

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
Paris Est Marne & Bois
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU 7 DECEMBRE 2021
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2021-149

OBJET : Prise d'initiative et approbation des objectifs et modalités de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur « Marais Pointe Joncs-Marins » au sein de la concession d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » à Fontenay-sous-Bois.

Membres en exercice	90
Présents titulaires	59
Ne prend pas part au vote	0
Représentés	25
Absents	6

Votants	84
Abstention	0
Suffrages exprimés	84
Pour	84
Contre	0

Présents :

Caroline ADOMO, Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jean-Philippe BEGAT, Jacques Alain BENISTI, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Adrien CAILLEREZ, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Geneviève CARPE, Agnès CARPENTIER, Sylvie CHARDIN, Véronique CHEVILLARD, Florence CROCHETON-BOYER, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Monique FACCHINI, Christian FAUTRE, Dorine FUMEE, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Delphine HERBERT, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Laurent LAFON, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Marie-Hélène MAGNE, Bénédicte MARETHEU, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Florentine RAFFARD, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Virginie TOLLARD, Yann VIGUIE, Annick VOISIN, Julien WEIL.

Représentés :

Jacqueline BENHAMED représentée par Philippe LHOSTE, Eveline BESNARD, représentée par Marc MEDINA, Jean-Luc CADEDDU représenté par Thierry BARNOYER, Emmanuel CHAMPETIER représenté par Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON représenté par Charlotte LIBERT-ALBANEL, Stéphane CHAULIEU représenté par Bruno BORDIER, Michel DESTOUCHES représenté par Virginie TOLLARD, Olivier DOSNE représenté par Virginie TOLLARD, Michel DUVAUDIER représenté par Sophie AMAR, Téo FAURE représenté par Quentin BERNIER-GRAVAT, Benoît GAILHAC représenté par Hervé GICQUEL, Brigitte GAUVAIN représentée par Annick VOISIN, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVE représentée par Marie-France PARRAIN, Anne KLOPP représentée par Jean-Philippe GAUTRAIS, Pierre LEBEAU représenté par Eric BENSOUSSAN, Céline MARTIN représentée par Eric BENSOUSSAN, Pascale MOORTGAT représentée par Pierre-Michel DELECROIX, Déborah MUNZER représentée par Jean-Paul DAVID, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ représentée par Sophie AMAR, Catherine PRIMEVERT représentée par Thierry BARNOYER, Germain ROESCH représenté par Sylvain BERRIOS, Aurore THIROUX représentée par Tatiana SAUSSEREAU, Céline VERCELLONI représentée par Sylvie CHARDIN, Jacqueline VISCARDI représentée par Florentine RAFFARD.

Absents :

Christian CAMBON, Gilles CARREZ, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Delphine FENASSE, Nassim LACHELACHE.

CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

SEANCE DU 7 DECEMBRE 2021

OBJET : Prise d'initiative et approbation des objectifs et modalités de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur « Marais Pointe Joncs-Marins » 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 « Marais Pointe Joncs-Marins », situé au sud-est du périmètre de l'opération d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » concédée à Mab SPL, en limite de commune avec le Perreux-sur-Marne, est un secteur très minéral, enclavé et découpé par les infrastructures existantes et les grandes emprises privées monofonctionnelles, en manque d'espaces verts et en déficit d'équipements et d'espaces publics apaisés et de qualité

CONSIDERANT que le site dit « ilot La Pointe » a fait l'objet d'une première phase de réflexions et d'orientations d'aménagement en 2017. Aujourd'hui, 33 000m² de bureaux ont été réalisés par BNP Paribas et BDVA et un immeuble de 48 000m² de bureaux ainsi qu'un immeuble comprenant 8000 m² de SDP de logements (133 logements dont 44 logements sociaux) et 2800 m² de SDP de commerce sont en cours de construction par Quartus et Europequipements et seront livrés en 2022

CONSIDERANT que le site qui va connaître de grands bouleversements en termes de mobilité :

- Les interconnexions avec les RER A et E et la gare de bus seront livrés en 2026
- Le tramway T1 et le métro M15 en 2030
- Le métro M1 en 2035
- En 2028, l'arrivée du TCSP « bus Bords de Marne » accompagné d'une piste cyclable devrait permettre une remise à plat des échanges intercommunaux entre Fontenay et Le Perreux-sur-Marne.

CONSIDERANT 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 6 décembre 2021,

DELIBERE

ARTICLE 1 :

PREND l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur « Marais Pointe Joncs-Marins » 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 9,5 hectares de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur « Marais Point Joncs-Marins ».

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 présente

* Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant, tout en préservant la dimension « activité » du secteur

* 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, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 du code de l'urbanisme, 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 du Territoire.

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,

O. Capitanio
Olivier CAPITANIO

La présente délibération publiée le
est exécutoire à la date du
en application des articles L5211-1
et L.2131-1 du C.G.C.T.
Champigny-sur-Marne, le

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-149-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

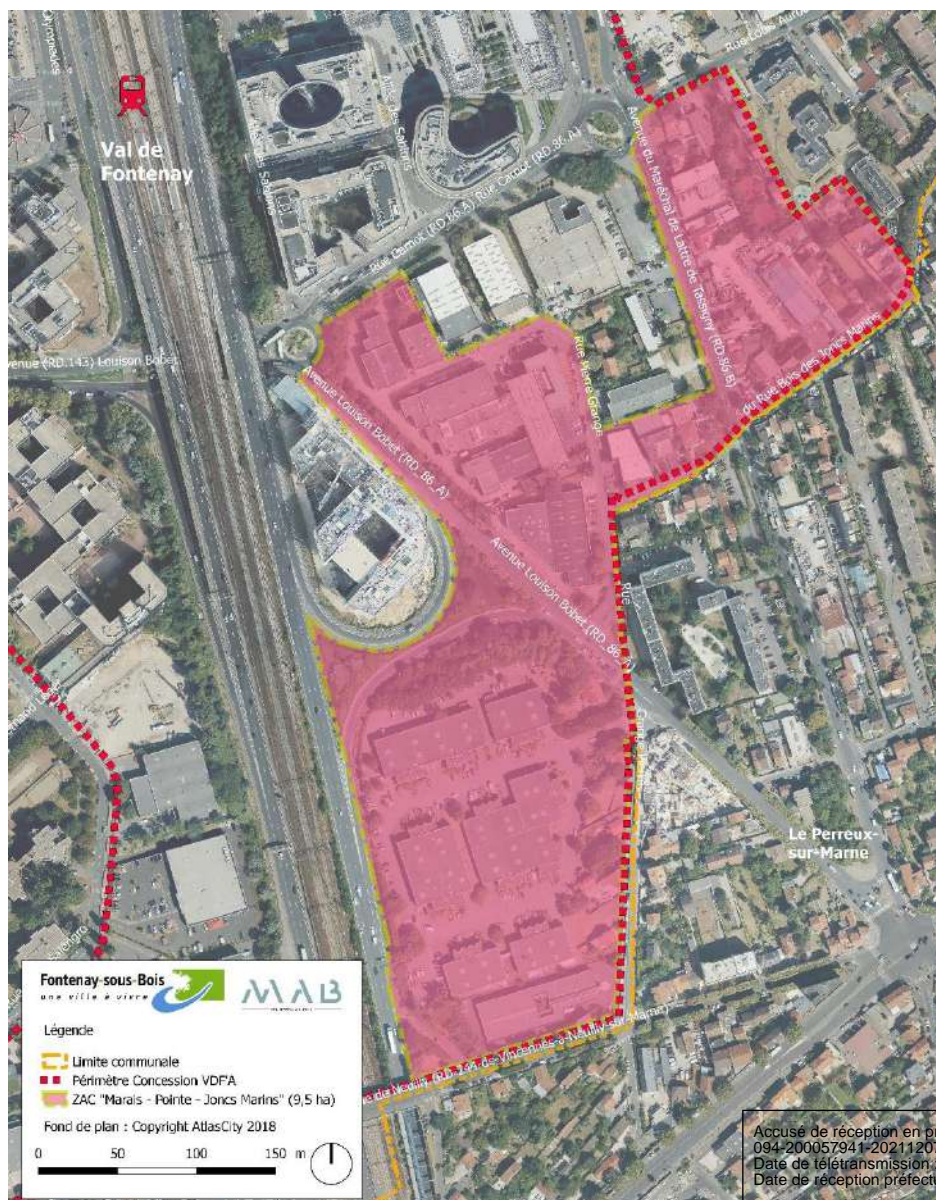
ANNEXE 1 :

Périmètre prévisionnel de la Zone d'aménagement concerté sur les secteurs « Marais - Pointe - Joncs Marins », quartier des Alouettes à Fontenay-sous-Bois

Situé au sein du quartier des Alouettes à Fontenay-sous-Bois, à quelques pas de la Gare de Val de Fontenay, le périmètre prévisionnel de la ZAC « Marais - Pointe - Joncs Marins » comprend l'ensemble des trois secteurs situés au sud-est de la concession d'aménagement « Val de Fontenay 'Alouettes » : « Marais », « Pointe (Phase 2) » et « Joncs Marins ». D'une superficie d'environ **9,5 hectares**, le périmètre s'étend de l'autoroute A86 à l'ouest jusqu'au secteur Joncs Marins à l'est de l'avenue du Maréchal du Maréchal de Lattre de Tassigny, en passant par l'avenue Louison Bobet.

Au sud, la zone d'activité des « Marais » accueille une vingtaine d'entreprises dans des bâtiments en R+1. Sur le secteur « La Pointe » sont implantés commerces, entrepôts et bureaux en R+2. A ces activités s'ajoutent quelques pavillons isolés à « La Pointe » et au « Marais » ainsi que des fonciers autoroutiers. A l'est de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny le secteur « Joncs Marins » voit se côtoyer pavillons et locaux d'entreprises délabrés dont un certain nombre concerne le bricolage, l'entretien automobile et la sécurité / gardiennage.

Le périmètre de la ZAC se délimite comme suit :





ANNEXE 2

NOTICE EXPLICATIVE RELATIVE A LA PRISE D'INITIATIVE DE ZAC SUR LE SECTEUR « MARAIS - POINTE - JONCS MARINS » A FONTENAY-SOUS-BOIS

19 novembre 2021

Accusé de réception en préfecture
094-200057941-20211207-DC2021-149-DE
Date de télétransmission : 10/12/2021
Date de réception préfecture : 10/12/2021

SOMMAIRE

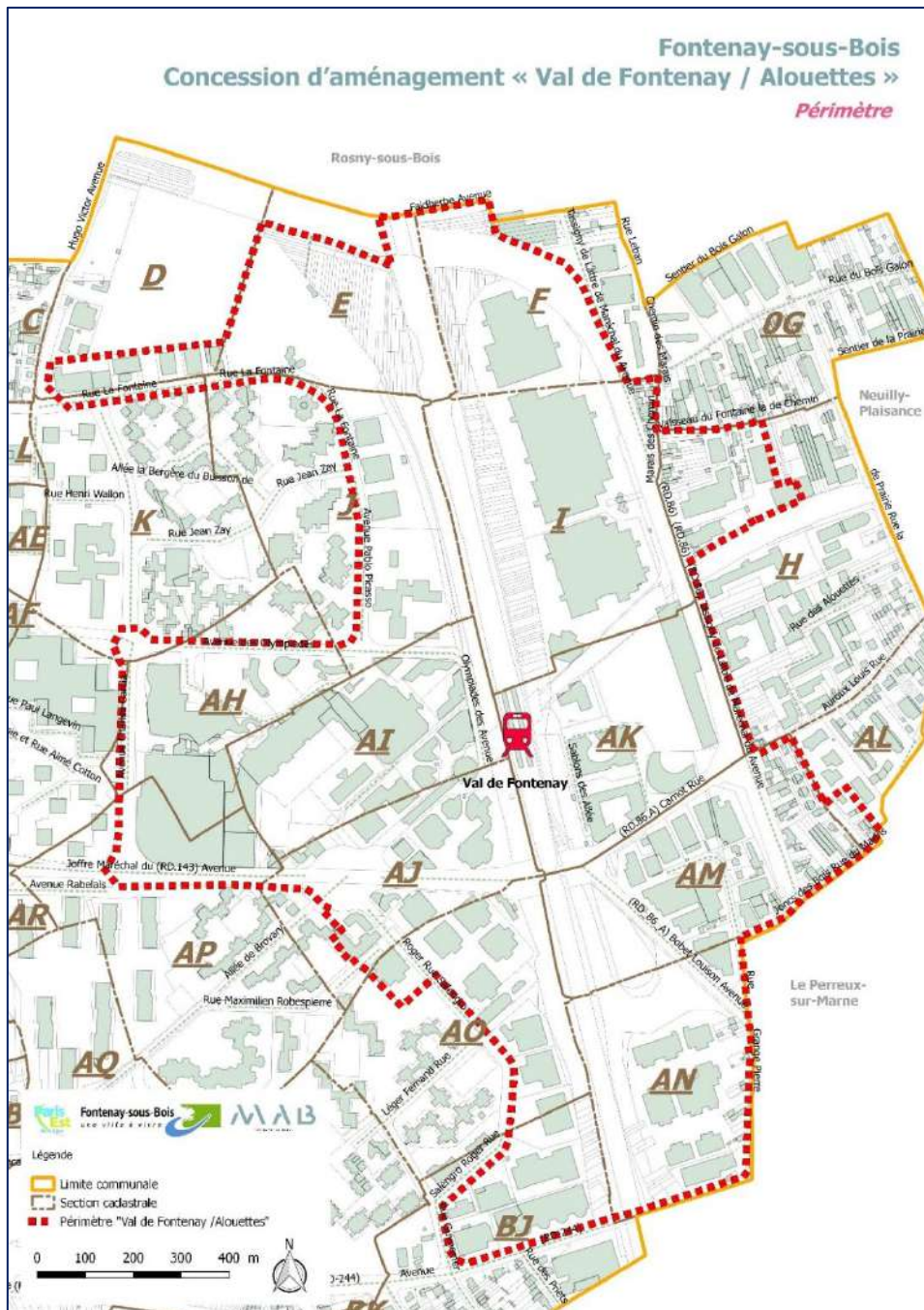
1	CONTEXTE : L'OPERATION D'AMENAGEMENT « VAL-DE-FONTENAY ALOUETTES »	3
1.1	PERIMETRE	3
1.2	LA CONCESSION D'AMENAGEMENT « VAL-DE-FONTENAY ALOUETTES »	5
1.3	OBJECTIFS DE LA CONCESSION	6
1.4	PROGRAMME DE LA CONCESSION	7
1.5	ETAT D'AVANCEMENT DES REFLEXIONS	7
2	LE SECTEUR OBJET DE LA PRESENTE PRISE D'INITIATIVE DE ZAC : MARAIS - POINTE - JONCS MARINS ...	10
2.1	PERIMETRE ET PRESENTATION DU SECTEUR	10
2.2	CONSTATS	12
2.3	SPECIFICITES DU SITE ET DU MONTAGE RETENU	14
2.4	ENJEUX DU PROJET	16
2.5	LA PROCEDURE DE ZAC	16
3	PROJET DE ZAC « MARAIS - POINTE - JONCS MARINS »	17
3.1	PERIMETRE DE LA ZAC « MARAIS - POINTE - JONCS MARINS »	17
3.2	OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	18
3.3	MODALITES DE CONCERTATION PREALABLE	19
3.4	CALENDRIER	19



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 :



Périmètre de la concession « Val de Fontenay Alouettes »



Le quartier de gare de Val de Fontenay, situé en périphérie du centre-bourg historique de Fontenay-sous-Bois, au nord-est du Fort de Nogent, connaît une urbanisation tardive, dont 80 % du parc de logements fut construit durant la seconde moitié du XXe siècle. De part et d'autre de la ligne de chemin de fer de l'est, s'étendent jusque dans les années 1960 des terres cultivées et des jardins ouvriers. Dans les années 1960, afin de répondre à la pression démographique, une Zone d'Urbanisation Prioritaire (ZUP) est créée à l'ouest des voies ferrées, pour construire un vaste grand ensemble, composé de multiples opérations de logements collectifs discontinus, d'équipements et de commerces de proximité. Ce quartier de grand ensemble s'urbanise rapidement jusque dans les années 1980 et comprend les quartiers Jean Zay, Les Larris, Bois-Cadet, Montesquieu et du Terroir. Des zones d'activité commerciale et industrielle telles que la ZA des Marais et la ZI de La Pointe, puis tertiaire telle que Le Périgore se développent au cours des décennies 1980 et 1990, le long des voies ferrées et des grands axes structurants, profitant de la zone de chalandise créée par la densification du réseau routier, notamment entre l'A86 et la N186. Depuis les années 2000, de nouvelles constructions renforcent le pôle tertiaire autour la gare du RER, notamment à l'est.

Ce site 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'OFPPA, 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 et sur le modèle de la ville fonctionnelle où les différentes fonctions sont séparées par zones, 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 et les secteurs Marais et Pointe 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 : monofonctionnalité, 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. 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 »

Marne-au-Bois 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^{er} 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 Paris Est Marne & 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 juridique, 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 m² Surface de Plancher de programme résidentiel, y compris des produits résidentiels spécifiques, dont 32% de Logements locatifs sociaux,
- Environ 440 000 m² de surface de plancher dédiés au développement économique,
- Environ 15 000 m² 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 m² SDP d'équipements de superstructure,
- Environ 110 021 m² 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 m² de surface de plancher (SDP) à construire.

1.5 Etat d'avancement des réflexions

Afin d'engager une première approche urbaine sur le site, une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée à une équipe pluridisciplinaire entre 2019 et 2020 :

- 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 les grandes orientations urbaines à l'échelle des quartiers du Val-de-Fontenay et des Alouettes ;
- constituant un outil flexible développant des concepts adaptables et amenés à évoluer dans le temps ;
- permettant de clarifier 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 a été notifié en avril 2021. La nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est constituée de :

- TVK, architecte urbaniste, mandataire
- Coloco, paysage
- Roland Ribí & Associés, mobilité
- Ville Ouverte, programmation et concertation
- Zefco, environnement
- IGREC Ingénierie, TCE, économie, HQE, BIM



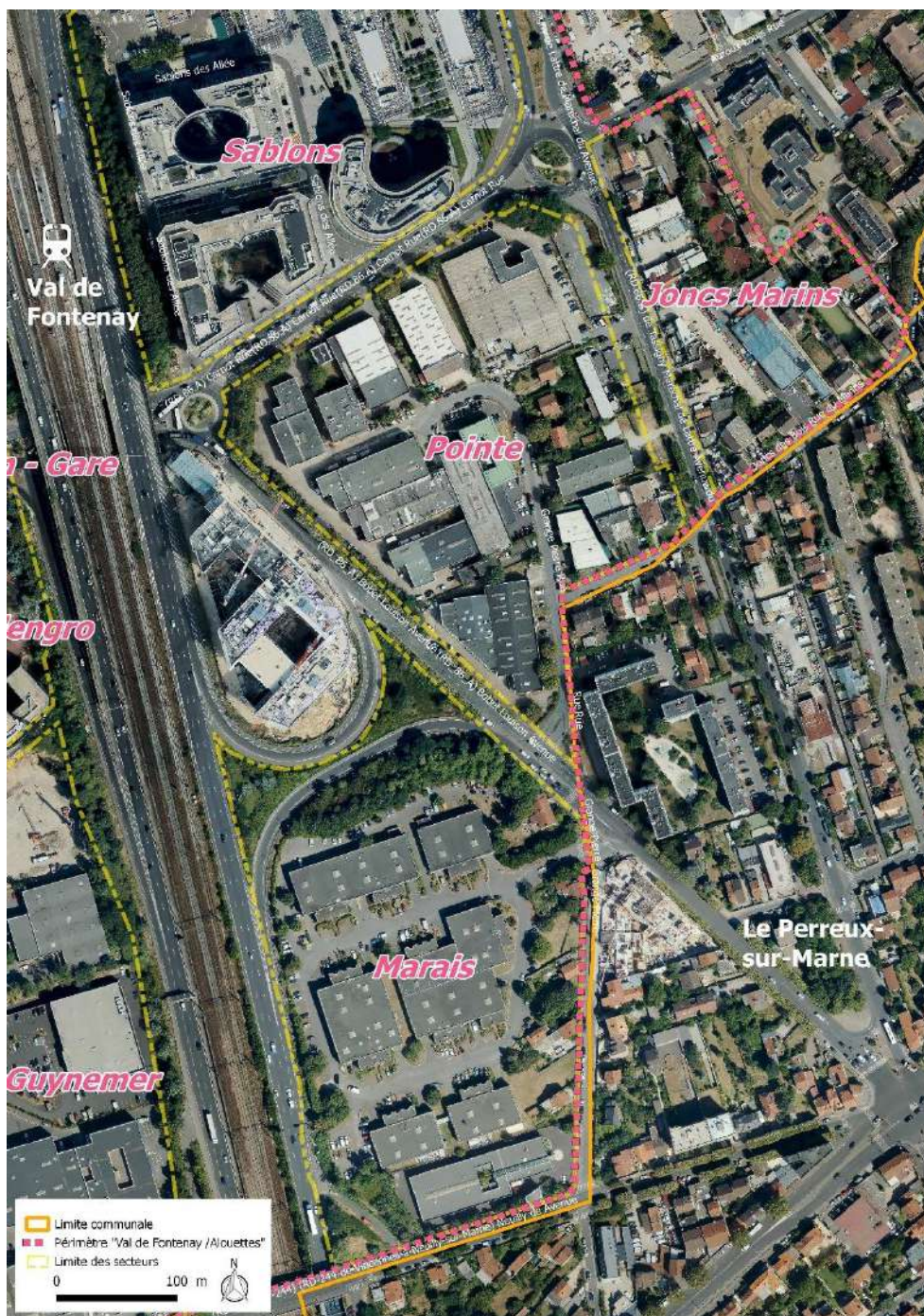
2 Le secteur objet de la présente prise d'initiative de ZAC : Marais - Pointe - Joncs Marins

2.1 Périmètre et présentation du secteur

Au sein de l'opération d'aménagement « Val-de-Fontenay Alouettes » concédée à MAB SPL, le secteur « Marais - Pointe - Joncs Marins » constitue un périmètre majeur de redéveloppement urbain et immobilier au sud-est de la concession d'aménagement.

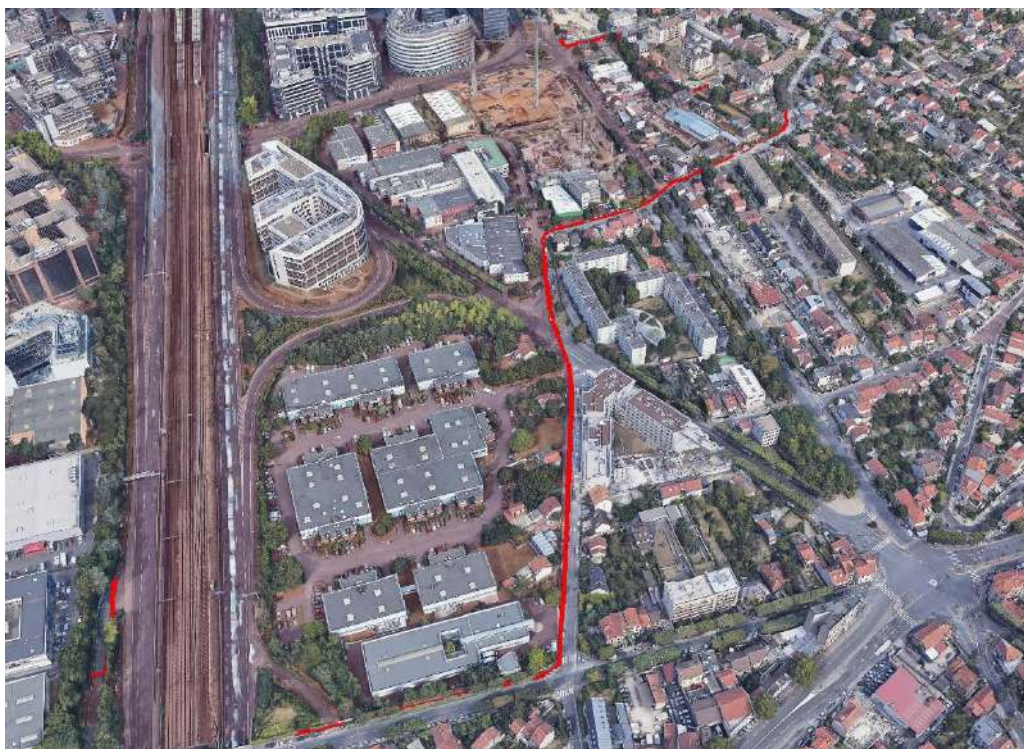


Les secteurs « Marais - Pointe - Joncs Marins » au sein de l'opération « Val de Fontenay Alouettes »



Zoom sur les secteurs « Marais - Pointe - Joncs Marins »

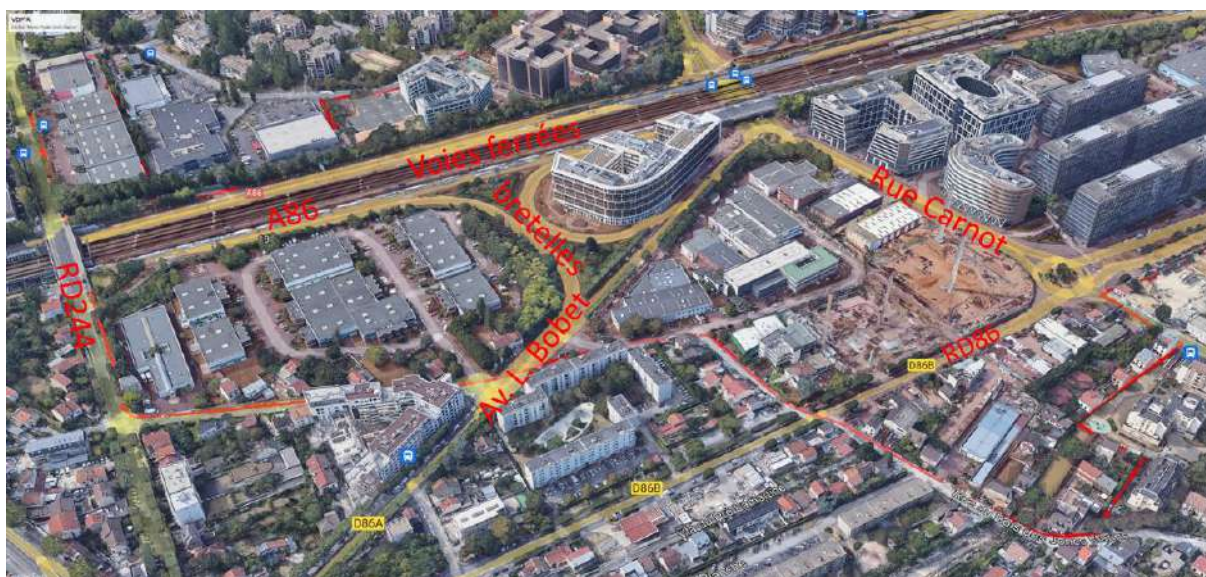
Le périmètre d'étude « Marais-Pointe-Joncs Marins » est situé au sein du quartier des Alouettes à Fontenay-sous-Bois et en limite communale avec Le Perreux-sur-Marne, à l'est de l'autoroute A86. A quelques pas de la Gare de Val de Fontenay, le périmètre « Marais - Pointe - Joncs Marins » s'étend de l'autoroute A86 à l'ouest jusqu'au secteur Joncs Marins à l'est de l'avenue du Maréchal du Maréchal de Lattre de Tassigny, en passant par l'avenue Louise Bobet. Il comprend l'ensemble des trois secteurs situés au sud-est de la concession d'aménagement « Val de Fontenay Alouettes » : Marais, Pointe et Joncs Marins.



Vue aérienne sur les secteurs « Marais - Pointe - Joncs Marins » (Google Earth)

Comme le montre la vue aérienne ci-dessus, ces secteurs sont principalement composés d'activités et d'entrepôts logistiques avec bureaux s'y rattachant pour certains. Quelques pavillons subsistent de manière isolée, ainsi que quelques commerces au niveau de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Exceptés les maisons pavillonnaires et les fonciers autoroutiers, le périmètre actuel ne dispose que de très peu d'espaces publics et d'espaces verts accessibles.

2.2 Constats



Vue aérienne sur les secteurs « Marais - Pointe - Joncs Marins » (Google Earth)

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

- Compris entre les voies ferrées et l'autoroute A86 à l'ouest et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (route départementale à fort trafic) à l'est, le site est enclavé et découpé par les infrastructures existantes et les grandes emprises privées monofonctionnelles. Les traversées demeurent ainsi limitées par les grandes emprises bâties



Photo rue Pierre Grange dans la ZI de La Pointe



Photo rue du Bois des Joncs Marins dans la ZI de La Pointe

- Des actifs tertiaires et des activités en voie de vieillissement : des constructions datant de la première génération d'actifs du secteur de Val de Fontenay nécessitant d'importants investissements de remise à niveau
- Le secteur est en déficit d'espaces publics apaisés et de qualité. Il est également carencé en espaces verts, à l'image de l'est fontenaysien qui contraste fortement avec le reste de la ville
- D'importants dysfonctionnements existent sur le plan urbain, des parcours peu intuitifs et une place prédominante pour la voiture
- Le site a connu une première phase de réflexions et d'orientations d'aménagement à travers le "Plan de principe" de 2017. Aujourd'hui, dans le cadre de la première phase de l'Ilot « La Pointe », à l'angle rue Carnot et avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, un bâtiment de 48000 m² de SDP de bureaux et un bâtiment comprenant 8000 m² de SDP de logements et 2800 m² de SDP de commerce sont en cours de construction et seront livrés en 2022. Les réflexions urbaines portées sur ce secteur s'inscrivent dans la continuité des aménagements récents intervenus sur le secteur des Alouettes avec les Dunes (siège de la Société Générale), le bâtiment réalisé par BNP Paribas pour la RATP dans la boucle de l'autoroute, et le réaménagement du quartier Tassigny Auroux

- Un foncier complexe à maîtriser et des négociations compliquées à mener auprès de l'ensemble des propriétaires et utilisateurs du site
- Un ouvrage annexe de ventilation du tunnel de la ligne 15 Est sera réalisé par la SGP sur le secteur « Marais », au nord-ouest du site de la ZA des Marais.



Plan emprise du chantier de l'ouvrage annexe de la ligne 15 de la SGP

Le foncier nécessaire pour le chantier a été acquis par la SPL en juillet 2021 et son usufruit a été cédé pour 10 ans à la SGP. La démolition du bâtiment est prévue en 2023.

- Le projet du Bus Bords de Marne, dont le tracé envisagé emprunte les avenues du Maréchal de Lattre de Tassigny et Louison Bobet, ainsi que la rue Carnot, va revoir en profondeur le profil de ces axes très routiers. Il s'agit d'une opportunité pour revoir en profondeur la trame d'espace public et piétonne sur l'ensemble du quartier
- Les réflexions en cours sur le secteur des « Joncs Marins » au Perreux-sur-Marne qui jouxte les secteurs « Marais Pointe Joncs-Marins » à Fontenay-sous-Bois tendent à renforcer les porosités au sein des îlots et les continuités pour les modes doux vers le pôle gare de Val de Fontenay.

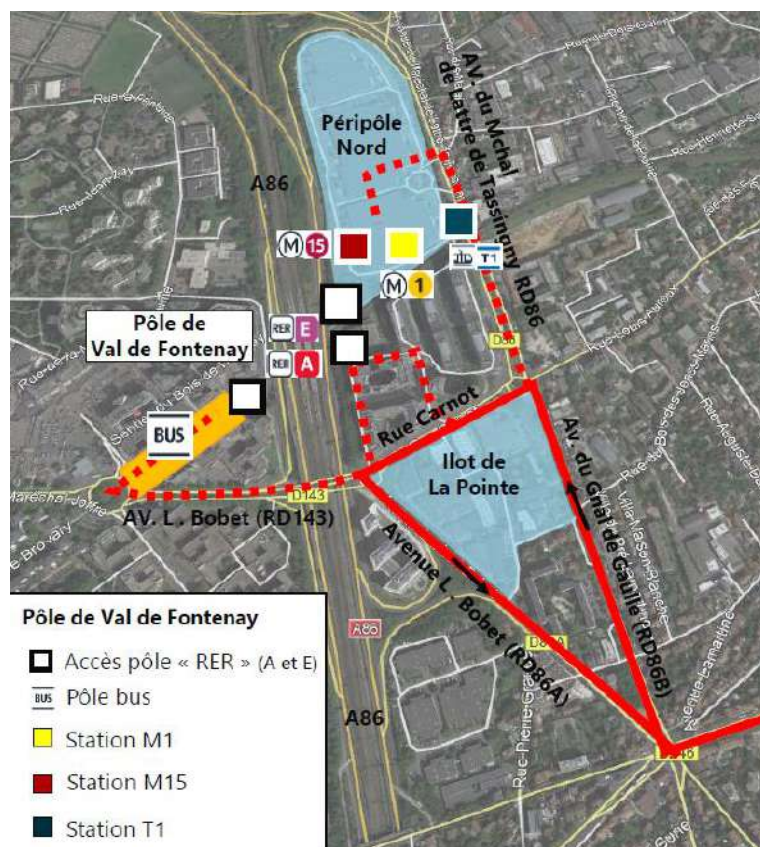
Et à une échelle plus large,

- 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 2028 le Bus Bords de Marne, en 2030 le métro M15, et en 2035 le métro M1.

2.3 Spécificités du site et du montage retenu

Outre le fait que cet îlot a connu une première phase de développement urbain, plusieurs interventions importantes en termes de mobilité sont prévues sur ce secteur et impacteront le projet urbain :

- Réaménagement du pôle Val de Fontenay
- + Réaménagement des axes départementaux en liant avec le pôle
 - Prolongement du T1 (2026)
 - Ligne 15 EST MGP (2030)
 - Prolongement du M1 (2035)
 - TCSP « Bus Bords de Marne » (ex-TCSP RN34) (2028)
 - RER Vélo



Source : études préliminaires BBM – IDFM (en cours)

Parmi ces projets de transports, le TCSP « Bus Bords de Marne » (boucle Av. du Général de Gaule, Rue Carnot, Av. Louison Bobet) est le plus impactant sur le secteur « Marais - Pointe - Joncs Marins », l'emplacement et les dimensions des terminus et des espaces de dépose/régulation/reprise étant en étude actuellement. L'arrivée du TCSP accompagné d'une piste cyclable aura certes un impact sur les axes départementaux et sur l'ensemble du projet urbain.

Aussi, le secteur « Marais - Pointe - Joncs Marins » est un site complexe présentant un grand nombre de propriétaires dont certains souhaitent repenser l'intégration de leur patrimoine au sein du quartier.

Parallèlement, afin d'asseoir les orientations urbaines à une échelle de projet cohérente et de créer un cadre de référence clair, la SPL et la Ville ont opté pour une procédure de ZAC sur ce secteur.

2.4 Enjeux du projet

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

- Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et d'espaces publics et assurer une meilleure accessibilité et un environnement plus lisible et attrayant tout en pensant les espaces publics et les équipements publics de demain ;
- Valoriser cette entrée de ville en s'appuyant sur l'arrivée du Bus Bords de Marne pour repenser l'espace public du quartier dans sa globalité, en faveur des modes doux et de la création d'une trame locale apaisée. Travailler à une préfiguration de certains aménagements piétons et cyclables sans attendre l'arrivée à terme du TCSP ;
- Parvenir à créer un site multifonctionnel en apportant une mixité fonctionnelle à définir, tout en préservant la dimension « activité » du secteur ;
- Végétaliser le secteur et rompre avec son caractère majoritairement minéral
- Mener une réflexion sur la mutualisation et le foisonnement des stationnements des différents programmes à l'échelle du secteur afin de canaliser les flux et pacifier les voiries internes (réflexion sur la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé et foisonné) ;
- Assurer la coordination avec le chantier de la SGP pour l'implantation de l'ouvrage annexe de ventilation du tunnel de la ligne 15 Est qui sera situé sur le site des Marais de la façon la plus optimale possible afin de ne pas obérer le développement urbain du site ;
- Participer au rayonnement du pôle gare à une échelle plus large jusqu'à la commune du Perreux-sur-Marne, et ce en aménageant l'espace public en lien avec les réflexions sur le secteur des « Joncs Marins » au Perreux-sur-Marne

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 :



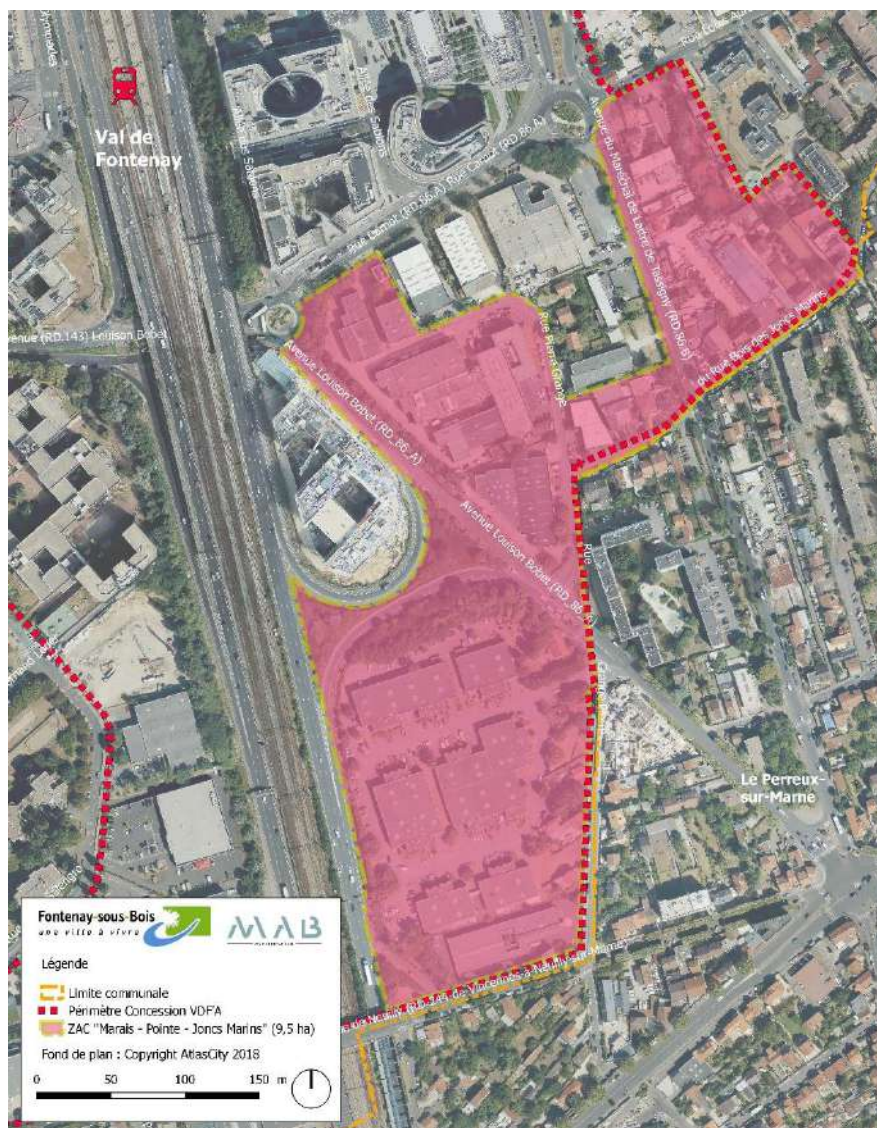
- Prise d'initiative (objet de la présente notice explicative) portant sur le périmètre prévisionnel, les objectifs généraux visés par le projet et les modalités de la concertation qui seront mis en œuvre durant l'élaboration du projet ;
- Création de la ZAC à l'issue de cette concertation, sur la base 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 « Marais - Pointe - Joncs Marins »

3.1 Périmètre de la ZAC « Marais - Pointe - Joncs Marins »

Le périmètre de la ZAC comprend l'ensemble des trois secteurs situés au sud-est de la concession d'aménagement « Val de Fontenay 'Alouettes » : « Marais », « Pointe - Phase 2 » et « Joncs Marins ». D'une superficie d'environ **9,5 ha**, il se délimite comme suit :





Périmètre de la ZAC « Marais - Pointe - Joncs Marins »

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 présente
- ✓ Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant, tout en préservant la dimension « activité » du secteur
- ✓ 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 Paris Est Marne & 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 07 décembre 2021, pour une création de la ZAC « Marais - Pointe - Joncs Marins » à horizon début 2023.

