périmètre et présentation du secteur

Au sein de l'opération d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes concédée à Mab SPL, le secteur Auchan-Gare constitue un périmètre majeur de redéveloppement urbain et immobilier.



Etendu sur environ 17 hectares et situé de part et d'autre des voies de l'A86. A l'ouest des voies ferrées, le secteur se structure autour de l'hypermarché Auchan, livré en 1976, et suivi de près par la gare RER. Les quartiers de logements, construits au sein de la Zone d'Urbanisation Prioritaire, forment aujourd'hui les ensembles dits Larris à l'Ouest, Bois Cadet au Sud et Jean Zay au Nord, à l'ouest de l'hypermarché. A l'Est et au Sud-Est de ce secteur, des bâtiments tertiaires s'étirent jusqu'aux pieds de la gare RER de Val-de-Fontenay. La galerie commerciale, à la jonction de l'hypermarché et des bureaux, constitue aujourd'hui un obstacle pour les habitants voulant se rendre à la gare Val-de-Fontenay. Enfin des équipements publics structurant se nichent au sein de ce secteur emblématique d'une époque. A

l'ouest des voies ferrées, le secteur comprend le passage sous voie, l'allée des sablons et le site dit VAFO.

La mise à niveau du pôle gare et l'arrivée des lignes M15, M1 et du T1 de l'autre côté de voies de l'A86, offrent l'opportunité de penser le redéveloppement de site issu d'un urbanisme de dalle, très peu végétalisé, présentant des rez-de-chaussée aveugles et des parcours peu lisibles, en lien avec la prédominance de la place de la voiture.

## 2.2 Constats

Les cinq constats à l'origine du projet sont les suivants :

- Une offre commerciale en perte de vitesse : une galerie commerciale déclinante et un modèle d'hypermarché profondément remis en cause. Pourtant, le redéveloppement de l'offre commerciale sur le site pourrait s'appuyer sur trois atouts : 30 000 habitants à proximité immédiate (ZUP), 30 000 salariés au sein du pôle tertiaire de Val-de-Fontenay et 100 000 voyageurs/jours au sein du hub de transport en commun de Val-de-Fontenay.
- Une forme urbaine obsolète et qui engendre à la fois d'importants dysfonctionnements sur le plan urbain, associés à une image négative de l'ensemble. Les parcours sont peu intuitifs, les rez-de-chaussée souvent aveugles, et la place de la voiture prédominante. Cet urbanisme de dalle, associé à la forte présence de la voiture, a également engendré un très faible niveau de végétalisation et de biodiversité du site, le rendant ainsi très différent des quartiers résidentiels environnants quant à eux très bien équipés en espaces verts.
- Des actifs tertiaires en voie de libération : des utilisateurs qui ont annoncé leur départ des actifs présents sur le site à moyen terme, des immeubles datant de la première génération d'actif du secteur de Val-de-Fontenay nécessitant d'importants investissements de remise à niveau.
- Un « quartier de gare » qui ne tire pas pleinement profit du hub de transport en commun de Val-de-Fontenay (deuxième pôle de transport en commun en Île-de-France hors Paris). Le renforcement de ce hub intermodal est en cours pour atteindre 200 000 voyageurs/jours d'ici 15 ans : actuellement RER E, RER A et gare de bus, seront livrés en 2026 le Tramway T1, en 2030, le métro M15 et en 2035, le métro M1.
- Une centralité urbaine qui s'ignore : la combinaison d'un important bassin d'habitants, d'une polarité économique de premier plan à l'échelle régionale, d'une offre commerciale conséquente et d'un hub de transport sont autant d'atouts pour que le quartier de Val-de-Fontenay devienne une centralité d'envergure locale, départementale, voir métropolitaine.





## 2.3 Enjeux du projet

Au regard des constats évoqués ci-dessus, les enjeux du projet sont les suivants :

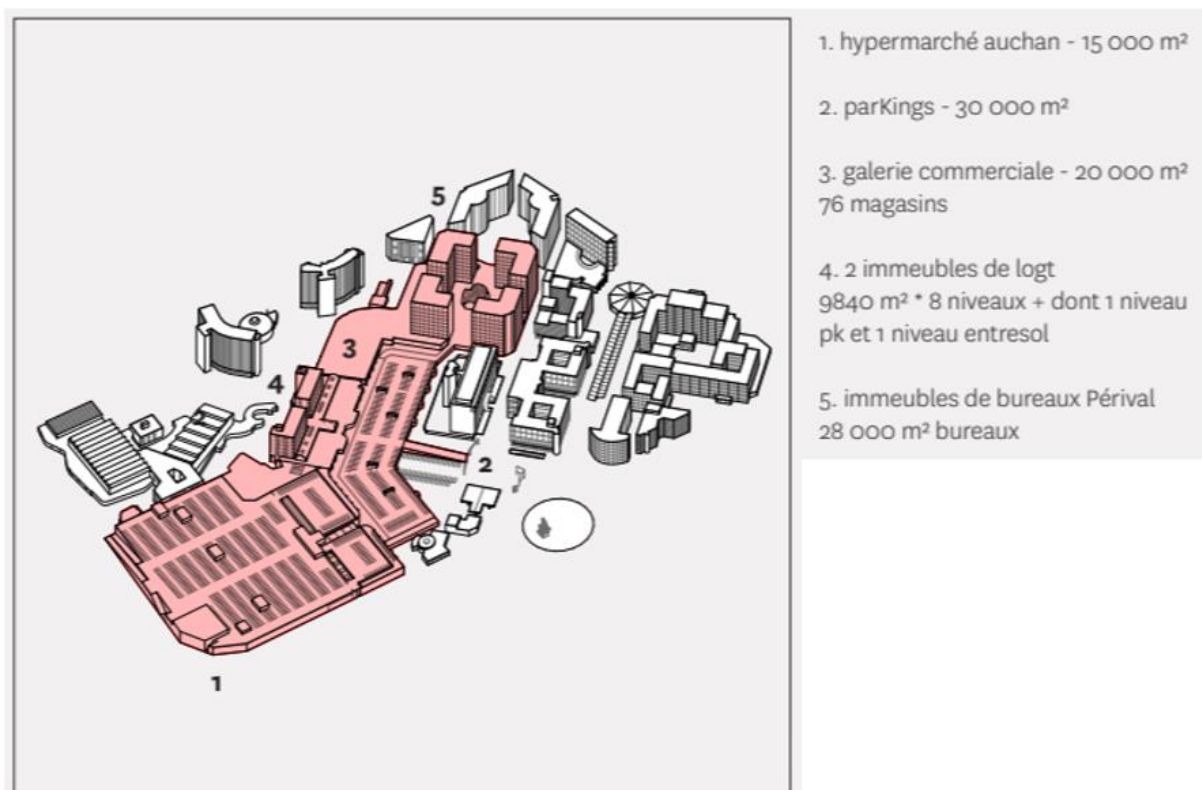
- Gare Val-de-Fontenay : une zone à pacifier en rendant l'espace public aux piétons ;
- Centre commercial Auchan : un « mur » entre la gare RER et les quartiers d'habitation Larris et Jean Zay à résorber via une nouvelle trame publique structurante ;
- Des équipements publics majeurs que sont la piscine et la patinoire, devant être valorisés par une meilleure accessibilité et un environnement plus lisible et attrayant ;
- Bureaux : des zones monofonctionnelles dans lesquelles apporter une mixité à définir, permettant d'en faire un quartier vivant à toute heure et tous les jours de la semaine ;
- Un secteur très minéral, à végétaliser. La « ville parc » issue de la conception des quartiers résidentiels environnants de la ZUP pourrait être étirée jusqu'à la gare Val-de-Fontenay.



## 2.4 Spécificités du site et du montage retenu

Le secteur Auchan-Gare est un site complexe, propriété de grands acteurs institutionnels. Les emprises foncières, liées à un urbanisme de dalle des années 70, sont très imbriquées.

En lien avec la remise en cause du modèle de l'hypermarché et de la galerie commerciale fermée, les propriétaires du site souhaitent repenser l'intégration de leur patrimoine au sein du quartier et envisagent un redéveloppement dans un cadre urbain profondément renouvelé.



Afin de mener à bien ce projet d'envergure, Mab SPL, en lien étroit avec la Ville de Fontenay-sous-Bois, mène un travail partenarial avec les propriétaires-utilisateurs du site, afin de définir un cadre de travail et de partager les enjeux et les orientations de projet à mettre en œuvre sur ce site.

Parallèlement, afin d'asseoir les orientations urbaines à une échelle de projet cohérente, de mettre en place un outil de financement des équipements publics lisible et de créer un cadre de référence clair pour la participation du grand public, il est prévu d'opter pour une procédure de Zac sur ce secteur.

## 2.5 La procédure de Zac

La Zac est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La Zac constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine

envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (équipements...) et leur financement.

La procédure de Zac, relativement longue à mettre en œuvre, présente des étapes aux contours bien identifiés :

- Prise d'initiative (objet de la présente notice explicative) portant sur le périmètre prévisionnel, les objectifs généraux visés par le projet et les modalités de la concertation qui seront mis en œuvre durant l'élaboration du projet ;
- Création de la Zac à l'issue de cette concertation, sur la base d'un dossier comprenant le bilan de la concertation, le programme, l'étude d'impact après avis de l'autorité environnementale et des collectivités et groupements intéressés, et participation par voie électronique du public ;
- Réalisation de la Zac, sur la base de la validation du programme des équipements publics.



### 3 Projet de Zac Auchan-Gare

#### 3.1 Périmètre de la Zac Auchan-Gare



#### 3.2 Objectifs de l'opération d'aménagement

A ce stade, les objectifs visés de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- ✓ Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine que représente le centre commercial
- ✓ Introduire de la mixité afin de faire de ce secteur un quartier vivant, en soirée comme en journée, en semaine comme le week-end

- ✓ Profiter du redéveloppement d'ampleur du pôle gare pour requalifier et redynamiser le patrimoine tertiaire
- ✓ Revaloriser les équipements publics structurants existants et penser les besoins de demain
- ✓ Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois

### 3.3 Modalités de concertation préalable

Il est proposé de mettre en œuvre, durant toute la durée d'élaboration du projet, les modalités de concertation suivantes :

- ✓ Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux
- ✓ Affichage en Mairie et à l'EPT de la délibération d'engagement de la concertation préalable
- ✓ Parution d'un article dans le journal de la Commune
- ✓ Mise à disposition d'un registre pour la participation du public
- ✓ Tenue de deux réunions publiques (qui pourraient avoir lieu à distance, selon les mesures sanitaires en vigueur)
- ✓ Organisation d'une balade urbaine type diagnostic sensible

L'ensemble de la concertation préalable sera relayé sur les sites internet de la Ville de Fontenay-sous-Bois et de l'EPT ParisEstMarne&Bois. Le public pourra faire parvenir ses observations durant toute la durée d'élaboration du projet à une adresse dédiée.

### 3.4 Calendrier

La prise d'initiative de Zac est envisagée au conseil de territoire du 6 avril 2021, pour une création de la Zac Auchan-Gare à horizon fin d'année 2021-début 2022.

