

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
Paris Est Marne & Bois  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU 07 FEVRIER 2023  
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

**DC 2023-17**

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

Membres en exercice	<b>90</b>
Présents titulaires	<b>65</b>
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>
Représentés	<b>21</b>
Absents	<b>4</b>

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

**Présents :**

Caroline ADOMO, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jacques Alain BENISTI, Jacqueline BENHAMED, Éric BENSOUSSAN, Quentin BERNIER-GRAVAT, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Jean-Luc CADEDDU, Christian CAMBON, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Agnès CARPENTIER, Gilles CARREZ, Emmanuel CHAMPETIER, Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON, Véronique CHEVILLARD, Jean-Paul DAVID, Michel DESTOUCHES, Olivier DOSNE, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Dorine FUMEE, Bernard GAUDIÈRE, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Aurélie GIRARD, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Charlotte LIBERT-ALBANDEL, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Bénédicte MARETHEU, Jacques J.P. MARTIN, Céline MARTIN, Pierre MIROUDOT, Pascale MOORTGAT, Déborah MUNZER, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Karine PEREZ, Catherine PRIMEVERT, Florentine RAFFARD, Germain ROESCH, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Virginie TOLLARD, Pascal TURANO, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN.

**Représentés :**

Sophie AMAR représentée par Philippe DUBUS, Jean-Philippe BEGAT représenté par Michel OUDINET, Eveline BESNARD représentée par Catherine PRIMEVERT, Adrien CAILLEREZ représenté par Germain ROESCH, Geneviève CARPE représentée par Jacqueline BENHAMED, Florence CROCHETON-BOYER représentée par Bruno BORDIER, Pierre-Michel DELECROIX représenté par Sylvain BERRIOS, Téo FAURE représenté par Céline VERCELLONI, Christian FAUTRE représenté par Quentin BERNIER-GRAVAT, Delphine FENASSE représentée par Sylvie CHARDIN, Benoît GAILHAC représenté par Pascal TURANO, Jean-Philippe GAUTRAIS représenté par Virginie TOLLARD, Michel HERBILLON représenté par Olivier CAPITANIO, Catherine HERVÉ représentée par Karine PEREZ, Anne KLOPP représentée par Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Laurent LAFON représenté par Pierre LEBEAU, Philippe LHOSTE représenté par Bernard GAUDIÈRE, Marc MEDINA représenté par Jean-Paul DAVID, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ représentée par Michel DUVAUDIER, Aurore THIROUX représentée par Laurent JEANNE, Julien WEIL représenté par Thierry BARNOYER.

**Absents :**

Stéphane CHAULIEU, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Nicolas DAUMONT-LEROUX, Nassim LACHELACHE.

## CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

### SEANCE DU 7 FEVRIER 2023

**OBJET :** Prise d'initiative et approbation des objectifs et modalités de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur Péripôle 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 PARISESTMARNE&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** 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** la délibération n°DC2021-112 en date du 5 octobre 2021 du Conseil de Territoire approuvant l'avenant n°2 du traité de concession passé entre le Territoire Paris Est Marne & Bois, la Ville et la SPL Marne-au-Bois sur le secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

**VU** la délibération n°DC2022-162 en date du 13 décembre 2022 du Conseil de Territoire approuvant l'avenant n°1 de la convention d'association tripartite et de l'avenant n°3 du traité de concession passé entre le Territoire Paris Est Marne & Bois, la Ville et la SPL Marne-au-Bois sur le secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

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

**CONSIDERANT** qu'au sein de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes, le secteur Péripôle d'une superficie d'environ 11,4ha est situé entre de nombreuses voies routières et ferrées,

**CONSIDERANT** qu'une importante opération de mutation foncière sur le secteur dit « du Péripôle » et plus largement de son environnement est engagée,

**CONSIDERANT** que le site aura vocation à accueillir de nombreuses infrastructures de transports, sera urbanisé pour devenir à terme un véritable « quartier de ville » articulant logements, activités, équipements, commerces et services,

**CONSIDERANT** la notice explicative (annexe 2) relative à la prise d'initiative de la ZAC sur le secteur « Péripole » à Fontenay-sous-Bois,

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

**VU** l'avis favorable de la commission urbanisme, aménagement, politique de la ville, insertion et politique de l'habitat du 1<sup>er</sup> février 2023.

## **DELIBERE**

### **Article 1 :**

**PREND** l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur Péripôle 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 secteur Péripôle.

### **Article 3 :**

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

- ✓ Accompagner le développement des projets de transport sur le site du Péripôle ;
- ✓ Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine présente ;

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20230208-DC2023-17-DE  
Date de télétransmission : 08/02/2023  
Date de réception préfecture : 08/02/2023

- ✓ Introduire de la mixité fonctionnelle afin de faire de ce secteur un quartier vivant, pleinement intégré au quartier des Alouettes ;
- ✓ 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'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois sis 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.

**Article 6 :**

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en Préfecture et de sa publication sous forme électronique, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président,

*O. Capitano*  
**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



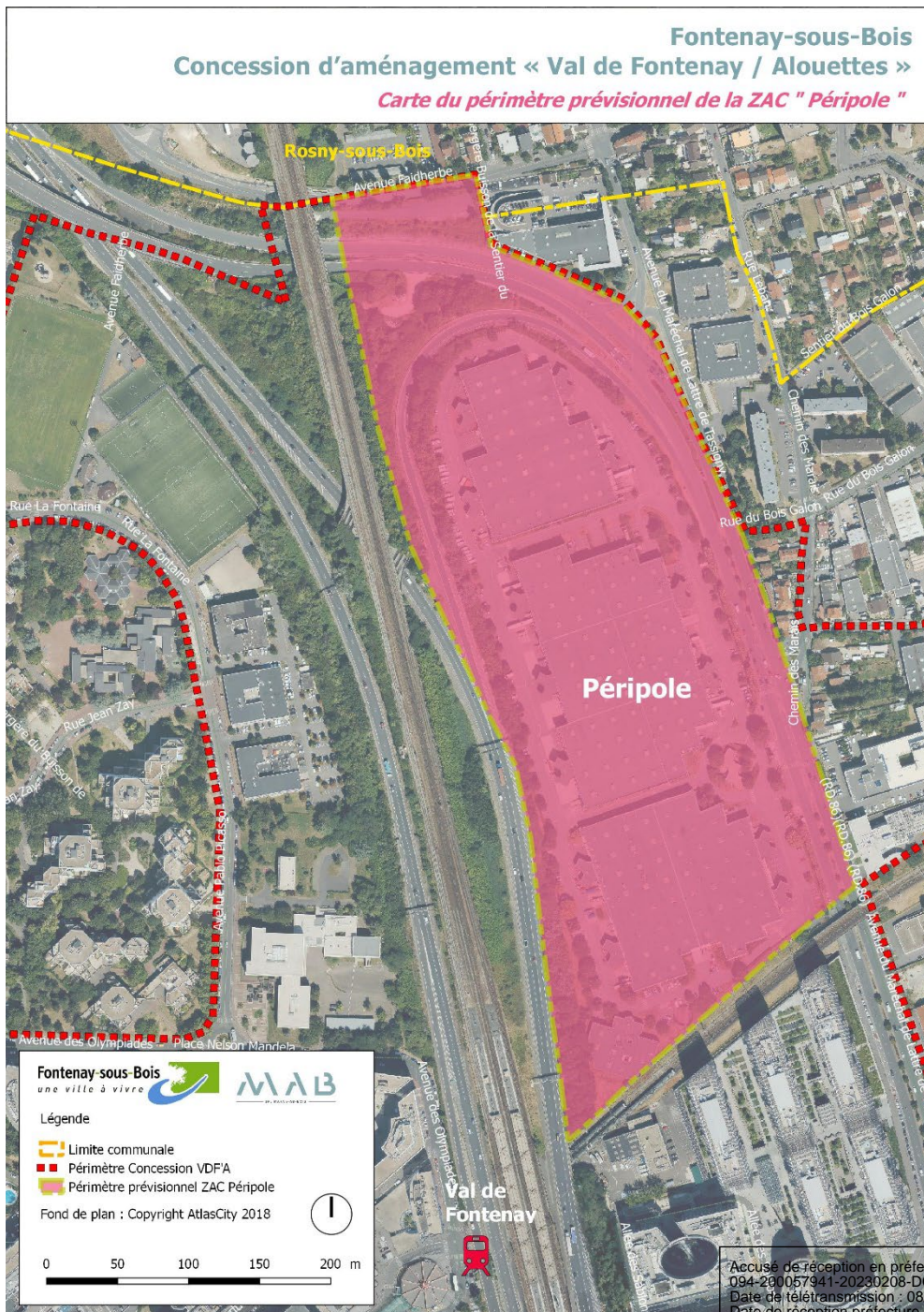
## ANNEXE 1 :

### **Périmètre prévisionnel de la Zone d'aménagement concerté sur le secteur « Péripôle » au sein de la concession d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes » à Fontenay-sous-Bois**

Le site « Péripôle » est situé au sein du quartier des Alouettes à Fontenay-sous-Bois, à l'Est de l'autoroute A86 et à proximité de la gare de Val-de-Fontenay. D'une superficie d'environ **11,4 ha**, ce secteur est délimité au Sud par le faisceau ferroviaire du RER A, à l'Est par l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (D86), au Nord par la limite communale de Fontenay-sous-Bois (avenue Faidherbe à Rosny-sous-Bois) et à l'Ouest par l'autoroute A86.

Le secteur accueille aujourd'hui trois bâtiments d'activité (entrepôt, logistique) de grande dimension avec plus de 40 000 m<sup>2</sup> SDP en R+1. Il s'agit d'un site privé, sous maîtrise foncière publique. Il comporte au sud, le long des voies ferrées, un accès à la gare RER Val-de-Fontenay.

Le périmètre de la Zac se délimite comme suit :





**Fontenay-sous-Bois**

*une ville à vivre*



## ANNEXE 2

# NOTICE EXPLICATIVE RELATIVE A LA PRISE D'INITIATIVE DE ZAC SUR LE SECTEUR « PERIPOLE » A FONTENAY-SOUS-BOIS

17 novembre 2022

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20230208-DC2023-17-DE  
Date de télétransmission : 08/02/2023  
Date de réception préfecture : 08/02/2023

## 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 .....	6
1.4	PROGRAMME DE LA CONCESSION .....	7
1.5	ETAT D'AVANCEMENT DES REFLEXIONS .....	8
<b>2</b>	<b>LE SECTEUR OBJET DE LA PRESENTE PRISE D'INITIATIVE DE ZAC : LE SITE DIT DU PERIPOLE</b> .....	<b>9</b>
2.1	PERIMETRE ET PRESENTATION DU SECTEUR .....	9
2.2	CONSTATS .....	12
2.3	SPECIFICITES DU SITE ET DU MONTAGE RETENU .....	15
2.4	ENJEUX DU PROJET .....	17
2.5	LA PROCEDURE DE ZAC .....	18
<b>3</b>	<b>PROJET DE ZAC « PERIPOLE »</b> .....	<b>18</b>
3.1	PERIMETRE PREVISIONNEL DE LA ZAC « PERIPOLE » .....	19
3.2	OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT .....	19
3.3	MODALITES DE CONCERTATION PREALABLE .....	20
3.4	CALENDRIER .....	20









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 furent construits 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 Pégigare 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 de 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'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 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 M15 Est, du T1 et du M1.



Figure 2 - 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 : monofonctionnalités, 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 spécifique 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<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 Paris Est Marne & Bois et MAB SPL le 15 décembre 2020 et transmise en préfecture le 18 décembre. Celle-ci a pour objet de formaliser les conséquences de ce transfert de compétences et préciser différentes modalités de mise en oeuvre, 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 équipements 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.

En décembre 2020, un deuxième avenant au traité de concession a été signé. Conformément à l'article 8bis de l'avenant n°1 du contrat de concession, et plus particulièrement à l'exigence du Concédant et de la Ville, de forte qualité en ce qui concerne le développement durable, il est souhaité transformer en profondeur le réseau de chaleur urbain alimentant le futur quartier en augmentant la part des énergies renouvelables alimentant la centrale. Pour cela, le mix énergétique actuel serait complété par de l'apport géothermique. Cette transformation implique non seulement une restructuration globale de l'outil industriel et du réseau de chaleur actuels, mais aussi la réalisation d'une centrale géothermique dont la mise en service est envisagée en 2028. Pour favoriser la réalisation de tels objectifs, il est souhaité que le périmètre de la concession d'aménagement intègre les emprises actuelles et potentielles de l'usine de chauffage urbain de la Ville de Fontenay-sous-Bois. Enfin, les modalités d'imputation des charges du concessionnaire au compte de l'opération ont également été modifiées. Cette modification n'a pas de conséquence sur le bilan financier de l'opération, ni sur le montant de la rémunération du Concessionnaire.

En décembre 2022 / janvier 2023, un troisième avenant au traité de concession doit être signé afin d'intégrer les engagements de Marne-au-Bois à SPL à réduire ses émissions de gaz à effet de serre selon le traité international de l'Accord de Paris et la Stratégie Nationale Bas Carbone d'une part, et les ambitions de l'AMI « Démonstrateurs de la Ville Durable » aux objectifs de développement durable propres à l'opération Val-de-Fontenay / Alouettes d'autre part. Enfin, il est prévu d'intégrer les modalités financières de la phase incubation au bilan de l'opération et de transfert de la subvention perçue par la Ville au Concessionnaire.

### 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, la Ville et Mab SPL, 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 les îlots de chaleur urbains, d'amélioration de la 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.
- Une réduction de l'emprunte carbone, dans le cadre d'un projet d'aménagement respectant les accords de Paris

° **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 environ 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 33% 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> de surface de plancher 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 ou à réhabiliter.

### 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 de « Val-de-Fontenay 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.

En 2021, une nouvelle équipe a été notifiée pour une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics d'une durée de 6 ans :

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

Une mise à jour du plan-guide produite par cette nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre est en cours de production, dont la livraison est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Celle-ci permettra d'actualiser les



enjeux de la concession d'aménagement ainsi que la programmation pour les années à venir. Elle intégrera notamment les ambitions de projets projetées sur le site du Péripôle.

## 2 Le secteur objet de la présente prise d'initiative de Zac : le site dit du Péripôle

### 2.1 Périmètre et présentation du secteur

Au sein de l'opération d'aménagement « Val-de-Fontenay / Alouettes » concédée à Mab SPL, le secteur « Péripôle » constitue un périmètre majeur de redéveloppement urbain et immobilier au Nord-Est de la concession d'aménagement.



Figure 3 - Le secteur « Péripôle » au sein de l'opération « Val de Fontenay / Alouettes » (MAB SPL)





Figure 4 - Zoom sur le secteur "Péripôle" (Mab SPL)

Le site « Péripôle » est situé au sein du quartier des Alouettes à Fontenay-sous-Bois, à l'Est de l'autoroute A86 et à proximité de la gare de Val-de-Fontenay. D'une superficie de 11,4 ha, ce secteur est délimité au Sud par le faisceau ferroviaire du RER A, à l'Est par l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (D86), au Nord par la limite communale de Fontenay-sous-Bois (avenue Faidherbe à Rosny-sous-Bois) et à l'Ouest par l'autoroute A86.



Figure 5 - Vue aérienne sur le secteur "Péripôle" (source : Google Earth)

Comme le montre la vue aérienne ci-dessus, le secteur Péripôle, accueille aujourd'hui trois bâtiments d'activité (entrepôt, logistique) de grande dimension avec plus de 40 000 m<sup>2</sup> SDP en R+1. Il s'agit d'un site privé, sous maîtrise foncière publique. Il comporte au sud, le long des voies ferrées, un accès à la gare RER Val-de-Fontenay ' Alouettes.

Ainsi entouré d'importantes infrastructures de transports (voies ferrées, fonciers autoroutiers), le périmètre actuel ne dispose que de très peu d'espaces publics et d'espaces verts accessibles.



## 2.2 Constats



Figure 6 - Vue aérienne du secteur "Péripôle" (source : Google Earth)

Le site Péripôle, ainsi que son environnement plus élargi, a été identifié pour accueillir des nouvelles infrastructures de transports :

- Projet de réaménagement du pôle d'échange Val-de-Fontenay (réalisation 2024 à 2032) ;
- Prolongement du Tramway T1 jusqu'à Val-de-Fontenay (horizon 2027) ;
- Bus en site propre : Bus Bords-de-Marne (horizon 2028) ;
- Ligne 15 Est du Grand Paris Express (horizon 2030) ;
- Prolongement de la ligne 1 du métro (horizon 2035) ;

Ce secteur est donc voué à muter en intégralité sur différentes phases durant les 15 prochaines années.

Ces projets nécessitent pour leur réalisation d'importantes emprises de chantier qui occasionneront progressivement la démolition des entrepôts existants. Un protocole associant Mab SPL, l'Epfi, la Société du Grand Paris et Ile-de-France Mobilités a permis d'organiser la mise à disposition des emprises de chantier permettant la réalisation concomitante de la ligne 15 Est et des chantiers des ouvrages du réaménagement du pôle d'échange Val-de-Fontenay, sous maîtrise d'ouvrage SNCF et RATP, tout en permettant la sauvegarde temporaire d'une partie de l'activité du site et son redéveloppement progressif.





Figure 7 – Etudes préliminaires [en cours] Bus Bords de Mame (source : IDFM)

Les projets de transports cités ci-dessus ont amené les différents acteurs publics de l'aménagement à réfléchir au développement de ces 11 hectares dans les prochaines années. Les réflexions urbaines ont permis de poser les constats suivants :

- Compris entre les voies ferrées et l'autoroute A86 à l'Ouest et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (route départementale 86 à fort trafic) à l'Est, le site est enclavé par les infrastructures existantes. Les traversées demeurent ainsi limitées par les grandes emprises bâties ;
- À l'heure actuelle, il s'agit d'un secteur monofonctionnel et routier, dont les bâtiments d'activité (entrepôts logistiques) sont en voie de vieillissement et connaissent des difficultés de commercialisation au regard de leur taille ;
- L'accueil de plusieurs nouvelles infrastructures de transports (M15 Est, T1, BBM, M1) implique une démolition presque totale des entrepôts existants ;
- Il s'agit d'un secteur fortement imperméabilisé, avec une spécificité à l'échelle de la concession d'aménagement : le long de l'autoroute se trouve une zone de végétalisation spontanée, réservoir de biodiversité mais non accessible pour les usagers ;

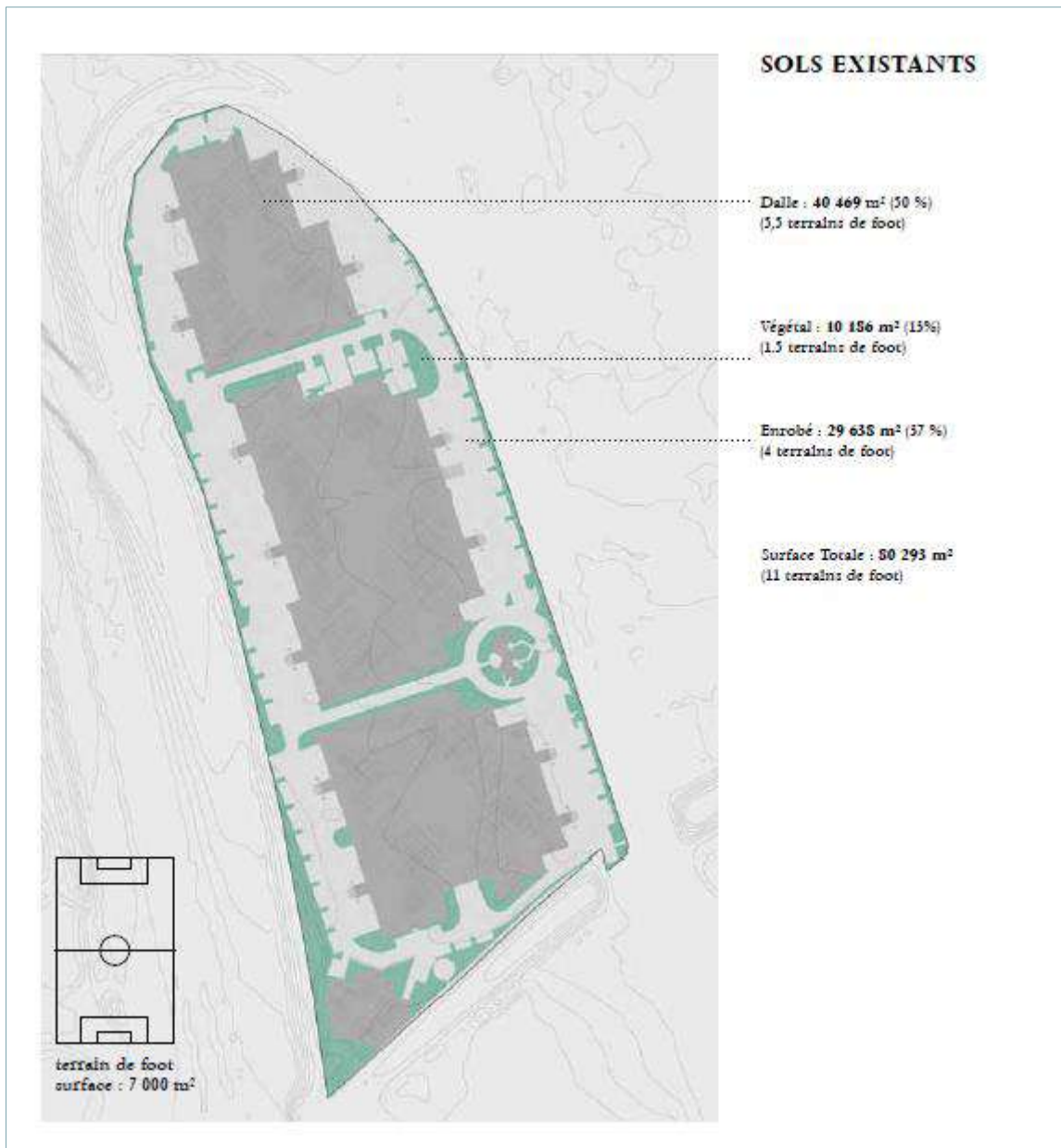


Figure 8 - Schéma des sols existants (source : TVK)



Figure 9 - Photo des bâtiments d'activité du secteur Péripôle (source : AWP)



Figure 10 - Photo des bâtiments d'activité du secteur Péripôle (source : TVK)

- 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 2027 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





Au vu de l'importance que revêt aujourd'hui le développement des réseaux de transport en commun en Île-de-France, l'ensemble des fonciers du secteur Péripôle a été maîtrisé par l'Epfig et Mab SPL.

Au terme de plusieurs mois d'échanges entre la Ville de Fontenay-sous-Bois, Mab SPL, l'Epfig, la SGP et IDFM, visant à permettre l'implantation des chantiers de la ligne 15 Est, du pôle intermodal de Val-de-Fontenay et du M1 au sein du site du Péripôle, le schéma d'ensemble suivant a été proposé :



Figure 11 - Zonage foncier du secteur "Péripôle" (MAB SPL)

Les partenaires se sont accordés sur la création d'une « zone tampon », sous propriété et gestion de Mab SPL, qui sera mise en place au niveau de l'accès routier unique du Péripôle sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, permettant l'accès à tous les chantiers et la coexistence des différentes

activités sur le site (maintien de l'usage du bâtiment B ; urbanisme transitoire sur la partie nord du Bâtiment A ; chantiers de transport). Cette zone permettra d'organiser les accès entrants et sortants au site du Péripôle dont les flux entrants et sortants des différents chantiers et une zone d'attente pour les flux d'approvisionnements. Les modalités de gestion seront précisées dans les phases ultérieures.

## 2.4 Enjeux du projet

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

- Accompagner le développement des projets de transport ayant une incidence déterminante sur le site du Péripôle, à savoir :
  - La prolongation de la ligne de Tramway T1, qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la RATP et du Département de Seine-Saint-Denis, et plus spécifiquement le réaménagement de la D86 et le redressement de la bretelle de sortie DIRIF au nord du Péripôle ;
  - La création de la ligne de métro 15 (Est) du Grand Paris Express (GPE), qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de SGP ;
  - La prolongation de la ligne de métro M1 à Val de Fontenay, qui sera réalisée sous la co-maîtrise d'ouvrage d'IDF Mobilités et de la RATP ;
  - Le réaménagement du pôle d'échanges Val de Fontenay, comprenant notamment :
    - Un passage sous voie Nord-Sud sous le RER A, à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la RATP ;
    - Un passage sous voie Est-Ouest, dit Paso Nord, sous l'A86 et le RER E, à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la SNCF ;
    - Un bâtiment voyageur d'interconnexion RER E et A, en connexion directe avec les accès des lignes M1 et M15 Est, à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la SNCF ;
- Saisir l'opportunité, offerte par l'accueil de ces nouvelles infrastructures de transports, de créer un nouveau morceau de ville, pleinement intégré au quartier Alouettes ;
- Désenclaver le site via la création d'une nouvelle trame de voies et d'espaces publics et assurer une meilleure accessibilité aux modes doux (RER Vélo) et un environnement plus lisible et attrayant tout en pensant les espaces publics et les équipements publics de demain ;
- Parvenir à créer un site multifonctionnel en apportant une mixité fonctionnelle et d'usages à définir ;
- Lutter contre les îlots de chaleur et rompre avec le caractère majoritairement minéral du site en désimperméabilisant fortement les sols ;



- Favoriser l'accès aux espaces verts pour les usagers à l'Est de l'autoroute A86 en offrant un espace vert accessible, afin de retrouver de la qualité d'usage et desservir la zone Est de la concession ;
- Définir un projet urbain permettant de traiter les enjeux de santé propre au site (qualité de l'air et volume sonore) ;
- Renforcer la fonction de hub intermodal de la gare de Val-de-Fontenay, et participer au rayonnement du pôle gare à une échelle plus large ;
- Inscrire le projet dans une mutation sur un temps long, tenant compte de phases transitoires et expérimentales liées à la durée des chantiers des opérateurs de transports.

Afin d'asseoir les orientations urbaines à une échelle de projet cohérente, de créer un cadre de référence clair et au regard des enjeux urbains et fonciers du site, la SPL, l'EPT et la Ville ont opté 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'intérêt 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 « Péripôle »

---





### 3.1 Périmètre prévisionnel de la Zac « Péripôle »

Le périmètre de la Zac comprend l'ensemble du secteur Péripôle situé à l'Est de la concession d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes ».

D'une superficie d'environ **11,4 ha**, il se délimite comme suit :



Figure 12 - Périmètre prévisionnel de la Zac "Péripôle" (Mab SPL)

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

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





- ✓ Accompagner le développement des projets de transport sur le site du Péripôle ;
- ✓ 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, pleinement intégré au quartier des Alouettes ;
- ✓ Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard du territoire fontenaysien.

### 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 7 février 2023, pour une création de la Zac « Péripôle » en 2024.

