

VAL DE FONTENAY - ALOUETTES | ZAC AUCHAN - GARE

Compte-rendu la réunion publique de lancement - 14 octobre 2021

Ce compte-rendu est établi par Ville Ouverte, en charge de la concertation

INTERVENANT·ES

- **SPL Marne au Bois, titulaire de la concession d'aménagement :**
Raphaëlle Bernabei, directrice des opérations aménagement
Philippe Gaudias, Directeur des opérations mobilité
- **Ville de Fontenay-sous-Bois, maître d'ouvrage :**
Anne Klopp, 1^{ère} adjointe au Maire déléguée à l'action sociale, à l'administration générale, à l'habitat et à l'hygiène et conseillère territoriale de Paris Est Marne et Bois ;
Jeoffrey Gueniche, 12^e adjoint au Maire délégué au développement de la vie démocratique et à l'éducation populaire ;
Naïma Béal-Rainaldy, chargée de projets urbains à la Direction du Développement Urbain.
D'autres élu·es et agent·es de la ville de Fontenay-sous-Bois sont également présent·es.
- **Groupement de maîtrise d'œuvre :**
 - Agence TVK : Sophie Euscheler (architecte – urbaniste)
 - Agence Ville Ouverte : Gwenaëlle d'Aboville (urbaniste), Noémie Galvez (urbaniste)
 - Coloco : Paul Farou (paysagiste)

Environ une quarantaine de personnes ont participé à cette réunion publique de lancement de la concertation sur la Zone d'Aménagement Concerté Auchan – Gare.

La réunion s'est d'abord tenue en séance plénière de 19h à 20h30 avec tout·es les participant·es sous la forme d'un temps d'information et d'échanges. Chacun·e était ensuite invité·e à circuler librement jusqu'à 21h autour d'une exposition-photo pour faire part de son expérience du quartier et d'un atelier sur carte pour partager ses itinéraires du quotidien, ses besoins et ses idées pour l'avenir du quartier.

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REUNION PUBLIQUE

Au cours des 15 prochaines années, le quartier va être profondément transformé avec l'arrivée des lignes de métro M1, M15 Est et du Tram T1. Pour accompagner la mutation de Val-de-Fontenay et des Alouettes, la restructuration de la gare RER actuelle et de la gare routière, et créer des quartiers à vivre, la ville et ses partenaires ont défini plusieurs périmètres d'aménagement.

L'objectif ? Saisir cette opportunité pour penser des quartiers plus écologiques et agréables à vivre, répondant aux besoins des habitants, des salariés et des voyageurs.

Le secteur Auchan – Gare est le cœur de l'opération d'aménagement. Il s'agit du premier secteur sur lequel une Zone d'Aménagement Concerté est lancée.

La réunion publique visait donc à :

- Présenter le projet, son périmètre, ses enjeux et acteurs
- Présenter le déroulé de la concertation
- Partager les premiers éléments de diagnostic sensible recueillis par l'équipe et les enrichir

PRESENTATION EN PLENIERE

- ⇒ Le support de présentation projeté est disponible en téléchargement sur la page :
<https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html>



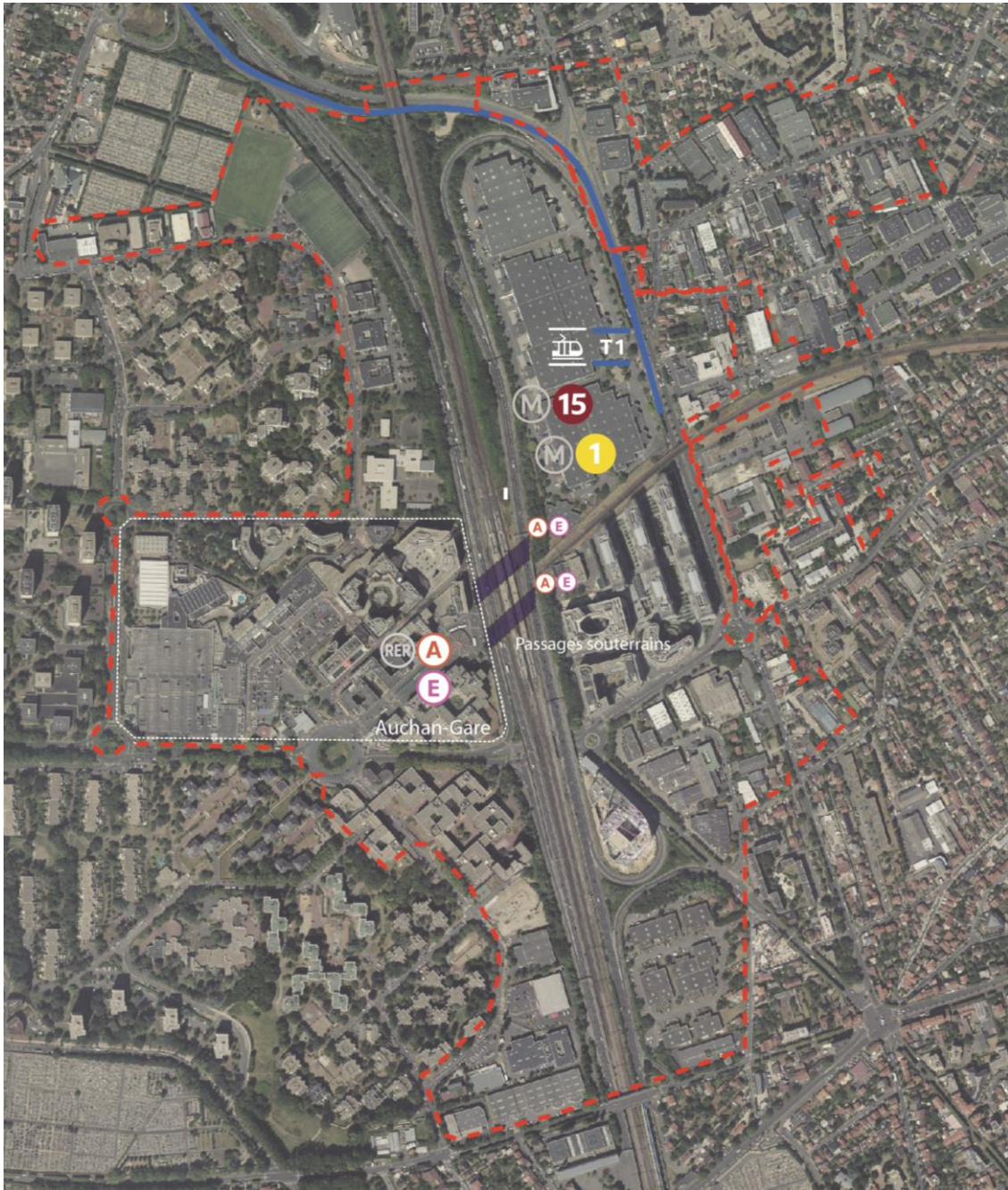
Mot d'accueil des élus

Mme Klopp, première adjointe au Maire, introduit la séance et remercie les participant-es. Elle présente les volontés de la Ville de Fontenay-sous-Bois à l'origine du projet d'aménagement et plus spécifiquement concernant le secteur Auchan – Gare, cœur de l'opération et premier secteur sur lequel une Zone d'Aménagement Concerté est lancée. Le secteur est minéral, le bâti vieillissant, les espaces verts intéressants mais peu ou mal utilisés, les cheminements pas toujours agréables. L'enjeu est donc de retrouver une mixité d'usages et un bien vivre dans le quartier avec un cadre apaisé.

Présentation du contexte de l'opération d'aménagement

Raphaëlle Bernabei, directrice des opérations d'aménagement à la SPL Marne au Bois titulaire de la concession d'aménagement, rappelle le contexte de l'opération du quartier Val de Fontenay – Alouettes. Elle s'inscrit dans le cadre de la mutation en cours du quartier Val de Fontenay due à l'arrivée de nouveaux transports en commun au cours des prochaines années (M1, M15 Est et Tram T1).

La Ville de Fontenay-sous-Bois et ses partenaires souhaitent saisir cette opportunité pour penser des quartiers plus écologiques et agréables à vivre, répondant aux besoins des habitants, des salariés et des voyageurs. Plusieurs périmètres ont été délimités pour accompagner progressivement la mutation du quartier.



Légende : Les périmètres des trois concessions d'aménagement en cours et les futurs projets de transports
Nota 1. La zone en pointillés rouges centrale est la concession Val-de-Fontenay Alouettes.
Nota 2. L'encadré en pointillés blancs indique le périmètre du secteur Auchan – Gare.

Le secteur Auchan - Gare de Val de Fontenay est le cœur de l'opération d'aménagement et le premier concerné par la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté.

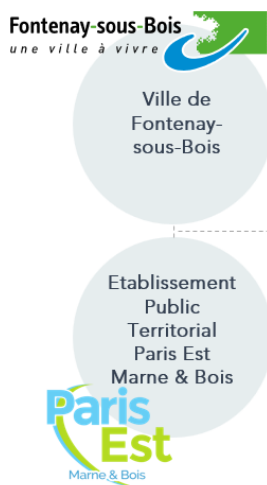
Il concentre la diversité des enjeux également présents sur les autres secteurs de la concession. On doit pouvoir mieux le parcourir (de part et d'autre de l'A86, de la gare et du centre commercial), accueillir des activités variées (bureaux, commerces, équipements, activités, logements) pour en faire un quartier vivant au-delà des jours et des horaires de bureaux, avec des traverses accessibles de jour comme de nuit, permettre la réhabilitation des immeubles de bureaux selon des exigences écologiques (bas carbone), désimperméabiliser le sol et faire rentrer la nature dans le quartier, mieux accompagner les cyclistes, proposer de nouveaux espaces publics conviviaux...

Il comprend la Gare de Val de Fontenay, le pôle Périval de la Société Générale, le pôle d'équipements sportifs (piscine, patinoire, salle de boxe), le centre commercial Auchan, le rond-point Charles de Gaulle et le pont jaune traversant sous l'autoroute A3 pour relier le secteur au quartier des Alouettes.



La maîtrise d'œuvre est confiée à une équipe pluridisciplinaire, qui rassemble des compétences répondant aux ambitions d'aménagement durable et de concertation portées par la maîtrise d'ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage



Le titulaire de la concession d'aménagement



La maîtrise d'œuvre



Gwenaëlle d'Aboville, urbaniste à l'agence Ville Ouverte en charge de la concertation et de la programmation au sein du groupement, présente les spécificités de l'opération d'aménagement. Val-de-Fontenay est un quartier déjà habité et investi par de nombreuses activités et acteurs. Le projet doit donc composer avec des propriétaires fonciers qui détiennent la majorité des bâtiments et un bâti ancien dégradé, à renouveler. La ZAC vise donc à encadrer un projet négocié, de construction (« faire la ville sur la ville ») au long cours (le projet sera phasé dans le temps, avec un début des travaux envisagé à échéance 3 à 5 ans et une livraison à échéance 5 à 10 ans).

Dans ce contexte, la Ville de Fontenay-sous-Bois et ses partenaires s'assurent de la qualité des espaces publics, du renouvellement des traversées du quartier, de la végétalisation du site, du respect des engagements environnementaux des Accords de Paris, de la conservation et de la valorisation des équipements publics existants, de faire du secteur un quartier où habiter.

La concertation avec les habitants portera donc globalement sur :

- Les espaces publics : quels sont ceux à valoriser, quelle part de la végétation, quels parcours ?
- Les services aux habitants et aux usagers du quartier : quels usages souhaités ? quels services aux habitants ce quartier doit-il rendre ?

Les enjeux urbains du secteur Auchan – Gare

Sophie Euscheler, architecte-urbaniste à l'agence TVK mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre, présente les premiers éléments de diagnostic sensible issus des sessions d'immersion sur le secteur Auchan - Gare.

Rappel – Un quartier historique : l'urbanisation de la Plaine agricole a débuté en 1965 avec la construction de la ZUP puis en 1977 avec la construction de la gare de Val-de-Fontenay. Entre temps, en 1974, Auchan s'installe à Fontenay-sous-Bois et construit son hypermarché ainsi que la galerie commerciale. Suivront les 50 000m² de bureaux pour devenir 300 000 m² actuels sur l'ensemble de la concession Val de Fontenay Alouettes.

Constats sur le secteur Auchan - Gare :

- **Une coupure commerciale** : aujourd'hui l'hypermarché et la galerie commerciale, lorsqu'ils sont fermés, sont une véritable barrière dans le quartier. Pour se rendre dans les quartiers des Larris et Jean Zay, les habitants contournent par le nord (Périval, Lycée) ou le sud (Rpt. Ch. de Gaulle, Av. Joffre et Garcia) comme seuls chemins d'accès. La rue de la Mare à Guillaume et l'avenue des Olympiades sont des arrières où il est peu agréable de circuler.
- **Dominante d'asphalte** : la singularité de ce quartier est d'être à 90% imperméabilisé, ce qui génère une augmentation de la température lors des étés caniculaires.
- **Prédominance de l'automobile** : on retrouve la problématique du sol imperméabilisé dans les espaces publics qui sont dédiés majoritairement à la voiture.
- **La circulation difficile pour les vélos** : absents de la circulation sauf du côté Est où l'on commence à en voir arriver sur les pistes aménagées par le département (Av. Bobet – bld Poincaré).
- **Des traversées semées d'embuches** : le piéton se retrouve à circuler tant bien que mal dans des espaces résiduels et mouvementés entre des escaliers et des barrières de circulation.
- **La « ville Parc » alentour** : le grand ensemble de Fontenay-sous-Bois est connu pour sa qualité de ville-parc disposant de grands espaces verts ouverts. Le quartier Auchan ne possède néanmoins qu'un parc, le parc des Olympiades, qui est clôturé et peine à s'étendre.
- **La rareté de la pleine terre** : la dominante d'asphalte interroge la capacité du quartier à redonner des espaces perméables où arbres et végétation peuvent se développer, des espaces créant de l'ombrage et du confort qui ne soient pas seulement des espaces résiduels sur des talus.
- **L'absence de confort** : le quartier est aujourd'hui majoritairement travaillé et très peu habité (82 logements). Les espaces publics ne répondent pas aux besoins des usagers ne trouvant pas de place pour attendre, manger ou flâner.

Trois lieux aujourd'hui attirent le public :

- Un lieu d'attente : la gare RER et la gare routière
- Un lieu de (peu de) rencontre : la galerie commerciale
- Un lieu de détente : les équipements publics, piscine, gymnase, salle de boxe
Et un lieu de convivialité aussi : la place devant la piscine avec son café-terrasse

Le groupement identifie des enjeux pour le devenir du quartier :

1) Se rattacher avec la ville parc

Retisser du lien avec la ville parc et les quartiers environnants par un travail fin sur les espaces publics qui deviennent végétalisés, accessibles et continus pour tous.

2) La transformation de la galerie commerciale

La première étape de la transformation du quartier passera par la destruction de la galerie commerciale pour retrouver le sol naturel et ses qualités, créer une rue commerçante à ciel ouvert.

3) Une boucle autour de 4 espaces publics

Pour proposer une continuité de l'espace public et développer la marche, le groupement propose une trame reliant quatre lieux : la gare routière, un parc de la liberté (rond-point Charles de Gaulle), un square autour des équipements sportifs en lien avec le parc des Olympiades ; et un jardin faisant face au Lycée Pablo Picasso.

4) La ville marchable

Rendre le piéton prioritaire de l'espace public et donner de la place aux modes doux. Il s'agira pour nous de développer des espaces généreux au profit des cyclistes et piétons mais aussi des accès aux personnes à mobilité réduite.

5) « Des fontaines sous la ramure du chêne »

En référence à la devise de la ville, retrouver de la pleine terre pour planter un maximum, redonner une place à l'eau dans les espaces publics pour retrouver de la fraîcheur.

6) D'un quartier de gare à un quartier de ville

Cet enjeu concerne l'identité du quartier. Pour qu'il ne soit pas uniquement un quartier de gare, l'idée est de développer des parcours qui ne soit plus enfermés dans une galerie commerciale mais à ciel ouvert, pour « faire ville » en développant un quartier mixte où l'on peut habiter, travailler et se détendre.

7) Le commerce de demain

Réinterroger les qualités des espaces commerciaux et notamment définir l'hypermarché de demain. S'orienter vers des espaces de vente privilégiant la lumière naturelle et végétalisés.

8) Réhabiliter plutôt que détruire

Mettre en place une démarche « Bas Carbone » pour quantifier les aménagements au regard d'ambitions environnementales et donc privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition de ce qui est là.

9) Transformer dans le temps

Construire en prenant en compte le bien être et la qualité de vie lors des travaux, organiser des actions de préfiguration pour accompagner l'évolution du quartier.

⇒ Rappel. Le support de présentation projeté est disponible en téléchargement sur la page : <https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html>

REMARQUES ET QUESTIONS EN PLENIERE

Les questions et réponses posées à l'oral sont ici rassemblées et synthétisées de façon thématique.

Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Auchan - Gare

Des habitant·es indiquent leur soutien aux évolutions voulues (végétaliser, retrouver de la pleine terre, se déplacer plus facilement...) mais trouvent dommage que le périmètre concerné ne soit pas plus large que le périmètre Auchan – Gare.

- « Je voudrais dire combien je suis content d'assister à cette réunion, le quartier a changé depuis sa construction mais on commence tout juste à faire de l'urbanisme et plus du « coup par coup ». Mais quel dommage que le périmètre ne soit pas celui indiqué dans le document de Marne au Bois »

Réponse : Nous réfléchissons sur une zone globale plus large que le seul secteur Auchan – Gare, il y aura d'autres concertations sur le reste du périmètre de la concession d'aménagement.

Des habitant·es indiquent ne pas se reconnaître dans le diagnostic réalisé (quartier minéral, peu végétal, peu agréable et peu confortable...etc.). Ils font état du bien-vivre dans leurs quartiers d'habitations.

- « Je suis surpris des constats, ça donne l'impression qu'on y vit mal... Je suis là depuis 20 ans, les gens s'investissent dans les jardins partagés et privatifs, la vie collective est importante, il y a beaucoup d'associations. Le vécu n'est pas celui que vous décrivez. »

Réponse : Il s'agit d'une incompréhension, dans ce diagnostic nous nous référons au périmètre de la ZAC Auchan – Gare compris entre l'autoroute, l'avenue des Olympiades, l'avenue Charles Garcia et l'avenue Louison Bobet. En aucun cas, ce diagnostic ne correspond aux quartiers d'habitations (Larris, Jean Zay, Montesquieu, Bois Cadet, etc.) qui revêtent des qualités certaines qu'il s'agirait au contraire d'étendre au secteur Auchan – Gare. Sur le périmètre Auchan- Gare, peu de gens habitent pour l'instant, à l'arrière de la galerie commerciale.

Gouvernance et propriétaires fonciers privés

Des habitant·es demandent des précisions sur le cadre de négociation avec les acteurs privés en place.

- « Avec la présence des opérateurs déjà sur place (Auchan, la Société Générale...), comment coordonner l'intérêt public et l'intérêt des propriétaires privés ? »
- « On est dans un quartier presque privé, une enclave dans la ville. Auchan peut faire ce qu'il veut. »

Réponse : Nous nous trouvons dans le cadre d'un quartier déjà constitué avec des acteurs déjà installés, donc dans le cadre d'un urbanisme négocié. L'objectif pour la ville et ses partenaires (la SPL et l'équipe de maîtrise d'œuvre) est de pouvoir défendre les intérêts des habitants et usagers du quartier auprès des propriétaires privés et de trouver des compromis entre tous les intérêts. Les acteurs privés ont la maîtrise foncière et la Ville a le pouvoir réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, les permis de construire et l'outil de la ZAC (objet de cette concertation) comme leviers de négociation. Aucune évolution ne pourra avoir lieu sans accord des différentes parties.

La galerie commerciale

- « Ce qui me choque, c'est la démolition de la galerie marchande. Elle évite tout de même d'aller à Rosny 2. »
- « La destruction concerne la partie couverte de ce que je comprends, je suis pour ouvrir la galerie sur l'extérieur mais en maintenant les commerces. »

Réponse : L'idée n'est pas de changer la destination du quartier. On retrouvera les commerces en pieds d'immeubles, tout en maintenant les enseignes du centre commercial et en veillant à développer autant que faire se peut des commerces accessibles et répondant aux besoins des habitants (des commerces de bouche, des commerces artisanaux, pas seulement des grandes chaînes).

Le rond-point Charles de Gaulle

- « Un parc vert sur le rond-point Charles de Gaulle ? Cela risque de compliquer la circulation et de décourager les gens de venir à Val de Fontenay »

Réponse : Bien sûr l'idée n'est pas de fermer l'accès à l'A86 mais de trouver un nouvel agencement de cet espace qui permette de maintenir la circulation automobile tout en apportant du vert et des circulations douces. Aujourd'hui le rond-point est très large, toutes ses voies ne sont pas empruntées par la circulation, on constate même du stationnement sur la voie extérieure. Un travail de préfiguration sera mis en œuvre au cours des prochains mois et permettra de tester certaines idées (notamment celle-ci) à pérenniser ou non en fonction des résultats.

ATELIERS D'ÉCHANGE SUR LES USAGES DU QUARTIER



Les participants ont consigné leurs itinéraires sur un plan et partagé leurs usages des différents lieux du secteur Auchan – Gare autour de l'exposition photos. Leurs contributions alimenteront le diagnostic de l'équipe projet et seront restituées lors de l'atelier du 18 novembre 2021.

PROCHAINES ETAPES

- Une cartographie interactive en ligne :
<https://villeouverte.lizmap.com/map/index.php/view/map/?repository=vdfa&project=vdfa>
- Quatre balades urbaines organisées entre le 16 et le 19 octobre à destination des habitants et usagers du secteur Auchan – Gare.
- Un atelier « usagers et résidents » sur plan le 18 novembre 2021
⇒ INSCRIPTIONS : <https://form.typeform.com/to/GXwyeYMZ>
- Une réunion publique de restitution du plan-guide le 9 décembre 2021.

Une question, une remarque, une idée ?

- Un registre à la Maison de l'Habitat et du Cadre de vie
6 rue de l'ancienne mairie à Fontenay-sous-Bois
- Une adresse mail : concertation-auchan-gare@mab-spl.fr

Retrouvez toutes les informations en ligne sur la page dédiée du site de la ville de Fontenay-sous-Bois :
<https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html>