

NOTICE EXPLICATIVE

DEMANDE DE DUP

Opération d'aménagement Tassigny Auroux

Ville de Fontenay-sous-Bois

Préambule

Dès 2015, la Ville de Fontenay-sous-Bois, dans le cadre de sa politique de réaménagement et de renouvellement urbain de son territoire, a envisagé la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur dit de « Tassigny Auroux » dans le quartier des Alouettes comprenant notamment la création d'un nouveau parc public et d'une maison de quartier sur le site dit de la Menuiserie.

Pour ce faire, la Ville de Fontenay-sous-Bois a signé une concession d'aménagement avec la société publique locale (SPL) Marne au Bois, sur le secteur de Tassigny Auroux afin de lui en confier l'aménagement et permettre la prise en compte des orientations et des objectifs qu'elle s'est fixée pour ce projet.

Dans ce cadre, la commune de Fontenay-sous-Bois, la SPL Marne au Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont acquis à l'amiable la quasi-totalité de l'emprise foncière de l'opération d'aménagement, à l'exception de certaines parcelles.

Ces emprises foncières restant à acquérir constituent l'assiette d'une partie des équipements publics prévus par la concession d'aménagement, à savoir un parc public d'environ 4500 m² et d'une maison de quartier. Une petite parcelle reste également à acquérir pour finaliser la voie d'accès pompiers d'un lot identifié au titre des surfaces commercialisables de l'opération.

Les négociations amiables entreprises par l'EPFIF, la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois sont toutes restées vaines.

Depuis le 1er janvier 2018, la compétence Aménagement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne&Bois (EPT), qui dès lors, est devenu le concédant du traité.

Dans ce cadre et en raison de l'incidence de cette situation sur l'opération publique d'aménagement, puisqu'elle empêche son entrée en phase opérationnelle, la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPT ne disposent pas d'autre choix que de recourir, via le concessionnaire, la SPL Marne au Bois, à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour se rendre propriétaire desdites parcelles.

La phase administrative de la procédure d'expropriation suppose que le projet d'aménagement du secteur Tassigny Auroux soit Déclaré d'Utilité Publique (DUP) et que les parcelles à acquérir soient déclarées cessibles par arrêtés préfectoraux.

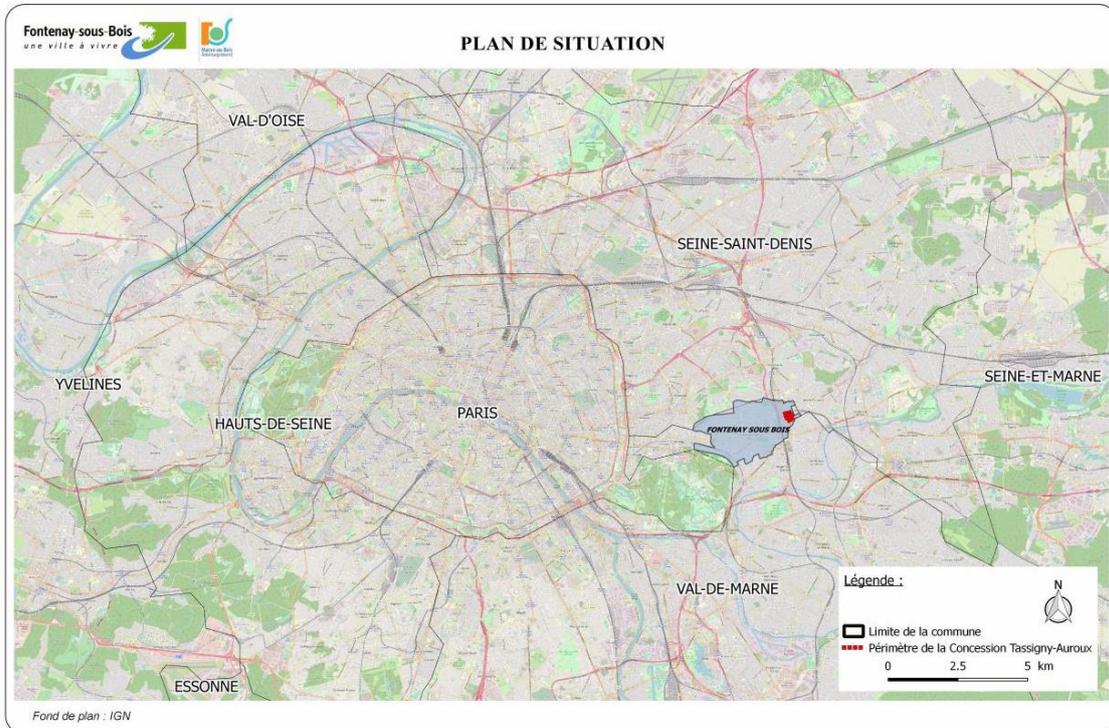
SOMMAIRE

I.	CONTEXTE DE L'OPERATION	5
I.1.	Cadre global : le secteur des Alouettes	6
I.2.	Le secteur Tassigny Auroux	8
I.3.	Contexte institutionnel	11
I.4.	Contexte réglementaire	12
II.	PRESENTATION DE L'OPERATION TASSIGNY AUROUX	13
II.1.	Description de l'état du site et de son environnement	13
II.2.	Objectifs d'aménagement.....	17
II.3.	Contenu du programme.....	18
II.4.	Phasage	21
II.5.	Les raisons ayant conduit au choix du site	21
II.6.	Un projet s'inscrivant dans le cadre réglementaire du plan local d'urbanisme (PLU)	22
III.	JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION	27
III.1.	Les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique	27
III.1.1.	Un projet de développement social, territorial et urbain.....	27
III.1.2.	Un projet respectueux de l'environnement et en phase avec les objectifs de développement durable	28
III.2.	Bilan Avantages / Inconvénients de l'opération	29
III.3.	Maitrise foncière.....	30
III.3.	Recours à l'organisation d'une enquête parcellaire	31

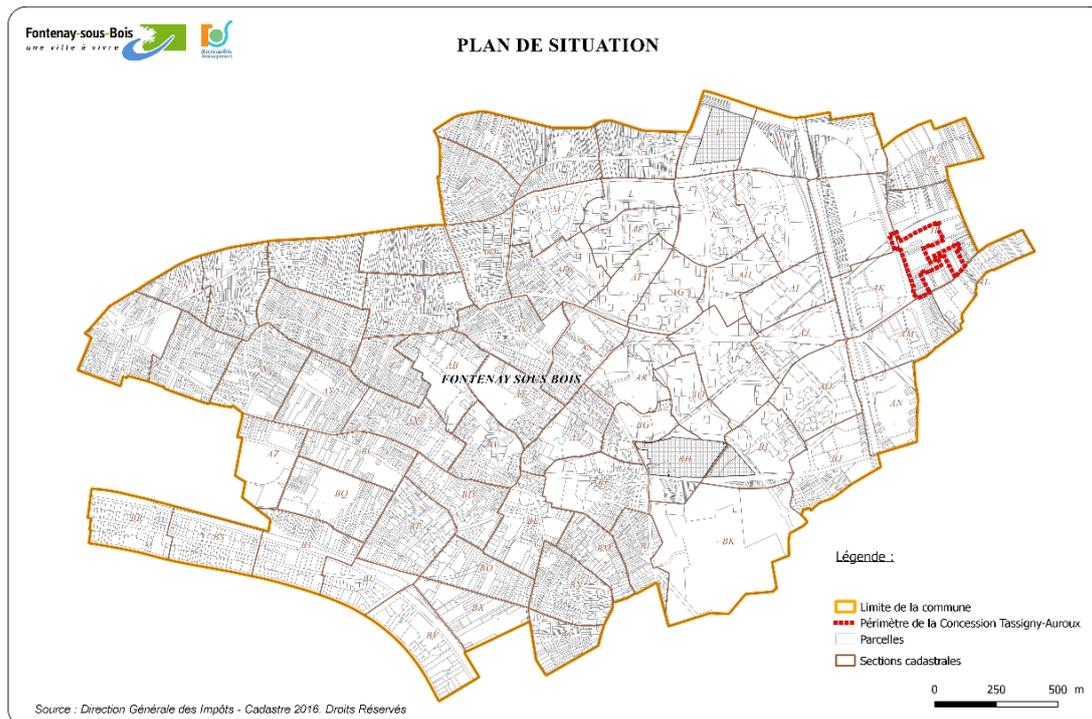
Conformément à l'article R. 112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la présente notice explicative présente l'objet de l'opération, ses caractéristiques les plus importantes, et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, le projet soumis à l'enquête a été retenu et satisfait concrètement à un besoin d'intérêt public.

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

La Ville de Fontenay-sous-Bois se situe au nord du département du Val-de-Marne, en Région Ile-de-France et comptait au 1^{er} janvier 2016, 53 124 habitants.



Localisation de la Ville de Fontenay-sous-Bois dans la Région Ile-de-France



Périmètre de la concession d'aménagement Tassigny Auroux dans la Ville de Fontenay-sous-Bois

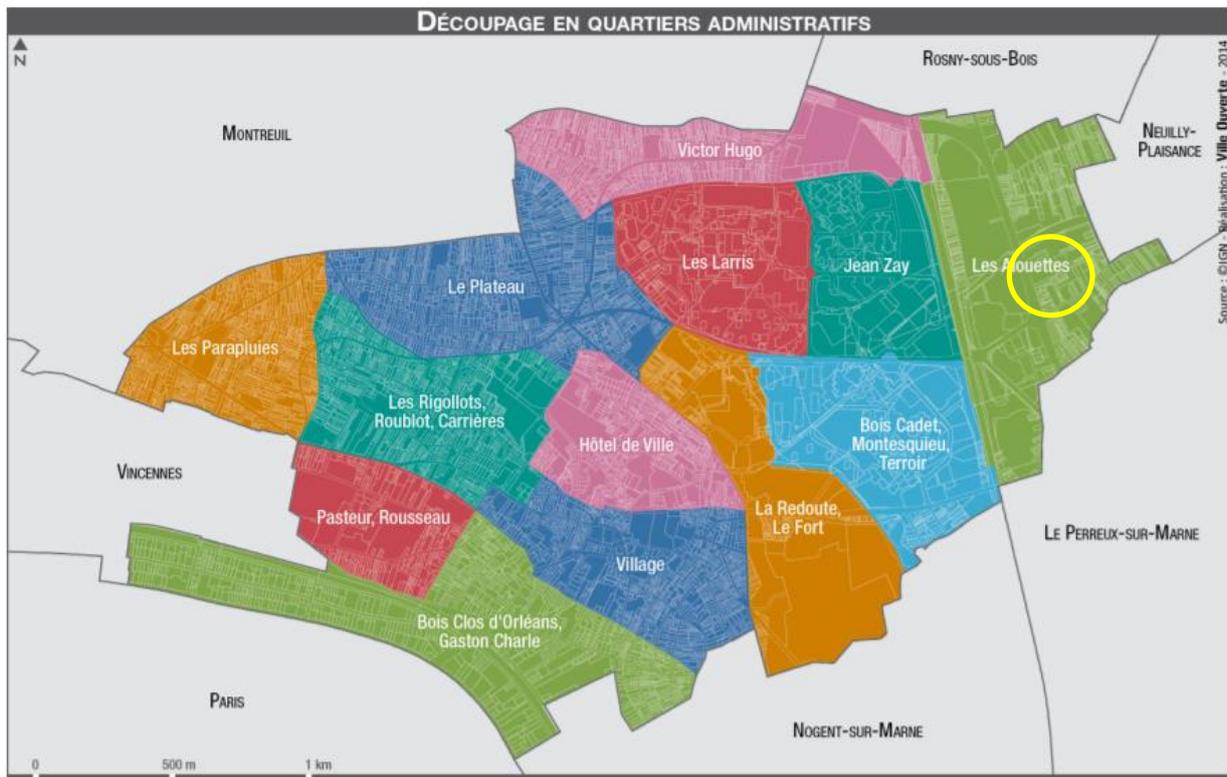
I.1. Cadre global : le secteur des Alouettes

Histoire de la commune

A l'origine petit village médiéval, où l'on cultive des vergers, des vignobles et pratique le maraichage, la commune de Fontenay-sous-Bois se développe en plusieurs phases à partir du XIX^{ème} siècle, avec l'arrivée du chemin de fer au sud de la commune. Celui-ci permet tout d'abord l'implantation de résidences secondaires, au Nord du Bois de Vincennes. Puis dans les années 1930, et après la seconde guerre mondiale, Fontenay connaît un essor industriel important. Consécutivement, de nouveaux habitants arrivent, et s'installent à l'ouest et au nord-ouest de la commune, sur les coteaux du plateau de Belleville. A partir des années 1960, Fontenay-sous-Bois connaît une croissance importante de sa population, avec la construction de la zone à urbaniser en priorité dans la Plaine, sur la crête de la commune et son versant Nord-Est. Sur le versant sud-ouest, de l'autre côté de la crête se trouve le village historique.

Le quartier des Alouettes

A l'Est de la voie ferrée nord-sud construite en 1958, s'établit dans les années 1960-70, le quartier des Alouettes, mêlant entrepôts, petits pavillons, et quelques immeubles de logements. La gare du Val-de-Fontenay voit le jour en 1977. Elle est aujourd'hui desservie par les RER A et E. En lien avec le pôle du Val-de-Fontenay, le secteur des Alouettes est aujourd'hui identifié comme l'un des cinq secteurs stratégiques du territoire. Il représente 11,4% du territoire de la ville.



Localisation de l'opération Tassigny-Auroux dans le quartier des Alouettes

Le quartier des Alouettes est un secteur en plein développement, censé accueillir à court et moyen terme plusieurs projets d'aménagement qui permettront le développement de l'habitat mixte et des activités économiques, tout en veillant à créer de nouvelles aménités urbaines, nécessaires au développement qualitatif du quartier. L'objectif est de redonner une identité et une qualité urbaine au quartier. Pour cela, il sera nécessaire de procéder à son désenclavement, notamment en travaillant sur les conditions de circulation et l'aménagement de liaisons franchissant les infrastructures de transports (en particulier la traversée Est Ouest au niveau de la gare de Val de Fontenay). Il s'agira également, à l'échelle du quartier, de parvenir à un équilibre mêlant habitat, activités, commerces, équipements publics et espaces verts.

ZAC Pierre Demont - 1998-2009

C'est dans ce cadre de développement du territoire communal que la zone d'aménagement concerté (ZAC) "Pierre Demont" a été créée par délibération du 24 avril 1998, avec un périmètre compris entre la rue Louis Auroux, la rue de la Prairie, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, et le long des bâtiments d'activité. La ZAC couvre environ 4 hectares. Le projet définit la reconfiguration du cœur de l'îlot par la création de 250 nouveaux logements (dont 50% de logements sociaux), d'une crèche municipale de 25 berceaux, d'une voie de desserte interne et la création d'une place centrale et d'un jardin public. L'école Pierre Demont, sur la demande formulée par les services de l'Etat et notamment l'Inspection Académique à l'occasion du porter à connaissance du dossier de réalisation, a été agrandie de 5 classes et entièrement restructurée. La ZAC s'est achevée en 2009.

Dans la continuité de ces aménagements, la réflexion s'est poursuivie sur l'ensemble du secteur des Alouettes.

I.2. Le secteur Tassigny Auroux

Lors de la séance du conseil municipal en date du 21 janvier 2015, la municipalité a confié un mandat d'études à la société publique locale (SPL) Marne au Bois aménagement concernant l'organisation d'une étude urbaine sur le secteur dit de la Pointe, quartier des Alouettes.

Situé à l'Est de l'A86, dans le quartier des Alouettes, il s'agit d'un secteur mixte à dominante d'activités faisant l'objet de nombreux conflits d'usages, compte tenu de l'imbrication entre les fonctions résidentielles, industrielles et logistiques. En effet, les différentes nuisances générées (sonores, pollution, circulation,...) par les activités et la proximité des grandes infrastructures de transports (Autoroute A 86) doivent être prises en compte et gérées à l'échelle du quartier.

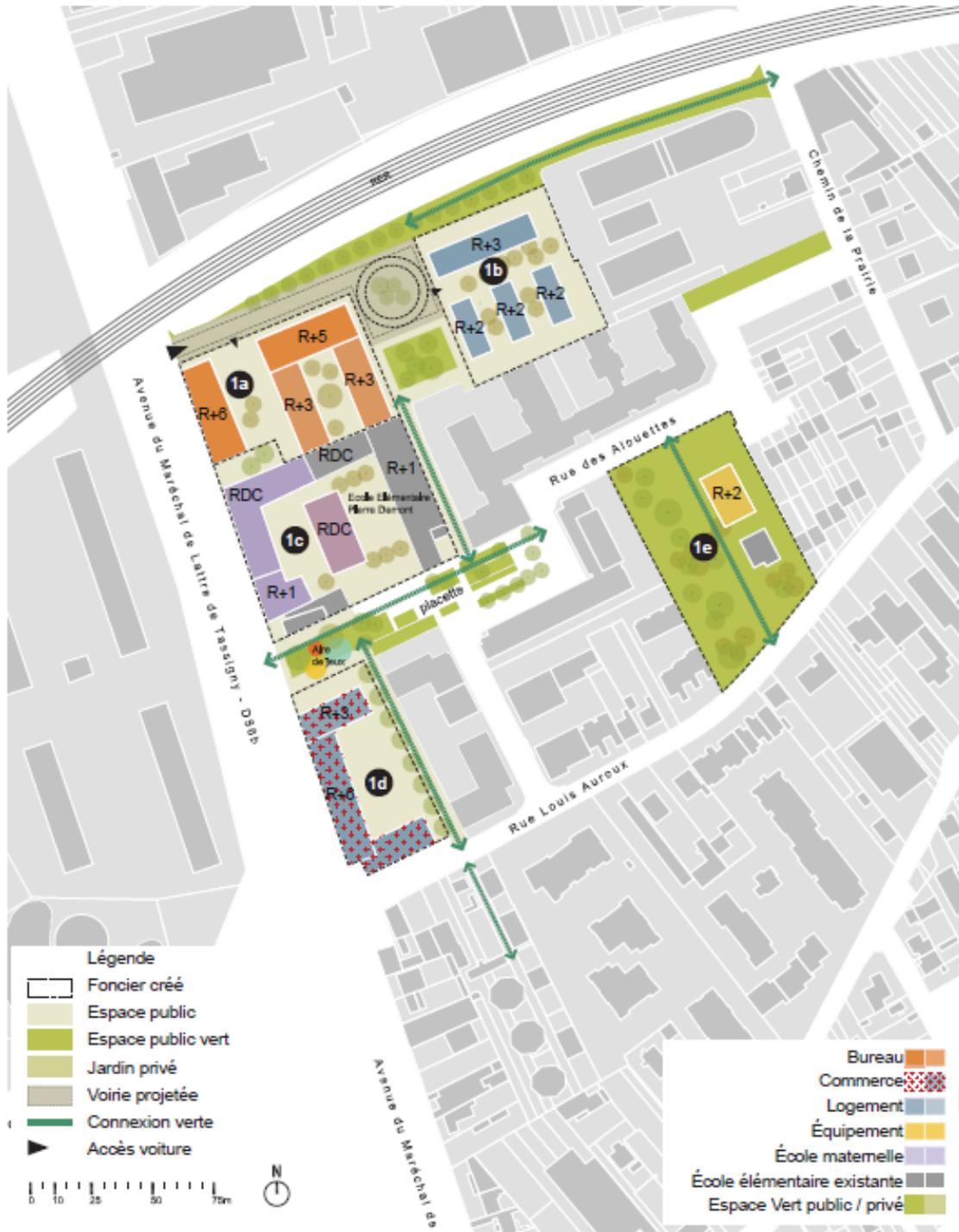
Le périmètre de cette étude comprenait, outre le secteur de la Pointe proprement dit (c'est-à-dire l'îlot compris entre la rue Carnot, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, la rue du Bois des Joncs Marins et de la rue Louison Bobet), un secteur se développant de l'autre côté de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, autour du groupe scolaire Pierre Demont.

Ledit secteur, dénommé aujourd'hui « Tassigny-Auroux », est compris entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, à l'ouest, la ligne du RER A, au nord, et la rue Louis Auroux, au sud. Il s'étend jusqu'au terrain occupé par la menuiserie Herbert.

L'étude préalable portait sur les enjeux suivants :

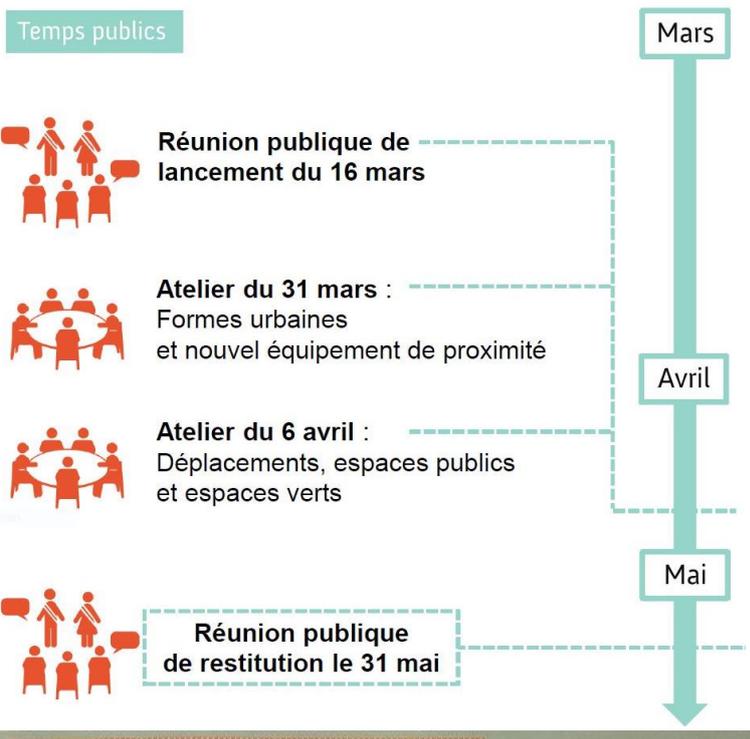
- Améliorer le cadre de vie en apaisant la circulation et en développant les espaces verts ;
- Dynamiser la vie de quartier par la création de nouveaux commerces et équipements ;
- Conforter la vocation économique des Alouettes en développant le bureau et l'activité sur l'îlot de la pointe ;
- Développer la fonction résidentielle en créant de nouveaux logements.

A l'issue des restitutions en comités de pilotage, l'étude a permis la définition d'un schéma directeur d'aménagement opérationnel sur le secteur Tassigny Auroux :



Au cours du processus d'élaboration de ce schéma, plusieurs rencontres avec la population ont été organisées :

- Une réunion publique de lancement le 16 mars 2016 ;
- Un atelier le 31 mars 2016, sur les formes urbaines et le nouvel équipement de proximité ;
- Un atelier le 6 avril 2016, sur les déplacements, les espaces publics et les espaces verts ;
- Une réunion publique de restitution le 31 mai 2016.



Restitution de l'atelier du 31 mars 2016
Indiquez si vous appréciez ou non les références présentées, et pour quelles raisons.

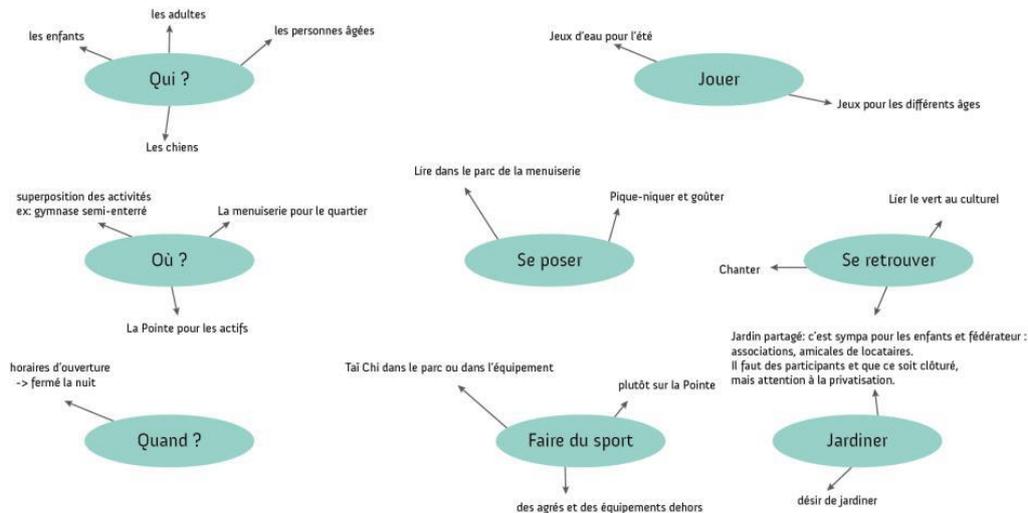
Formes urbaines
Les références appréciées et débattues

Forme et aspect - Logements	Forme et aspect - Bureaux
<p>Forme et aspect - Logements</p> <p>Maître inspiré par les bâtiments modernes</p> <p>Milieu</p>	<p>Forme et aspect - Bureaux</p> <p>→ Loge F. de la Cour</p>
<p>Forme et aspect - Logements</p> <p>Cette référence inspire</p>	<p>Forme et aspect - Bureaux</p> <p>→ Loge F. de la Cour</p>
<p>Forme et aspect - Logements</p> <p>→ Loge F. de la Cour</p>	<p>Forme et aspect - Bureaux</p>

Rez-de-chaussée

Espaces extérieurs





Dans le prolongement de ces réunions, une concertation préalable conforme aux articles L. 300-1 et suivants du code de l'urbanisme a été lancée selon des modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2016.

Celle-ci a pris la forme suivante :

- Deux réunions publiques ont été organisées les 12 octobre 2016 et 15 novembre 2016, pour lesquelles toutes les précisions ont été communiquées par voie de presse, et par les voies habituelles de communication municipale ;
- du 1er octobre au 15 novembre 2016, un registre de concertation a été ouvert et mis à disposition du public, à la Maison de l'Habitat et du Cadre de Vie, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Celui-ci n'a donné lieu à aucune remarque.

Le résultat des études et de la concertation a permis d'engager l'opération d'aménagement sur le secteur « Tassigny-Auroux » qui mettra en œuvre les objectifs ci-dessus définis et arrêtés.

I.3. Contexte institutionnel

Fondée en 2012, Marne-au-Bois est une Société Publique Locale (SPL) au service des Communes de Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et de l'Etablissement Public Territorial T10 ParisEstMarne&Bois. Société Anonyme, la SPL Marne-au-Bois intervient dans quatre métiers : l'aménagement, la construction, la gestion de parcs publics de stationnement et la revitalisation de commerces de proximité.

La SPL Marne au Bois est concessionnaire depuis le 23 janvier 2017 de l'opération d'aménagement Tassigny Auroux. Elle est notamment compétente pour réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à l'opération d'aménagement et souhaite aujourd'hui agir par voie d'expropriation, sous condition de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement Tassigny Auroux.

En parallèle, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), conformément à la convention foncière qui le lie avec la Ville de Fontenay-sous-Bois, mène les acquisitions amiables sur le territoire des Alouettes.

Le Maire de Fontenay-sous-Bois siège au Conseil d'Administration de la SPL Marne au Bois.

La commune a élaboré le projet et en assure donc le portage politique en lien avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) ParisEstMarne&Bois qui, depuis le 1er janvier 2018, a la compétence d'aménagement sur le périmètre de la concession d'aménagement.

I.4. Contexte réglementaire

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement Tassigny Auroux sur la Ville de Fontenay-sous-Bois.

Cette enquête est prévue par les articles L. 110-1 à L. 122-7 et R. 111-1 à R. 122-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation, cette enquête publique est menée conjointement à l'enquête parcellaire.

La DUP est prise par arrêté préfectoral.

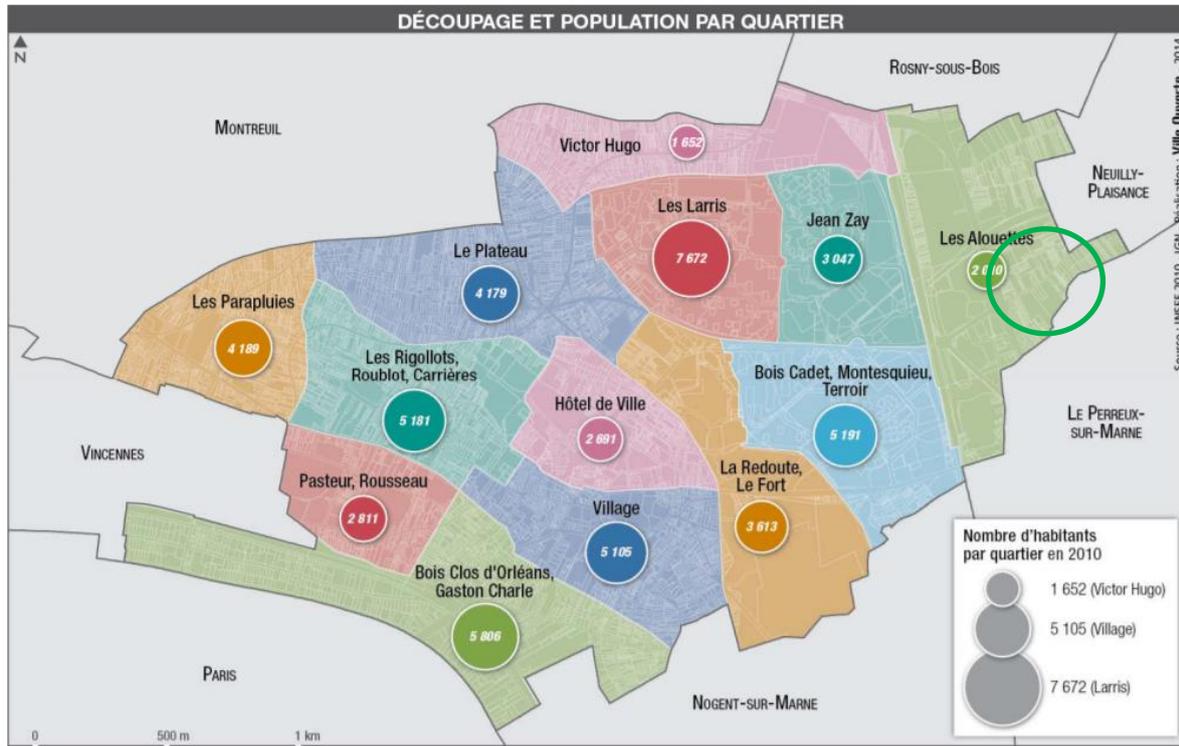
La SPL Marne au Bois, concessionnaire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois depuis le 1er janvier 2018 sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Conformément aux dispositions figurant dans l'article R.112-6 du Code de l'Expropriation, la notice explicative indique en particulier l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.

II. PRESENTATION DE L'OPERATION TASSIGNY AUROUX

II.1. Description de l'état du site et de son environnement

Caractéristiques socio-économiques du site d'implantation

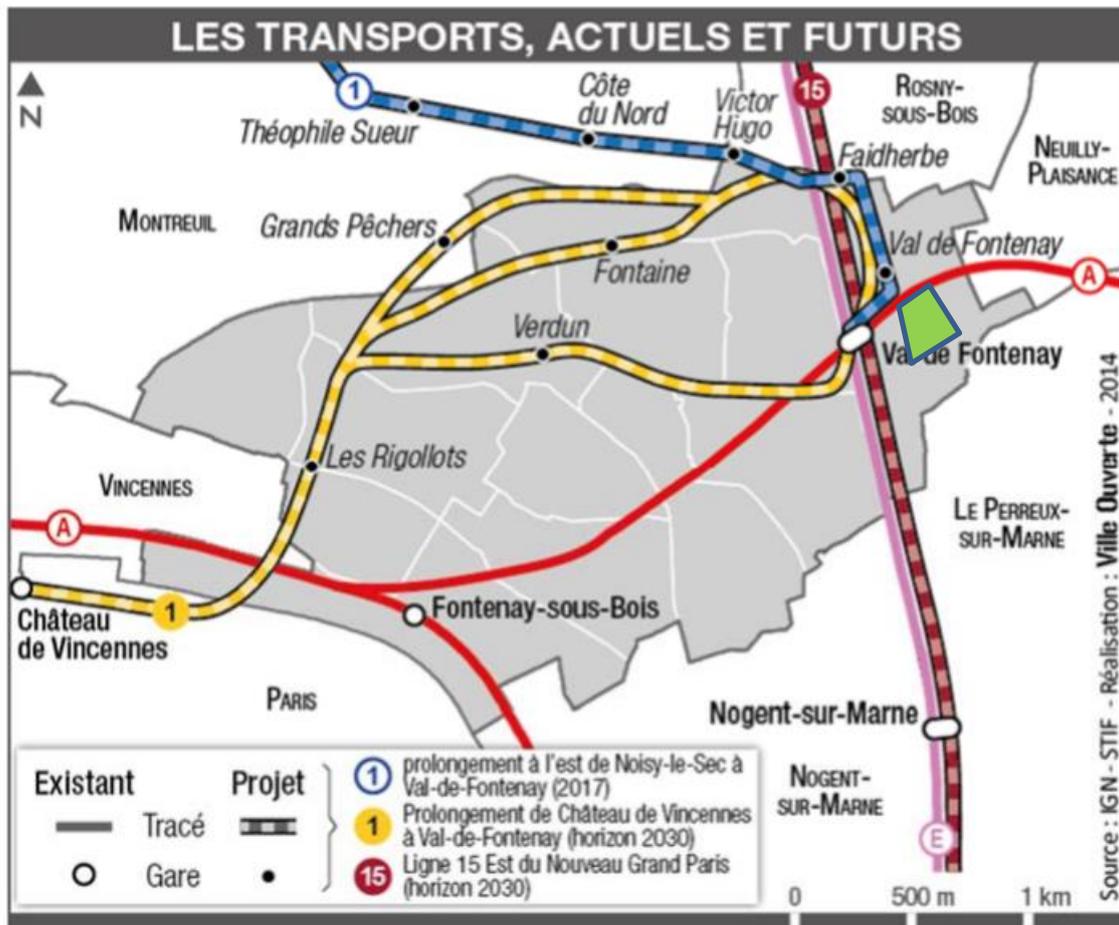


L'évolution démographique du quartier des Alouettes au cours de la période 1999-2010 met en évidence une augmentation démographique très marquée (+70,5%), liée à la réalisation de la ZAC Pierre Demont, achevée en 2009. Toutefois, cette augmentation statistique est à nuancer grâce à l'évolution précisée en valeur absolue (+ 831 habitants entre 1999 et 2010) : elle est liée au développement d'un quartier peu habité jusqu'alors.

Du fait de l'histoire de la commune, le territoire compte encore de nombreuses zones d'activités occupant de vastes emprises. Ainsi, à l'est, principalement dans le quartier des Alouettes, se développe une vaste polarité qui regroupe plusieurs ensembles de zones d'activités mêlant commerces, bureaux, activités artisanales et habitat. Cette partie du territoire, complétée par d'autres secteurs d'activité à proximité constituent un pôle d'envergure régionale, caractérisé par une bonne desserte en transports.

Ville longtemps marquée par son passé industriel, Fontenay-sous-Bois s'est affirmée comme un pôle tertiaire dynamique à l'échelle de l'Est parisien. La poursuite de cette dynamique et son positionnement dans le futur économique du Grand Paris constituent deux enjeux majeurs pour la commune dans lesquels s'inscrit pleinement le développement du quartier des Alouettes et de Tassigny Auroux.

Desserte en transports en commun



Le site se situe à proximité de la gare de RER E et de RER A du Val de Fontenay. Cette gare est fonctionnelle, grâce à des fréquences très satisfaisantes. Elle permet de relier le centre de Paris (Chatelet-les Halles) en 15-20 minutes.

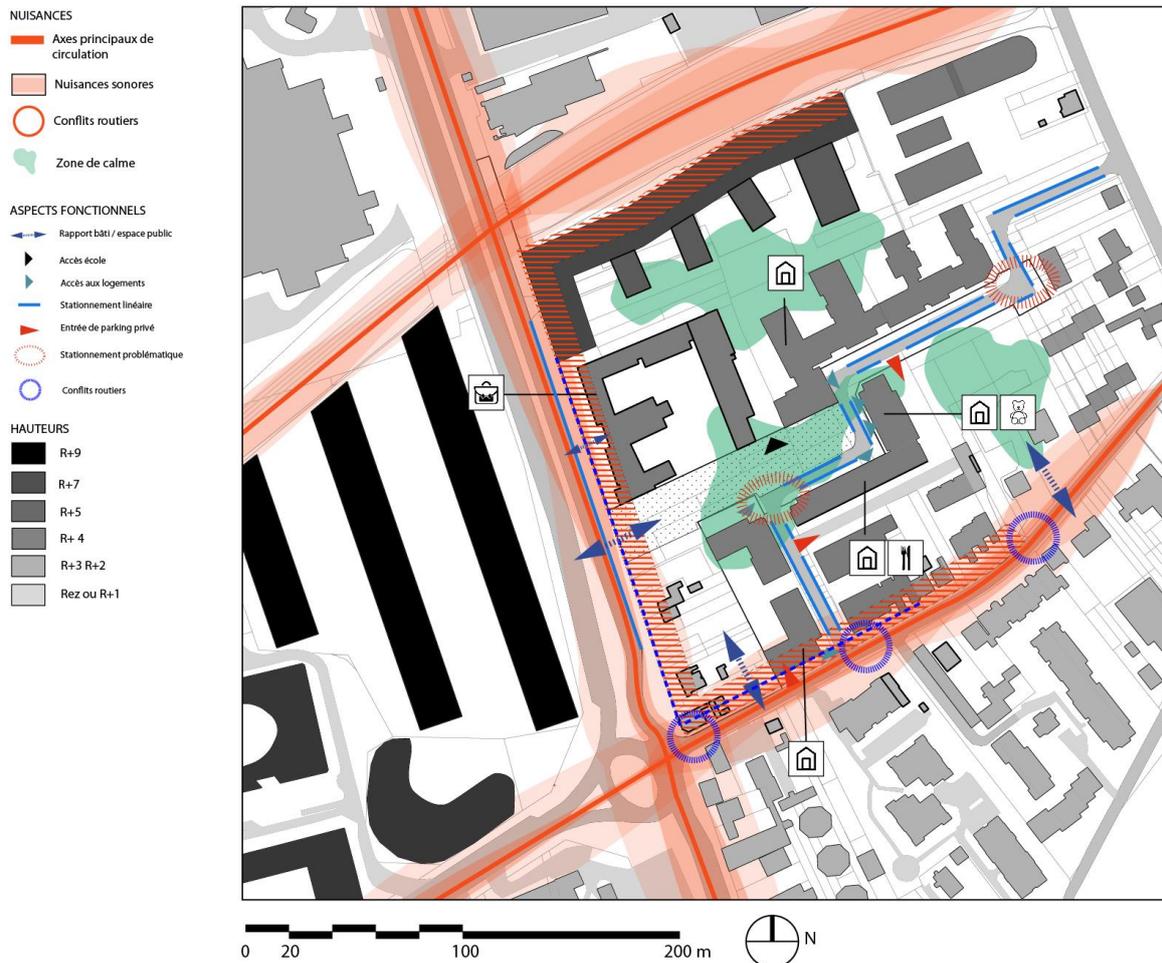
Le site de Tassigny Auroux est par ailleurs concerné par les projets du Grand Paris suivants, ce qui en fait un quartier à fort potentiel de développement :

- Ligne 15 Grand Paris Express : une nouvelle ligne 15 va être créée d'ici 2030. Elle traversera l'est de la commune et permettra de relier toute la petite couronne parisienne.
- Ligne 1 du métro : le prolongement à l'Est à Val-de-Fontenay de la ligne de métro 1 à l'horizon 2030 est inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), ainsi qu'au Contrat de Projets État Région Île-de-France 2007-2013. Le tracé via Fontenay et Montreuil, représenté sur la carte, est le tracé préconisé par le STIF.
- Tramway T1 : d'ici 2017 est prévu un prolongement à l'Est de la ligne de tramway T1 qui permettra de relier Noisy-le-Sec à Val-de-Fontenay.

- Ligne E du RER : le prolongement de la ligne E du RER vers La Défense fait également partie des réflexions en cours. Ce prolongement aura un impact certain en matière de déplacements domicile-travail pour les Fontenaysiens.

La présence de nombreux modes de transports en commun à proximité du site du projet accentue très fortement son intérêt la pertinence du choix de son aménagement.

Un quartier marqué par d'importants dysfonctionnements urbains



L'intervention publique sur ce site est absolument 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 nouveaux handicaps : espaces introvertis, absence d'espaces publics, dimensions et typologie bâties peu en rapport avec le tissu environnant, produits immobiliers inadaptés. Ainsi on assiste à une juxtaposition d'îlots, imperméables, ce sentiment d'assemblage étant par ailleurs renforcé par les infrastructures de transports (Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et en deuxième rideau Autoroute A 86 et voies ferrées du RER) qui isolent le site des dynamiques communales à l'ouest.



L'espace public est particulièrement déqualifié. Le secteur ne dispose pas d'espaces publics de convivialité et de plus, il ne dispose que de très peu d'espaces verts. Comparé aux autres quartiers situés plus à l'ouest de la Ville de Fontenay-sous-Bois, le quartier des Alouettes est en effet très minéral. L'actuelle placette des Alouettes qui s'accompagne d'une aire de jeux pour enfants est située en limite de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, voirie départementale très circulée, et subit directement d'importantes nuisances sonores et de pollution.



Les équipements publics sont également peu nombreux sur le site (aucun équipement culturel notamment). Il en est de même pour les commerces, quasiment inexistant, et au tissu déstructuré. Le stationnement sauvage, ou illicite, représente une majorité du stationnement total sur les voies publiques. Ce type de stationnement perturbe le fonctionnement routier comme pédestre, par le nombre important de véhicules sur les trottoirs.



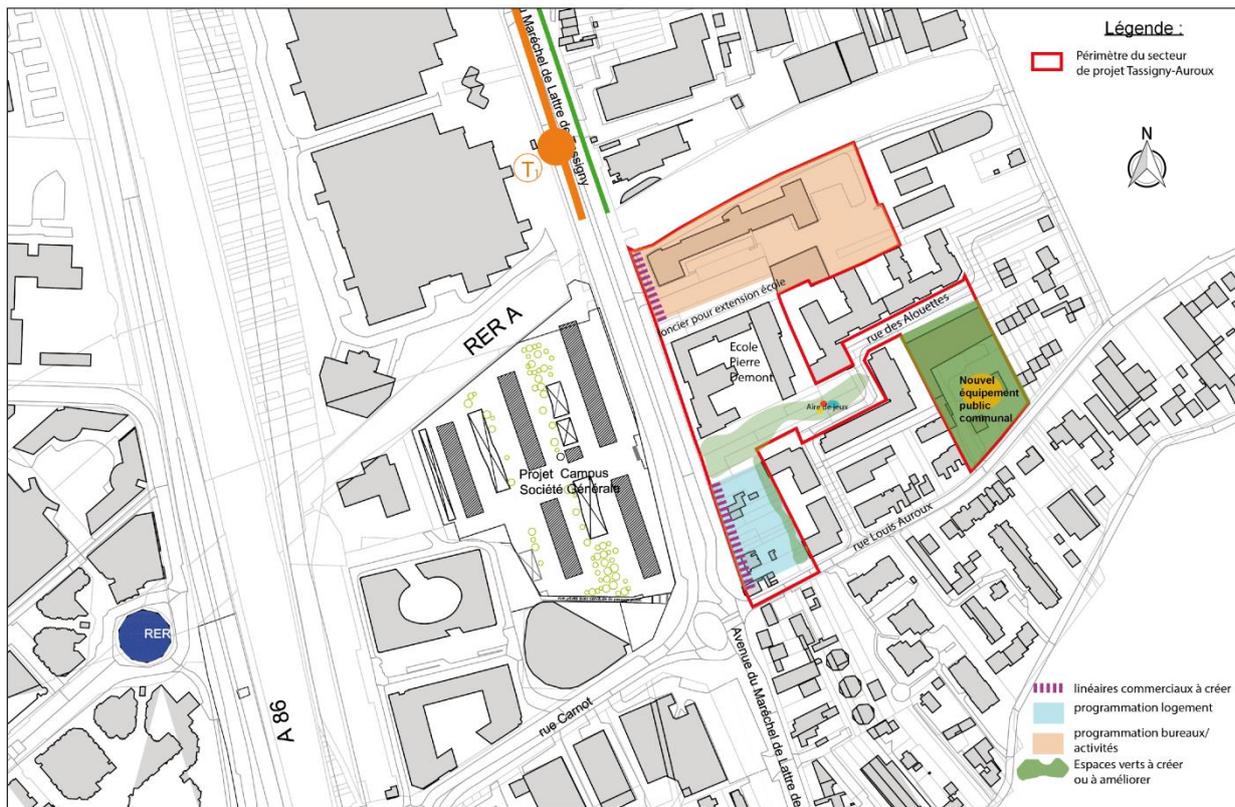
II.2. Objectifs d'aménagement

Les principaux objectifs définis pour le projet Tassigny Auroux sont :

- Reconstituer un front urbain structurant, de qualité et animé le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, voie départementale à fort trafic ;
- Accompagner ce front urbain par la programmation de linéaires de commerces et d'activités, de part et d'autre de l'école Pierre Demont, pour environ 1 000 m² à 2 000 m² ; Le projet offre en effet un potentiel de développement commercial de proximité lié au positionnement proche du pôle multimodal de Val-de-Fontenay.
- Sécuriser les traversées piétonnes de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny ;
- Développer les liaisons douces au travers du secteur de l'opération ;
- Créer un parc public d'environ 4500 m² au cœur du quartier, en lieu et place de la menuiserie Herbert, favorisant la rencontre entre les habitants, actuels et à venir ;
- Créer un nouvel équipement intergénérationnel en lien avec le parc public faisant office de maison de quartier ;
- Réaliser une opération de 80 logements dont 33% de logements sociaux ;
- Prévoir l'extension du groupe scolaire Pierre Demont en fonction du besoin généré par l'urbanisation du quartier des Alouettes ;
- Permettre l'accueil et une intégration harmonieuse d'un immeuble d'environ 26 000 m² de bureaux.



Aménagement des espaces publics; Déplacements doux et espaces verts



Programmation générale de l'opération d'aménagement

II.3. Contenu du programme

Suivant la convention notifiée le 23 janvier 2017 pour une durée de 5 ans et en application des articles L.300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme, la SPL Marne-au-Bois, est concessionnaire de l'opération d'aménagement du secteur dit « Tassigny-Auroux », quartier des Alouettes, dont le programme prévisionnel est le suivant :

- 5300 m² de surface de plancher de logements neufs, soit environ 80 logements, dont 33% seront réservés à des logements locatifs sociaux ;
- 26000 m² de surface de plancher de locaux d'activités tertiaires ;
- Entre 1000 et 2000 m² de surface de plancher d'activités commerciales.

Au total, le programme représente une construction d'environ 33000 m² de surface de plancher.

Les travaux de requalification et d'aménagement des accotements des voies publiques adjacentes seront réalisés par l'aménageur en collaboration avec les services du Conseil Départemental du Val-de-Marne.

A cela s'ajoutent la réalisation d'un ouvrage permettant le franchissement sécurisé pour les piétons de la RD 186 et la participation de l'aménageur à la création d'un équipement public municipal (parc de

4500 m² et maison de quartier) et à l'extension du groupe scolaire Pierre Demont répondant aux besoins de l'opération.

Aujourd'hui, étant entrée en phase opérationnelle avec la délivrance des permis de construire du projet de bureaux et du projet de logements, l'opération a vu sa surface de plancher construite augmenter légèrement : il s'agit d'une modification non substantielle de la programmation globale de l'opération en termes de m² construits, n'impactant pas non plus la répartition des divers programmes du schéma global d'aménagement.

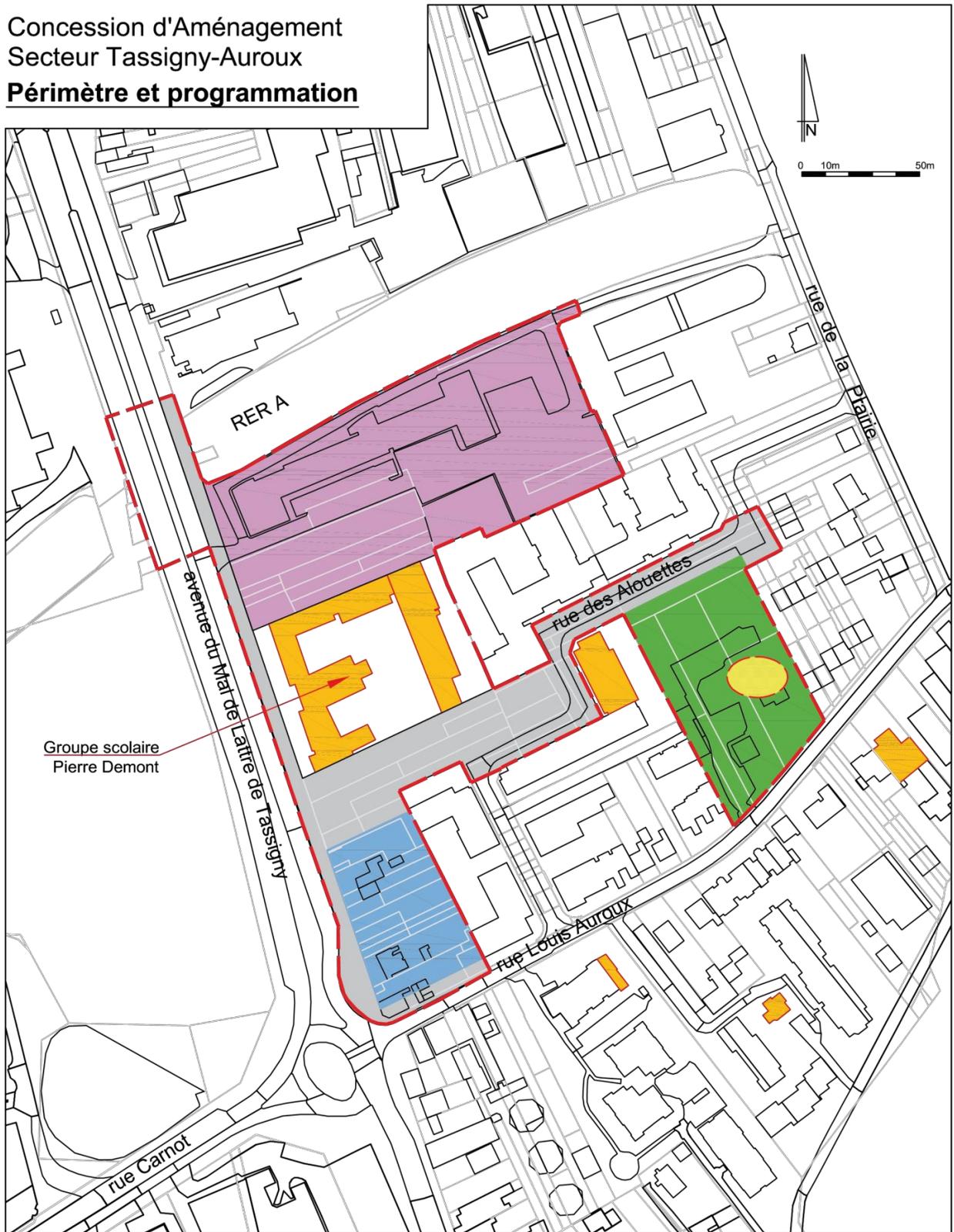
Ainsi, la programmation de l'opération Tassigny-Auroux présente actuellement :

- 5 437 m² de surface de plancher de logements, soit un immeuble de 82 logements dont des logements sociaux (avec des commerces en RDC)
- 30 292 m² de surface de plancher d'activités tertiaires
- 1 300 m² de surface de commerces

Au total, le programme représente une construction d'environ 37 000 m² de surface de plancher.

A ces derniers s'ajoutent bien entendu les travaux de requalification des espaces publics (accotements des voies publiques, passages piétons, square, etc.) ainsi que la réalisation d'environ 4 500 m² de parc public à créer en lieu et place de la menuiserie Herbert.

Concession d'Aménagement
Secteur Tassigny-Auroux
Périmètre et programmation



Légende :

 PERIMETRE DE L'OPERATION

 Equipements publics existants

 Equipement public à créer

 Parc public

 Aménagements

 Programme tertiaire

 Programme logements

Source : *Traité de Concession*

II.4. Phasage

La commercialisation de l'îlot de bureau est intervenue fin 2018. Les travaux ont démarré en début 2019. Les logements ont fait l'objet d'une consultation opérateur en 2018 et un permis de construire sera déposé en 2019.

Les aménagements d'espaces publics sur le square des Alouettes interviendront en 2019-2020 et le nouveau parc public ainsi que l'équipement public de proximité seront aménagés en 2020. En parallèle, une réflexion est en cours avec le Conseil départemental du Val-de-Marne pour la requalification de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'amélioration des franchissements.

II.5. Les raisons ayant conduit au choix du site

La situation stratégique du secteur des Alouettes

Situé dans le cœur du quartier des Alouettes, le projet Tassigny Auroux est aujourd'hui desservi par les RER A et E, l'autoroute A 86 et demain par le réseau du Grand Paris express, la ligne 1 du métro et la ligne 1 du Tramway. Dans ce contexte, il dispose d'une localisation privilégiée au cœur de la métropole parisienne et participe pleinement au développement du pôle tertiaire du Val de Fontenay. Le choix du périmètre s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà réalisés dans le cadre de la ZAC Pierre Demont et s'articule autour du groupe scolaire, seul équipement scolaire de la zone des Alouettes.

La volonté de créer un quartier mixte, dynamique et habité

Le projet Tassigny Auroux s'articule autour d'une conviction forte : c'est la densification du site conjuguée à la cohérence d'une programmation mixte logements / activités économiques fondée sur le désenclavement du site, qui permettront d'assurer le développement urbain durable de ce territoire. La conception de nombreux espaces publics contribuera à créer un quartier de ville désirable pour y habiter, y travailler ou se promener.

Le secteur Tassigny Auroux est constitué d'un seul tènement foncier permettant la création d'un nouveau parc d'environ 4500 m².

La volonté de désenclaver le secteur Tassigny Auroux et d'ouvrir le quartier sur des espaces verts et des circulations douces en cœur d'îlot

Tassigny Auroux est situé le long de la RD 86 qui constitue une coupure urbaine très marquée. Les aménagements proposés permettront de faciliter la traversée de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny afin d'améliorer la liaison avec le pôle de transport. A l'est de l'avenue, il conviendra de poursuivre les aménagements en lien avec le square des Alouettes afin de conforter les circulations douces existantes et d'en créer de nouvelles, connectées aux équipements publics, notamment le nouveau parc.

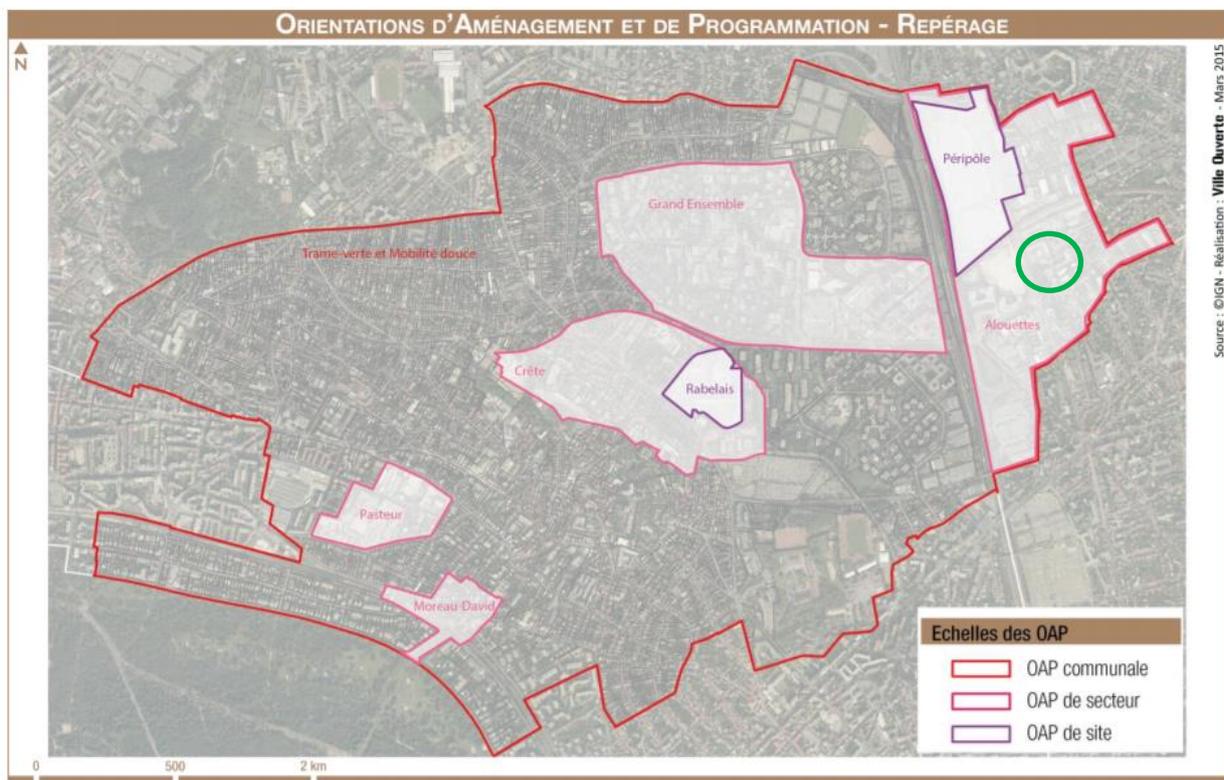
Zone UB

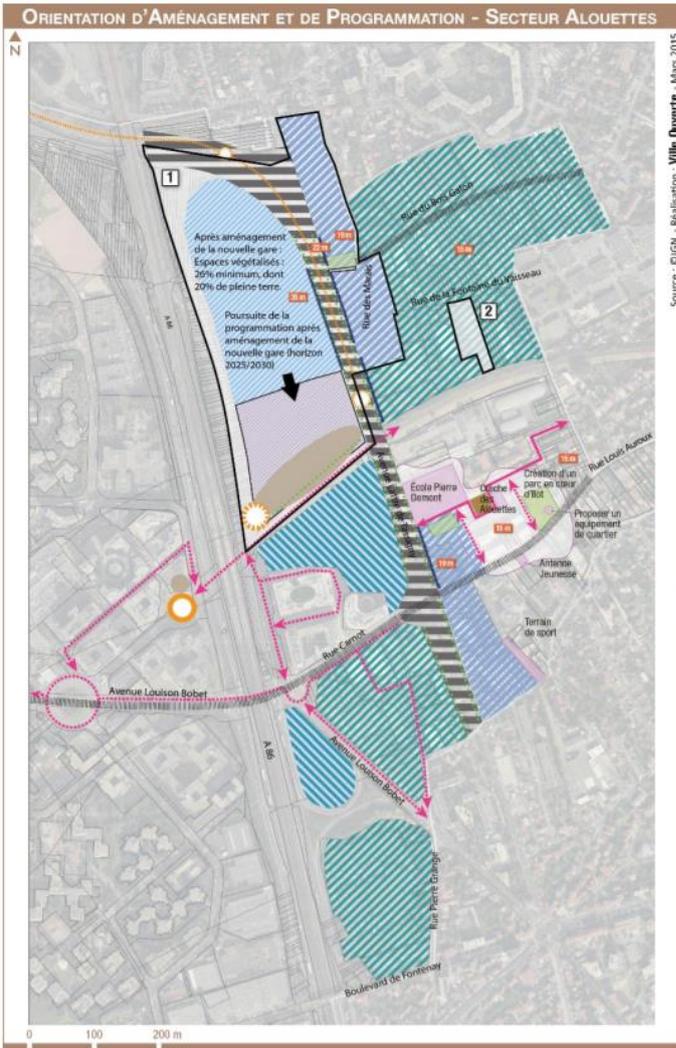
La zone UB correspond à des tissus urbains mixtes, à dominante résidentielle, marqués par une certaine densité, à renforcer. Le secteur UBa, correspondant aux tissus les plus denses de la ville, à intensifier. Ce secteur est lui-même divisé en sous-secteurs dont UBa1, correspondant aux tissus porteurs d'enjeux majeurs de développement (linéaire et première épaisseur de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU définit des secteurs stratégiques de projets, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces zones accompagnent les mutations du tissu urbain dans une démarche de pré-projet en permettant à la ville de maîtriser son évolution et d'assurer une offre et une qualité urbaine répondant aux besoins des habitants de Fontenay.

Le site de Tassigny Auroux est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale portant plus largement sur le secteur des Alouettes. Les orientations prescrivent notamment de promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier, de créer un parc en cœur d'îlot, de proposer un équipement de quartier au sein de ce parc, de renforcer les liaisons douces existantes et de multiplier les cheminements doux au sein du quartier.





Sources : CIGH - Réalisation : Ville d'Avranches - Mars 2015

- 1 Secteur d'OAP
- 2 Secteur de Plan masse

Requalifier l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

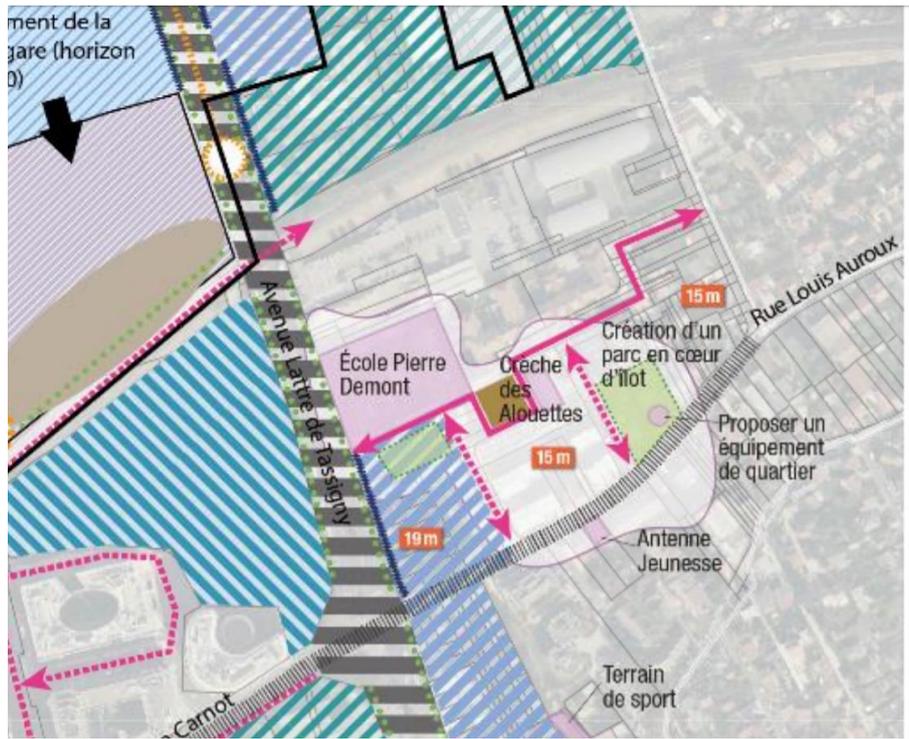
- Créer un boulevard urbain long de la future ligne de tramway
- Proposer un linéaire commercial long de l'avenue de Lattre de Tassigny
- Enrichir le cadre de vie du quartier par la végétalisation de la rue rendue possible par son réaménagement
- 15 m Permettre des hauteurs plus importantes le long de l'avenue Lattre de Tassigny

Créer un véritable pôle multimodal

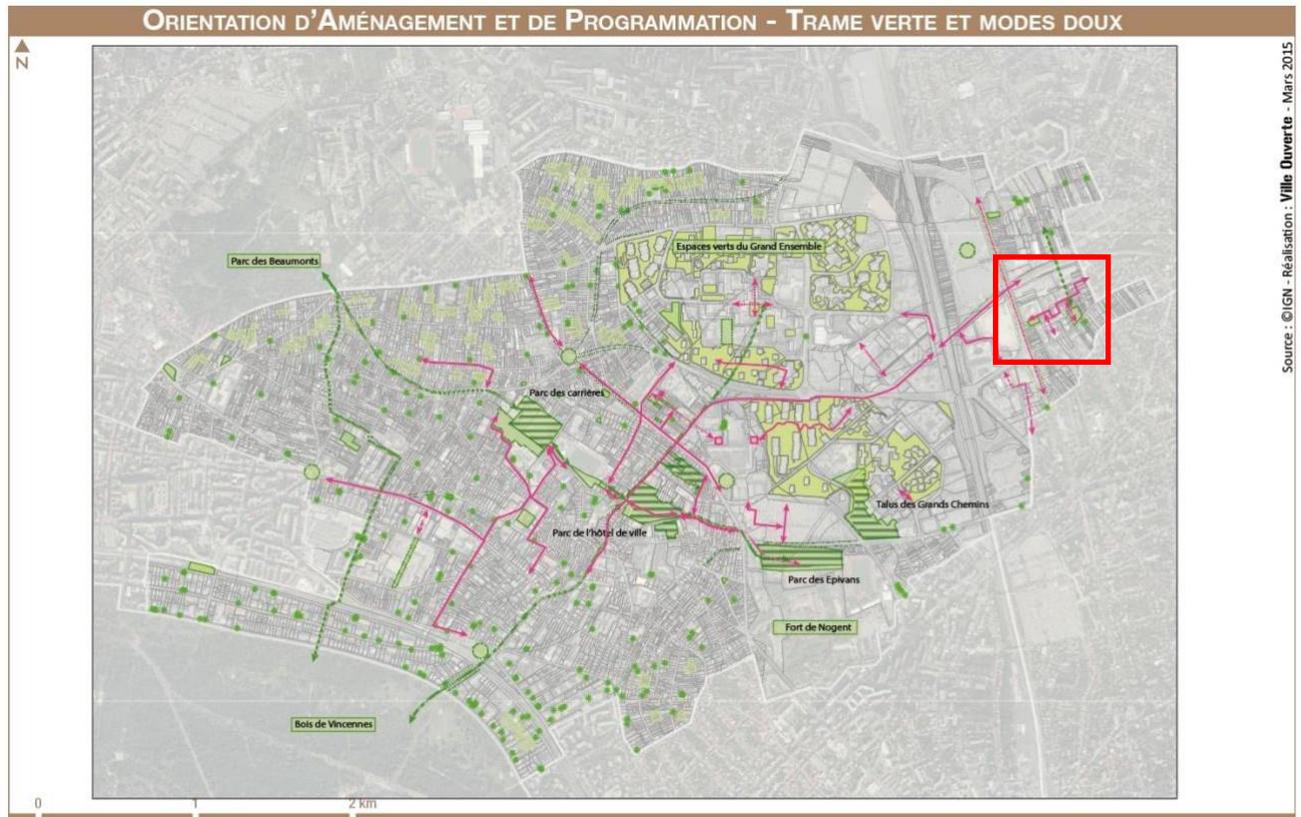
- Gare RER existante
- Gare Transport en Commun en projet (M15, M1, T1)
- Créer une esplanade piétonne reliant les différents arrêts de TC
- Renforcer les liaisons douces existantes
- Multiplier les cheminements doux au sein du quartier
- Pacifier certains axes routiers
- Créer un espace public pouvant accueillir des animations commerciales (marchés - commerces ambulants)

Promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier

- Programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts)
- Poursuite de la programmation mixte (logements / activités / équipements / commerces / hôtellerie / espaces verts) après aménagement de la nouvelle gare
- Programmation mixte (logements / commerces)
- Programmation bureaux
- Programmation mixte (logements / bureaux / commerces)
- Aménagement de la nouvelle gare
- Extension du square Saint-Just
- Square à créer ou à valoriser
- Valoriser les espaces publics existants
- Affirmer l'aménagement d'un pôle équipement jeunesse
- Équipements existants
- Équipement en réflexion
- 15 m Permettre la gradation des hauteurs de bâtiments au sein du secteur



L'opération Tassigny Auroux est également concernée par une OAP trame verte et circulations douces. L'OAP prescrit notamment la création d'un nouvel espace vert structurant en cœur de quartier, la création de liaisons vertes entre les différents espaces verts et la réalisation d'un maillage pour les modes doux par la création de nouvelles liaisons douces à travers le quartier.



Source : ©IGN - Réalisation : Ville Ouverte - Mars 2015

Révéler la trame verte du territoire

- Zone Naturelle inscrite au PLU
- Espaces Paysagés protégés au PLU
- Conserver les arbres d'intérêt
- Préserver les espaces verts existants
- Préserver la qualité des espaces verts du Grand Ensemble
- Préserver les alignements d'arbres existants
- Créer de nouveaux espaces verts
- Créer de nouveaux alignements d'arbres
- Créer des liaisons vertes entre les différents espaces verts

Proposer un maillage pour les modes doux

- Valoriser les cheminements doux existants
- Créer de nouvelles liaisons douces à travers le quartier



Les secteurs d'OAP ont fait l'objet, à l'automne 2014 et à l'hiver 2015, d'une concertation spécifique. Ainsi, deux séries de réunions de secteur ont d'abord permis de poser les enjeux et constats de chaque site, avant de proposer des pistes d'aménagement et de programmation. Les propositions des habitants ont été croisées avec les différents invariants fixés par la municipalité, afin d'aboutir à des projets répondant aux objectifs fixés par la ville dans sa délibération de mise en révision du PLU, et s'appuyant le plus possible sur la vision et les souhaits des habitants pour leur quartier. Entre ces deux séries d'ateliers se sont déroulées quatre marches urbaines, qui ont permis de débattre sur site des invariants, souhaitables et possibles pour chaque territoire de projet.

Le projet Tassigny Auroux répond pleinement aux dispositions du Plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-sous-Bois.

III. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

La Ville défend un parti d'aménagement du quartier des Alouettes qui, tout en répondant aux importants enjeux de développement fixés à l'échelle de la commune, répond aux besoins d'identité du quartier, en cohérence avec les besoins des Fontenaysiens.

III.1. Les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique

III.1.1. Un projet de développement social, territorial et urbain

Le parti d'aménagement participe à la revalorisation de l'image du quartier

Le projet contribue à redéfinir l'identité du quartier à partir de son histoire et de ses potentialités. Il doit offrir les conditions optimales de redynamisation et renforcer le sentiment d'appartenance des fontenaysiens pour lutter contre le sentiment de relégation exprimé par les habitants du quartier des Alouettes à l'égard des centres plus dynamiques des autres quartiers de la ville. L'origine de ce projet correspond notamment à la volonté de faire du quartier des Alouettes un quartier à part entière, autrement dit intégré au reste de la Ville avec une identité propre.

Le parti d'aménagement participe au nécessaire désenclavement du quartier

Le développement urbain pourra désormais s'organiser autour d'un espace public restructuré et requalifié. Celui-ci articule l'urbanisation qu'elle soit d'habitat, d'activité ou d'équipements... avec un espace d'envergure à l'échelle du quartier

Le projet oriente ainsi le quartier vers un secteur plus ouvert en terme urbain, c'est-à-dire composé d'îlots de plus petite taille facilitant les perméabilités au sol. Le tracé de nouvelles voies, la création de traverses vertes et de "parc" en réseau, y participeront activement. Cette nouvelle configuration améliorera les perceptions, le sentiment de sécurité sur la zone et le confort des habitants et des salariés.

Le parti d'aménagement permet d'assurer une dimension humaine au projet.

Le secteur, qui aujourd'hui ne dispose quasiment d'aucun espace de convivialité et d'une très faible emprise d'espaces verts, va par conséquent connaître une importante valorisation en la matière, au bénéfice de la qualité du cadre de vie des habitants et des salariés, et globalement bénéficier d'un net regain d'attractivité.

Le projet de création d'un nouveau parc en cœur d'îlot associé à un nouvel équipement public de proximité, garant des enjeux de développement et de l'identité de la Ville de Fontenay-sous-Bois, est structurant pour le quartier des Alouettes. Il présente incontestablement une utilité publique dans la mesure où il permet de constituer une nouvelle polarité de proximité connectée aux autres espaces publics existants et créés dans le cadre de l'opération d'aménagement Tassigny Auroux. Il permet par ailleurs de renforcer le lien social.

Le projet permet d'affirmer un développement économique et résidentiel fort

Le projet répond aux objectifs de mixités fonctionnelles et sociales en développement des programmes de bureaux, de logements et d'équipements publics. Il permet également de développer les parcours résidentiels au sein du quartier en proposant une programmation de logements mixtes avec un minimum de 33% de logements sociaux. Il permet également de développer des espaces publics de qualités participant ainsi au confort des habitants et des salariés et d'assurer un développement urbain global qualitatif et maillé avec les autres quartiers de ville.

Il contribue, de ce fait, à atteindre les objectifs fixés dans le Plan local d'urbanisme (PLU) et le PADD de la Ville de Fontenay-sous-Bois.

III.1.2. Un projet respectueux de l'environnement et en phase avec les objectifs de développement durable

L'inscription dans une démarche globale de développement durable et l'intégration des enjeux environnementaux dans le projet urbain

La conception du projet urbain trouve ses fondements dans les réflexions menées à plusieurs échelles : le Contrat de Développement Territorial (CDT) et le secteur en développement des Alouettes. Ces réflexions portent entre autres sur le Développement Durable du territoire.

Le projet entend s'inscrire dans la démarche initiée à une plus large échelle, et notamment :

- irriguer le territoire en transports en commun, équipements et services pour le rendre plus « habitable » pour les habitants et les salariés.
- réintroduire la nature en ville en conjuguant paysage, qualité de vie et biodiversité. Ainsi, l'aménagement végétalisé occupe une place de choix pour structurer le développement urbain de Tassigny Auroux. Le parti d'aménagement permet en effet de lutter contre les îlots de chaleur et participe à la nécessaire végétalisation du quartier. La création d'un nouveau parc public d'environ 4500 m² en est le principal levier. En outre, le traitement végétal des cœurs d'îlot privés participe à la réintroduction de la nature en ville et au renforcement de la trame verte.
- faciliter la concertation et sensibiliser les usagers actuels et futurs du territoire aux pratiques de développement durable.
- limiter les émissions de gaz à effet de serre grâce à un urbanisme et une offre de transports favorables aux modes actifs et collectifs.
- limiter les nuisances sonores. Du fait de sa proximité directe avec la voirie départementale (Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny), le quartier souffre d'importantes nuisances sonores et de pollution. Le parti d'aménagement vise à constituer un front bâti important sur l'avenue qui permettra de faire « barrière » et de libérer en cœur d'îlot des espaces dédiés aux espaces publics, plus calmes, moins bruyants et plus conviviaux.
- développer le recours aux énergies renouvelables pour les nouveaux projets immobiliers. Le projet de logements, particulièrement performant en matière environnementale, répondra à une triple certification (label biosourcé, BBC Effinergie 2017 et NF Habitat HQZ niveau Excellent), sera doté d'une chaudière numérique et d'une construction de murs manteau en bois.

- préserver les ressources en eau, en sol, en matériaux

Le projet finalement retenu présente un caractère hautement qualitatif au regard des préoccupations environnementales, par rapport notamment à l'état initial du site : espaces dégradés, espaces publics déqualifiés, espaces verts publics quasi inexistantes, biodiversité quasiment nulle.

Ainsi, par décision n°DRIEE-SDDTE-2019-071 du 2 avril 2019, le préfet de la Région Ile de France a dispensé l'aménageur de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, considérant que le projet n'était pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé.

III.2. Bilan Avantages / Inconvénients de l'opération

L'opération projetée contribuera au renforcement de l'identité du quartier des Alouettes au sein du territoire communal, dégageant ainsi de nombreux avantages au nombre desquels :

1. L'amélioration de l'attractivité du secteur des Alouettes, secteur en fort développement de la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'insertion du quartier dans le tissu urbain existant en favorisant son désenclavement ;
2. L'augmentation du nombre des ménages dans les Alouettes et l'amplification de la mixité sociale grâce à la résidentialisation de nouveaux ménages ;
3. La confortation du pôle économique en lien avec Val-de-Fontenay et le développement du nombre d'emploi sur le site ;
4. Le développement d'une offre commerciale de proximité ;
5. La densification du bâti contribuant à la création de nouveaux espaces verts et de circulations douces ;
6. Le développement des équipements publics au sein de ce nouveau quartier, favorisant la mixité sociale et les rencontres entre les habitants et salariés du quartier.

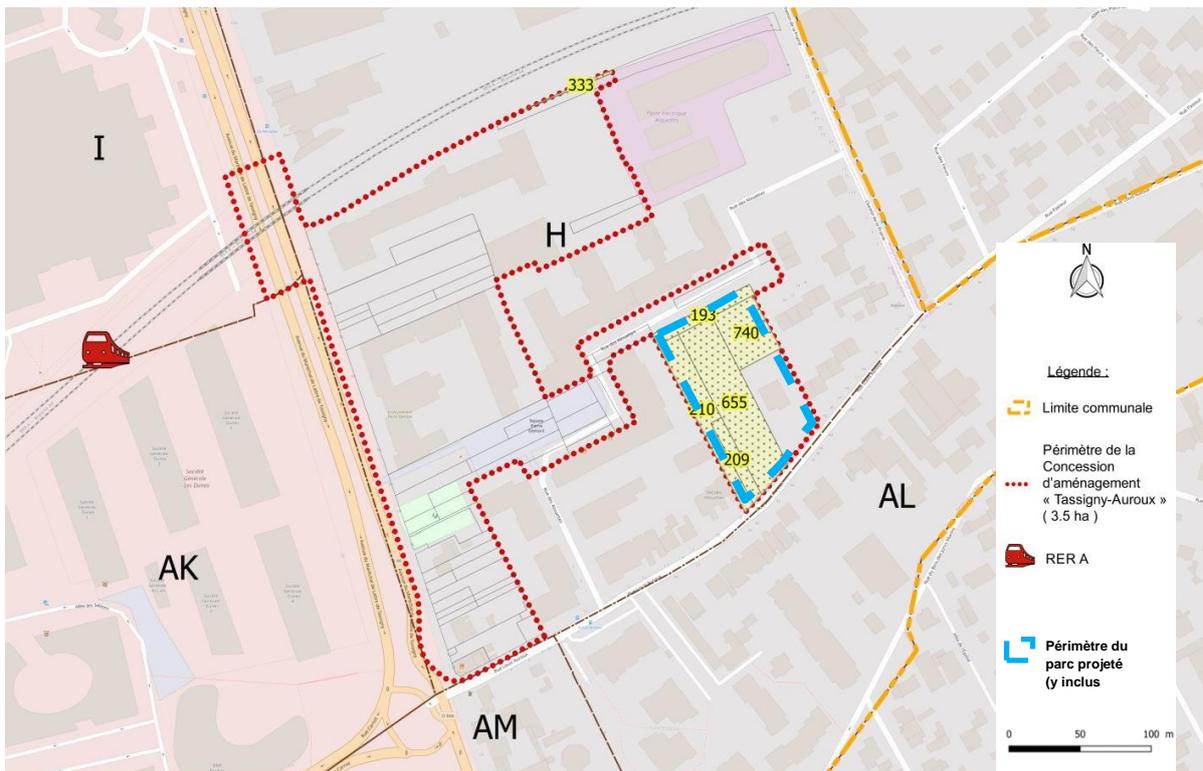
En revanche, les inconvénients de l'opération résident dans :

1. L'acquisition du foncier, qui bien que très largement engagée à l'amiable, nécessitera éventuellement le recours à la procédure d'expropriation pour quelques parcelles (cf. infra) ;
2. La relocalisation de l'activité de la Menuiserie, implantée sur le site du futur parc et de l'équipement public de proximité. La création d'un nouveau parc et d'un équipement public permettront de limiter l'impact du projet. Par ailleurs, un travail est engagé depuis plusieurs années avec la Menuiserie. Il s'est traduit par des rendez-vous d'information et de discussion avec la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPFIF, sur la base du volontariat dans la perspective de recenser les besoins et attentes de l'entreprise et d'évaluer les conditions de leur réimplantation sur le secteur des Alouettes.

III.3. Maitrise foncière

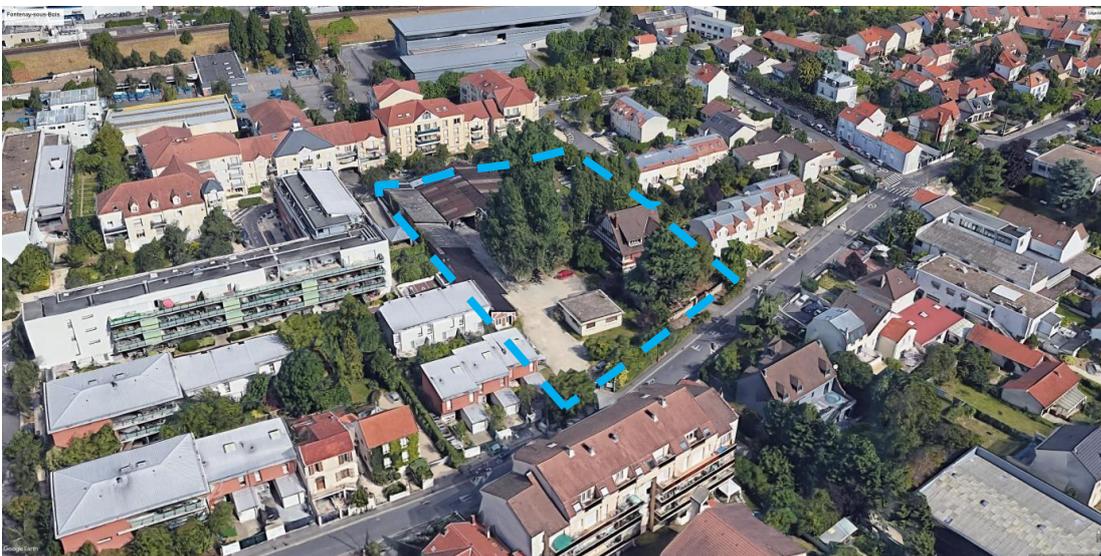
Détail des propriétés restant à acquérir et pour lesquelles les négociations amiables n'ont pas abouti :

- La parcelle H333 est une petite parcelle d'une quarantaine de m², non occupée et à l'état de friche dont la succession et le grand nombre d'ayant droits compliquent la procédure d'acquisition ;
- H193, H740, H210, H655, H209, sont les parcelles correspondant au terrain d'assiette de la Menuiserie Herbert.



Fond de plan : OpenStreetMap

Parcelles restant à acquérir



Vue aérienne du site de la Menuiserie

L'ensemble des autres parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération sont maîtrisées par la Ville de Fontenay-sous-Bois et l'EPFIF, ou d'ores et déjà commercialisées.

Les négociations n'ayant jusqu'alors pas abouti avec les propriétaires actuels du site de la Menuiserie, la commune de Fontenay-sous-Bois et l'Etablissement Public Territorial (EPT), au travers des missions confiées à la SPL Marne au Bois dans le cadre du traité de concession ont donc recours à l'expropriation pour procéder aux dernières acquisitions, ce qui n'exclut pas en parallèle des démarches d'acquisitions amiables auprès des propriétaires tout au long de la procédure. Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale et d'un seul tenant, des terrains nécessaires à l'aménagement du parc et de la maison de quartier. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la SPL Marne au Bois.

Leur investissement permettra de :

- Finaliser les aménagements d'espaces publics et d'équipements publics de l'opération Tassigny Auroux.
- Participer à la valorisation de l'image du quartier des Alouettes.
- Valoriser les liaisons douces à l'échelle du quartier en favorisant la mise en réseau du parc avec le reste du quartier, et son intégration dans un réseau confortable de liaisons douces connecté avec le pôle de transport du Val-de-Fontenay.
- De créer une nouvelle polarité du quartier qui animera le tissu urbain autour de commerces et d'équipements publics de proximité, ainsi que d'espaces publics de convivialité. Une veille sera mise en place afin d'identifier les besoins émergents des habitants au fur et à mesure de la réalisation du projet.

III.3. Recours à l'organisation d'une enquête parcellaire

L'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.* »

Le présent dossier porte sur une enquête publique conjointe regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Au vu de l'ensemble des éléments développés, la SPL Marne au Bois, concessionnaire de l'EPT, sollicite :

- **qu'une enquête publique soit organisée préalablement à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement Tassigny-Auroux.**
- **que les acquisitions et aménagements nécessaires à la réalisation de la concession Tassigny Auroux soient déclarés d'Utilité Publique.**
- **que l'enquête parcellaire relative à cette opération soit ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.**