

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
Paris Est Marne & Bois  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU 7 FÉVRIER 2022  
SOUS LA PRESIDENCE D'OLIVIER CAPITANIO**

DC 2022-15

**OBJET : Approbation et arrêt du bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Auchan Gare au sein de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.**

Membres en exercice	<b>90</b>
Présents titulaires	<b>71</b>
Ne prend pas part au vote	<b>0</b>
Représentés	<b>10</b>
Absents	<b>9</b>

Votants	<b>81</b>
Abstention	<b>1</b>
Suffrages exprimés	<b>80</b>
Pour	<b>80</b>
Contre	<b>0</b>

**Présents :**

Sophie AMAR, Charles ASLANGUL, Thierry BARNOYER, Jacqueline BENHAMED, Éric BENSOUSSAN, Sylvain BERRIOS, Thomas BERRUEZO, Valérie BIGAGLI, Bruno BORDIER, Jean-Marc BRETON, Jean-Luc CADEDDU, Adrien CAILLEREZ, Christian CAMBON, Rodolphe CAMBRESY, Olivier CAPITANIO, Agnès CARPENTIER, Gilles CARREZ, Brigitte CHAMBRE-MARTIN, Emmanuel CHAMPETIER, Sylvie CHARDIN, Pierre CHARDON, Stéphane CHAULIEU, Véronique CHEVILLARD, Jean-Paul DAVID, Pierre-Michel DELECROIX, Carole DRAI, Philippe DUBUS, Michel DUVAUDIER, Monique FACCHINI, Téo FAURE, Delphine FENASSE, Benoît GAILHAC, Bernard GAUDIERE, Jean-Philippe GAUTRAIS, Brigitte GAUVAIN, Hervé GICQUEL, Pierre GUILLARD, Gilles HAGEGE, Delphine HERBERT, Michel HERBILLON, Catherine HERVE, Florence HOUDOT, Laurent JEANNE, Pierre LEBEAU, Nadia LECUYER, Philippe LHOSTE, Charlotte LIBERT-ALBANEL, Anne-Marie MAFFRE-BOUCLET, Bénédicte MARETHEU, Céline MARTIN, Jacques J.P. MARTIN, Marc MEDINA, Pierre MIROUDOT, Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, Michel OUDINET, Mary France PARRAIN, Pierre PELLÉ, Philippe PEREIRA, Catherine PRIMEVERT, Florentine RAFFARD, Germain ROESCH, Christel ROYER, Tatiana SAUSSEREAU, Igor SEMO, Aurore THIROUX, Virginie TOLLARD, Céline VERCELLONI, Yann VIGUIE, Jacqueline VISCARDI, Annick VOISIN, Julien WEIL.

**Représentés :**

Jean-Philippe BEGAT représenté par Michel OUDINET, Jacques Alain BENISTI représenté par Monique FACCHINI, Quentin BERNIER-GRAVAT représenté par Céline VERCELLONI, Eveline BESNARD représentée par Marc MEDINA, Geneviève CARPE représentée par Jacqueline BENHAMED, Florence CROCHETON-BOYER représentée par Julien WEIL, Nicolas DAUMONT-LEROUX représenté par Delphine FENASSE, Anne KLOPP représentée par Jean-Philippe GAUTRAIS, Marie-Hélène MAGNE représentée par Hervé GICQUEL, Karine PEREZ représentée par Catherine HERVÉ.

**Absents :**

Caroline ADOMO, Michel DESTOUCHES, Olivier DOSNE, Christian FAUTRE, Dorine FUMEE, Nassim LACHELACHE, Laurent LAFON, Pascale MOORTGAT, Déborah MUNZER.

## CONSEIL DE TERRITOIRE DE PARIS EST MARNE & BOIS

### SEANCE DU 7 FEVRIER 2022

**OBJET : Approbation et arrêt du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Auchan-Gare au sein de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.**

#### LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

**VU** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

**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** 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** la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite « loi « ASAP »),

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

**VU** le code de l'environnement,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, R311-1 et suivants,

**VU** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-sous-Bois, révisé le 17 décembre 2015, modifié à plusieurs reprises et pour la dernière fois le 8 décembre 2020,

**VU** le traité de concession approuvé par le conseil municipal de Fontenay-sous-Bois le 5 octobre 2017 et notifié le 7 novembre 2017 par la Ville à la SPL Marne-au-Bois pour l'aménagement du secteur dit « Val-de-Fontenay ' Alouettes »,

**VU** la délibération n°20-162 en date du 8 décembre 2020 du Conseil de Territoire créant un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement du secteur Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois,

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

**VU** la convention tripartite et l'avenant n°1 du traité de concession d'aménagement signés le 15 décembre 2020,

**VU** la délibération n°2021-43 en date du 6 avril 2021 du Conseil de Territoire prenant l'initiative de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le quartier Auchan-Gare dans le périmètre de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois, et approuvant le périmètre

prévisionnel de la Zone d'Aménagement Concerté Auchan-Gare, ainsi que les objectifs du projet urbain et les modalités de la concertation préalable à la ZAC.,

**VU** le bilan de la concertation, intégrant les observations formulées par le public à l'occasion des différentes rencontres organisées, via la cartographie interactive, l'adresse mail dédiée ou le registre de la concertation,

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

**CONSIDERANT** que la concertation qui s'est déroulée du 14/10 au 09/12/2021 a été menée selon les modalités fixées par la délibération territoriale n°DC2021-43 en date du 6 avril 2021,

**CONSIDERANT** qu'à l'issue de la concertation, le bilan doit être arrêté, pour permettre le lancement de la procédure de création de ZAC,

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, Aménagement, Habitat et Politique de la Ville en date du 2 février 2022,

### DELIBERE

#### **ARTICLE 1 :**

**CONFIRME** que la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur Auchan-Gare au sein de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay ' Alouettes à Fontenay-sous-Bois, s'est déroulée selon les modalités fixées par la délibération n°DC2021-43 en date du 6 avril 2021.

#### **ARTICLE 2 :**

**ARRETE** le bilan de la concertation préalable à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du secteur Auchan-Gare au sein de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois.

#### **ARTICLE 3 :**

Dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/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 contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.



Le Président

*O. Capitanió*  
Olivier CAPITANIÓ

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

# **SYNTHESE ET BILAN DE LA CONCERTATION**

## **CONCERTATION PRÉALABLE A LA CRÉATION DE LA ZAC AUCHAN-GARE À FONTENAY-SOUS-BOIS**

AU TITRE DU L103-2 DU CODE DE L'URBANISME



*OCTOBRE A DECEMBRE 2021*

CONCESSION D'AMENAGEMENT (CA) VAL DE FONTENAY ` ALOUETTES

## SOMMAIRE

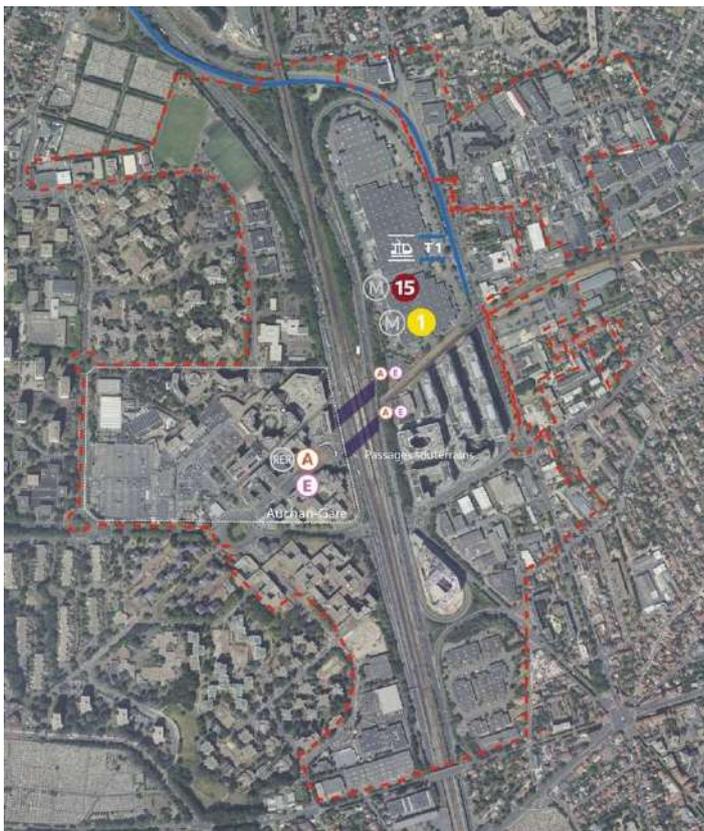
SOMMAIRE .....	2
CONTEXTE DE LA CONCERTATION .....	3
Le contexte de l'opération d'aménagement .....	3
Les objectifs d'aménagement poursuivis.....	5
Les éléments de diagnostic et enjeux urbains identifiés .....	6
DÉROULÉ DE LA CONCERTATION .....	8
Les modalités de la concertation réglementaire.....	8
Les mesures de publicité et d'information mises en œuvre .....	8
Les dispositifs et étapes de mise en œuvre de la concertation .....	9
BILAN DE LA CONCERTATION .....	10
La synthèse des contributions en 6 points .....	10
Les questionnements à approfondir .....	15
LES SUITES DE LA PROCÉDURE.....	16
ANNEXES .....	17
Annexe n° 1 : les mesures de publicité de la concertation .....	17
Annexe n° 2 : les documents de restitution des différentes étapes de la concertation.....	19
Annexe n° 3 : inventaire des contributions adressées par mail et via la cartographie interactive....	57

## CONTEXTE DE LA CONCERTATION

### Le contexte de l'opération d'aménagement

L'opération du quartier Val de Fontenay – Alouettes s'inscrit dans le cadre de la mutation en cours du quartier Val de Fontenay, liée à l'arrivée de nouveaux transports en commun au cours des prochaines années (M1, M15 Est et Tram T1).

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



*Légende : Les périmètres des trois concessions d'aménagement en cours et les futurs projets de transports (Val de Fontenay - Alouettes ; Alouettes Est ; Tassigny Auroux)*

*Nota 1. La zone en pointillés rouges centrale est la concession Val-de-Fontenay Alouettes.*

*Nota 2. L'encadré en pointillés blancs indique le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Auchan - Gare.*

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

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

Etendu sur 17 hectares, ce secteur comprend la Gare de Val de Fontenay, le pôle Périval de la Société Générale, le pôle d'équipements sportifs (piscine, patinoire, salle de boxe), le centre commercial Auchan, le

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

rond-point Charles de Gaulle et le pont jaune, sous l'autoroute A3, qui relie le secteur au quartier des Alouettes.



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

**La maîtrise d'ouvrage**



**Le titulaire de la concession d'aménagement**



**La maîtrise d'œuvre**



L'opération d'aménagement présente certaines spécificités. Val-de-Fontenay est un quartier déjà habité et investi par de nombreuses activités et acteurs. MAB SPL et la Ville de Fontenay doivent donc composer avec des propriétaires fonciers qui détiennent la majorité des bâtiments et avec un bâti ancien dégradé à renouveler, pour définir un cadre de travail partenarial et partager les orientations à mettre en œuvre sur le site. La ZAC vise donc à encadrer un projet négocié, de construction (« faire la ville sur la ville ») au long cours : le projet sera phasé dans le temps, avec un début des travaux envisagé à échéance 3 à 5 ans et une livraison à échéance 5 à 10 ans.

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

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

Une procédure de ZAC a donc été lancée sur le secteur Auchan-Gare, afin d’asseoir les orientations urbaines à une échelle de projet cohérente, de mettre en place un outil de financement des équipements publics lisible et de créer un cadre de référence clair pour la participation du grand public. Le 6 avril 2021, conformément au L103-3 du Code de l’Urbanisme, le conseil de Territoire a pris l’initiative de la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) sur le quartier Auchan-Gare de la concession d’aménagement Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois, en a approuvé le périmètre ainsi que les objectifs et les modalités de la concertation préalable.

La concertation avec les habitants a porté sur :

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

Le présent document a pour objet de tirer le bilan de cette concertation préalable à la création de la ZAC Auchan-Gare.

## Les objectifs d’aménagement poursuivis

Pour rappel, les objectifs d’aménagement portés par la Ville de Fontenay-sous-Bois et approuvés au Conseil de Territoire du 6 avril 2021 étaient :

- Désenclaver le site via la création de nouvelles voies et espaces publics permettant de faire disparaître la fracture urbaine que représente le centre commercial
- Introduire de la mixité afin de faire de ce secteur un quartier vivant, en soirée comme en journée, en semaine comme le week-end
- Profiter du redéveloppement d’ampleur du pôle gare pour requalifier et redynamiser le patrimoine tertiaire
- Revaloriser les équipements publics structurants existants et penser les besoins de demain
- Mettre en œuvre une re-végétalisation importante de ce site, restant très minéral au regard des autres secteurs de Fontenay-sous-Bois.

Sur le fondement de ces objectifs, l’Établissement Public Territorial Paris Est Marne Bois, compétent en matière d’aménagement, et la Ville de Fontenay-sous-Bois, ont mené en lien avec la SPL MAB, une concertation préalable afin de présenter aux habitants, aux associations locales et aux autres personnes concernées, les grandes orientations du projet de la ZAC Auchan-Gare. Cette concertation s’est déroulée du jeudi 14 octobre au jeudi 9 décembre 2021.

## Les éléments de diagnostic et enjeux urbains identifiés

Des premiers éléments de diagnostic établis sur le secteur Auchan-Gare ont été soumis à la réflexion des participants au cours de la démarche de concertation. Ils sont présentés ci-dessous.

Pour rappel, Val de Fontenay est un quartier historique. L'urbanisation de cette ancienne plaine agricole a débuté en 1965 avec la construction de la Zone à Urbaniser en Priorité puis en 1977 avec la construction de la gare de Val-de-Fontenay. Entre temps, en 1974, Auchan s'est installé à Fontenay-sous-Bois et a construit son hypermarché ainsi que la galerie commerciale. S'en est suivi la construction des 50 000m<sup>2</sup> de bureaux pour devenir 300 000 m<sup>2</sup> actuels.

Les constats sur son état actuel :

- Une coupure commerciale : aujourd'hui l'hypermarché et la galerie commerciale, lorsqu'ils sont fermés, constituent une barrière dans le quartier. Pour se rendre dans les quartiers des Larris et Jean Zay, les habitants passent par Périval comme seul chemin d'accès.
- Une dominante d'asphalte : la singularité de ce quartier est d'être à 90% imperméabilisé, ce qui génère une augmentation de la température lors des étés caniculaires.
- La prédominance de l'automobile : les espaces publics sont dédiés majoritairement à la voiture.
- Une circulation difficile pour les vélos : absents de la circulation sauf du côté Est sur les pistes aménagées par le département (prolongement de l'avenue Louison Bobet).
- Des traversées semées d'embuches : le piéton circule dans des espaces résiduels et mouvementés entre des escaliers et des barrières de circulation.
- La « ville-parc » alentour : la ville de Fontenay-sous-Bois est connue pour sa qualité de ville-parc disposant de grands espaces verts ouverts. Le quartier Auchan ne possède néanmoins qu'un parc, le parc des Olympiades, qui est clôturé et peu fréquenté.
- La rareté de la pleine terre : très peu d'espaces permettent aux arbres et à la végétation de se développer ou aux individus de trouver de l'ombre et du confort, au-delà d'espaces résiduels sur des talus.
- L'absence de confort : les espaces publics ne répondent pas aux besoins des usagers, qui ne trouvent pas de place pour attendre ou manger.

Trois lieux attirent aujourd'hui le public :

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

Les grands enjeux urbains identifiés pour le devenir du quartier sont les suivants :

1) Se rattacher avec la ville-parc

Retisser du lien avec la ville-parc et les quartiers environnants par un travail fin sur les espaces publics pour les rendre accessibles et continus pour tous.

2) La transformation de la galerie commerciale

Pour retrouver le sol naturel et ses qualités et développer des parcours qui ne soit plus enfermés mais à ciel ouvert.

3) Une nouvelle trame d'espaces publics

Pour proposer une continuité de l'espace public et développer la marche, définir une nouvelle trame reliant quatre places.

4) La ville marchable

Rendre le piéton prioritaire de l'espace public et donner de la place aux cyclistes. Développer des espaces généreux au profit de ces deux usagers.

5) « Des fontaines sous la ramure du chêne »

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

6) Le commerce de demain

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

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

Cet enjeu concerne l'identité du quartier. Pour « faire ville » et qu'Auchan-Gare ne soit pas uniquement un quartier de gare, il faut développer un quartier mixte où l'on peut habiter, travailler et se détendre.

8) Réhabiliter plutôt que détruire

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

9) Transformer dans le temps

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

## DÉROULÉ DE LA CONCERTATION

### Les modalités de la concertation réglementaire

Pour rappel, les modalités de la concertation préalable telle que définie et approuvée par le Conseil de Territoire du 6 avril 2021 étaient les 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
- 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
- Organisation d'une balade urbaine type diagnostic sensible
- Relais de l'ensemble de la concertation sur les sites internet de la Ville et de l'EPT et mise en place d'une adresse mail dédiée

### Les mesures de publicité et d'information mises en œuvre

Les mesures d'information mises en œuvre ont été les suivantes :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux (Le Parisien 94 du 28/9/2021 et L'Humanité du 29/9/2021) ;
- Affichage en Mairie à compter du 7/9/2021 pendant 1 mois et à l'EPT Paris Est Marne & Bois du 13/4 au 15/6/2021 de la délibération d'engagement de la concertation préalable, ainsi qu'une publication dans le Parisien du 23/4/2021 ;
- Parution d'un article dans le journal de la Commune « À Fontenay » du 27/09/2021

→ Cf. Des captures d'écran des différentes parutions figurent en Annexe n° 1

- Communication de chaque événement sur les réseaux sociaux et sur le site de la Ville
- Affichage de panneaux de communication dans l'espace public pour la réunion publique de lancement du 14/10/21 et la réunion publique de restitution du 9/12/21.

→ Cf. Les documents de communication et photos figurent en Annexe n° 1

L'ensemble de la concertation préalable a été relayé sur les sites internet :

- de la Ville de Fontenay-sous-Bois <https://www.fontenay.fr> (dès le 8/10/2021) :  
<https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html>
- et de l'EPT Paris Est Marne & Bois <https://www.parisestmarnebois.fr> (dès le 28/9/2021) :  
<https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois>

## Les dispositifs et étapes de mise en œuvre de la concertation

Les étapes de mise en œuvre de la concertation sont détaillées ci-dessous. Les dispositifs de participation proposés ont été enrichis, au-delà des modalités approuvées en Conseil de Territoire.

- Une réunion publique de lancement de la concertation le 14/10/2021. Elle comprenait un temps d'information sur le projet et ses enjeux, un temps de présentation par l'équipe de maîtrise d'œuvre des premiers éléments de diagnostic réalisé sur le secteur Auchan-Gare et un temps d'échange. Des ateliers étaient ensuite proposés autour d'une carte et d'une exposition-photos du secteur, pour partager son expérience du quartier et ses idées pour l'améliorer. (environ 40 participants)
- Un atelier avec une classe de seconde du Lycée Pablo Picasso, le 18/10/2021. L'objectif était aussi de les inviter à partager leurs expériences et usages du quartier, leurs idées pour son avenir. (environ 25 élèves)
- Quatre balades urbaines organisées entre le samedi 16/10 et les lundi 18/10 et mardi 19/10/2021. Des itinéraires, des jours et des horaires divers ont été proposés pour aborder des publics et enjeux variés. Le samedi, des traversées d'environ 3 km d'est en ouest et du nord au sud permettaient de réinscrire le secteur Auchan-Gare dans une géographie plus large et d'interroger le lien aux quartiers d'habitations environnants et à la ville-parc. Le lundi et le mardi, il s'agissait de boucles d'environ 1 km plus resserrées sur le secteur, pour traiter le soir de sujets liés à l'éclairage à la nuit tombée, à la convivialité après les horaires de bureaux, aux parcours après la fermeture de la galerie ; et pour interroger le midi, avec un public d'usagers et de salariés, la qualité, les usages et le confort des espaces publics. (environ 25 participants)
- Un atelier sur plan proposé le 18/11/2021 en présence de l'équipe du projet d'urbanisme et de représentants de la SPL MAB et de la Ville. Des hypothèses de projet basées sur le diagnostic et les premiers enseignements de la concertation étaient présentées à travers un plan-projet. Les participants étaient invités à réagir à la nouvelle trame d'espaces publics proposée, à réfléchir aux nouvelles circulations possibles et à proposer les futurs usages des espaces publics et rez-de-chaussée des bâtiments. (environ 20 participants)
- Une réunion publique de restitution le 9/12/2021, pour présenter les enseignements de la concertation et leur traduction dans le projet. (environ 30 participants)
- Une cartographie interactive ouverte du 14/10/2021 au 16/12/2021 et accessible depuis le site web de la Ville. Elle permettait de partager des commentaires, des attentes ou des idées géolocalisées. (30 contributions)
- Un registre papier disponible à la Maison de l'Habitat et du Cadre de vie, 6, rue de l'Ancienne Mairie à Fontenay-sous-Bois (aucune contribution)
- Une adresse mail (concertation-auchan-gare@mab-spl.fr) à laquelle le public a pu faire parvenir ses observations durant toute la durée de la concertation à une adresse dédiée dès le 4/10/2021 ; (12 contributions)

→ L'ensemble des contributions et des documents de restitution détaillés des différentes étapes est joint en annexes au présent bilan de la concertation.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

## BILAN DE LA CONCERTATION

### La synthèse des contributions en 6 points

Les enseignements de la concertation et leur traduction dans le projet sont ici présentés de façon intégrée et résumés en 6 points :

1. Le confort des usagers
2. La plantation et la pleine terre
3. Une nouvelle trame d'espaces publics
4. Des commerces diversifiés et à ciel ouvert
5. L'accueil et la convivialité
6. Un quartier mixte

#### 1. *Le confort des usagers*

*Les enseignements de la concertation...*

- Un besoin de rééquilibrer l'espace dédié aux différents usagers :  
La présence de la voiture est prédominante et les espaces publics lui sont majoritairement dédiés. La circulation est difficile pour les vélos qui sont absents de la circulation (en dehors de l'avenue Bobet, récemment aménagée par le Département à cet effet) et trouvent trop peu d'espaces de stationnement sécurisés. Les traversées sont par ailleurs difficiles, le piéton circule tant bien que mal dans des espaces résiduels, des trottoirs trop hauts ou trop étroits, et bute sur des obstacles : des escaliers, des barrières de circulation, des clôtures, des espaces sujets à la fermeture après certains horaires (la galerie commerciale, les parcs des Olympiades et Niemeyer).
- Un besoin de plus de confort pour les usagers :  
Le quartier est aujourd'hui majoritairement « travaillé » et très peu « habité » (82 logements). Au-delà du manque de confort pour circuler, les espaces publics ne répondent pas non plus aux besoins des usagers : pas de place pour attendre, manger ou flâner.

*... La prise en compte dans le projet*

Il s'agira de rendre le piéton prioritaire de l'espace public, de donner de la place aux modes doux et de développer des espaces généreux au profit de tous les usagers et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cela passera par un travail sur les espaces publics et par des études de circulation pour penser la redirection des flux : se libérer de la présence trop importante de la voiture implique par ailleurs de penser sa place.

#### 2. *La plantation et la pleine terre*

*Les enseignements de la concertation...*

- Un quartier essentiellement minéral : cela génère une augmentation de la température lors des étés caniculaires. Ce ressenti est particulièrement présent au niveau des parkings. Cet aspect interroge la capacité du quartier à retrouver des espaces perméables où arbres et végétation peuvent se développer, créer de l'ombrage et du confort.

- La nature en ville, une valeur fondamentale à diffuser dans Auchan-Gare : une forte demande a été exprimée pour planter dès que possible et végétaliser le secteur. Celle-ci est souvent mise en regard de la qualité des quartiers environnants, où la richesse et la diversité de la ville-parc est partout appréciée (la variété des essences d'arbres et l'omniprésence de la végétation, les pelouses qui élargissent les trottoirs, les jardins partagés qui permettent de développer la biodiversité...).

... *La prise en compte dans le projet*

En référence à la devise de la ville, « *des fontaines sous la ramure des chênes* », le projet entend retrouver de la pleine terre et planter un maximum dans le secteur, redonner une place à l'eau dans les espaces publics pour apporter de la fraîcheur, retisser du lien avec la ville-parc et les quartiers environnants : Jean Zay au nord, les Larris à l'ouest, le Terroir et Bois Cadet au sud.

### 3. *Une nouvelle trame d'espaces publics*

*Les enseignements de la concertation...*

Le quartier manque d'espaces publics pour se détendre et se retrouver. Quelques espaces existants présentent un potentiel à conforter et développer. C'est par exemple le cas de la place Allende devant les équipements sportifs, qui comprend déjà quelques arbres et est d'autant plus appréciée depuis l'arrivée récente de la brasserie. Elle pourrait être rendue encore plus agréable en apportant végétation et mobilier.

Globalement, on constate une forte demande des participants de végétaliser les espaces publics et de planter dès que cela est possible pour lier les espaces verts et les espaces publics entre eux.

... *La prise en compte dans le projet*

La destruction de la galerie commerciale et de la dalle permettrait de proposer un espace public de retour au niveau du sol naturel et de redéployer une trame d'espace public. Celle-ci se composerait d'un réseau de sentes ouvertes aux mobilités douces et de quatre places :

- La Place de la Liberté, au sud : Le rond-point Charles de Gaulle serait transformé au fur et à mesure en une grande place, la circulation automobile serait préservée au. Ce grand espace serait planté et proposerait un lieu disponible pour la ville afin d'accueillir tous types d'évènements.
- La Place de la gare, à l'est : Le pôle gare Val-de-Fontenay va également se transformer avec l'arrivée de la ligne du métro du Grand Paris L15, le métro L1 et le tramway T1. Elle aura trois entrées, dont une côté Allée des Sablons et une sur l'avenue du Val. Le projet imagine la place de la gare comme un grand espace lisible et continu où les piétons pourraient circuler facilement.
- Le square Garcia, à l'ouest : cet espace est aujourd'hui connu de tous et valorisé. L'équipe de maîtrise d'œuvre propose de compléter ses qualités en connectant cet espace au parc des Olympiades afin de pouvoir y diffuser un paysage en pleine terre.
- Le jardin Picasso, au nord : ce jardin prendrait la place du rond-point entre l'avenue des Olympiades et la rue Pablo Picasso. Il serait un lieu de rencontre pour les lycéens et un lieu de jeu et de paysage pour le quartier Jean Zay et Auchan.

Ces espaces possèderaient des caractéristiques spatiales spécifiques mais auraient en commun de valoriser, dès que cela est possible, des espaces plantés en pleine terre. Cela permettrait de développer une canopée dont les arbres offriraient des espaces ombragés lors des étés caniculaires et permettraient d'infiltrer les eaux de pluie. Cette nouvelle trame d'espaces publics permettrait de retrouver **des parcours vers les quartiers**

existants et de proposer de nouveaux lieux de rencontre autour d'équipements pour les habitants et les travailleurs du quartier.

#### 4. *Des commerces diversifiés et à ciel ouvert*

*Les enseignements de la concertation...*

La galerie commerciale constitue une barrière dans le quartier. Pendant ses horaires d'ouverture, elle est un raccourci pourtant peu emprunté pour traverser et souvent contourné pour éviter de perdre ses repères. Après sa fermeture, elle oblige à prendre d'autres chemins plus longs et parfois peu accueillants (c'est notamment le cas des personnes qui fréquentent les salles de sport en soirée). Au-delà de représenter une coupure entre les quartiers et la gare, c'est aussi un espace introverti qui ne communique pas avec le reste du secteur : par exemple, dans le passage Allende, la façade arrière d'Auchan pourrait être ouverte et animée en vis-à-vis avec les équipements et la brasserie. La galerie génère aussi des « arrières » peu accueillants, comme la rue de la Mare à Guillaume et l'avenue des Olympiades (sortie de parking dangereuse, bouches d'aération, rue en pente difficile à emprunter en vélo, trottoirs trop hauts et trop étroits, éclairages pas adaptés, parcs clôturés...).

Par ailleurs, les magasins de la galerie sont peu fréquentés. Les raisons évoquées sont liées aux prix (pas de commerces adaptés à tous les revenus), à la taille de la galerie (peu engageante quand on ne souhaite pas passer trop de temps à faire ses courses) et au manque de diversité des enseignes. Une attente est formulée pour diversifier l'offre en petits commerces de proximité (un boucher, une épicerie bio, des artisans...).

*... La prise en compte dans le projet*

Il s'agira de réinterroger les qualités des espaces commerciaux et notamment d'aménager l'hypermarché de demain, en s'orientant vers des espaces de vente végétalisés et privilégiant la lumière naturelle. La première étape de la transformation du quartier pourrait passer par l'ouverture de la galerie commerciale pour retrouver le sol naturel et ses qualités, créer une rue commerçante à ciel ouvert.

Dans les négociations avec les propriétaires privés, il s'agira aussi pour la Ville et ses partenaires d'affirmer une exigence sur la taille des locaux et la diversification de l'offre en commerces de proximité (éviter d'avoir uniquement des franchises et avoir une attention particulière sur la destination des commerces).

#### 5. *L'accueil et la convivialité*

*Les enseignements de la concertation...*

Un constat est partagé quant au manque d'espaces extérieurs pour se retrouver et quant à l'intérêt de les rendre plus accueillants, par exemple en ouvrant les espaces aujourd'hui clôturés. Le parc des Olympiades possède par exemple de nombreuses essences d'arbres et un aménagement de qualité mais il est très peu connu ou emprunté par les riverains du fait d'entrées peu lisibles et de clôtures qui le laissent paraître inaccessible. Certaines personnes, présentes lors des balades et habitant Val-de-Fontenay depuis vingt ou trente ans, y pénétraient alors pour la première fois.

Le quartier manque aussi d'offres de restauration, de lieux de sorties et de convivialité pour se retrouver (cafés, terrasses, guinguettes, offre culturelle type cinéma, concert, théâtre...), il se vide donc en dehors des jours et horaires de travail.

*... La traduction dans le projet*

Le projet entend créer une « vie de quartier ». L'apport en convivialité passerait par plusieurs choses : d'abord l'arrivée de nouveaux habitants et donc la création de logements ; un travail sur les espaces publics avec des espaces d'envergure reliés et accessibles, équipés en mobilier urbain et en espaces de pause ; et un travail sur la programmation pour animer le quartier au-delà des horaires de bureau.

A court terme, les premières actions de préfiguration actuellement à l'étude pourraient aussi apporter de la convivialité à travers des interventions et actions événementielles, qui permettraient à la fois d'animer le site et de tester des usages et réappropriations de certains espaces.

## 6. Un quartier mixte

### *Les enseignements de la concertation...*

Le quartier est pour l'heure considéré « tertiaire ». Certains de ses espaces publics sont parfois même perçus comme privés, comme cela nous a été dit sur la Place du Bois de l'Aulnay au pied des bâtiments de la Société Générale. Si on ne travaille pas dans ce quartier, on n'a guère plus de raisons de s'y rendre que pour faire ses courses ou traverser vers / depuis les transports. Il faudrait pouvoir retrouver un quartier à vivre, parmi les travailleurs.

Dans le même sens que la demande formulée sur les petits commerces de proximité, il faudrait penser aux associations et petits acteurs du territoire lorsqu'il s'agira d'accueillir de nouvelles activités et d'attribuer des locaux. Il conviendrait ainsi de favoriser des lieux à échelle humaine comme celui visité lors d'une balade, La Grange aux Alouettes, qui accueille une variété de petits acteurs locaux (artisans, artistes, associations, entreprises...).

Une inquiétude a par ailleurs été formulée à plusieurs reprises vis-à-vis de la densité et des hauteurs de bâtiments du futur quartier. La nécessité de monter en hauteur est néanmoins plus « entendable » dès lors qu'elle est une condition pour libérer des espaces en rez-de-chaussée, élargir les espaces publics et retrouver de la pleine terre.

### *... La prise en compte dans le projet*

L'ambition pour ce quartier est de passer d'un « quartier de gare » à un « quartier de ville ». Pour « faire ville », il faut développer un quartier mixte où l'on peut certes travailler, mais aussi habiter, se détendre, se retrouver et avoir des activités variées.

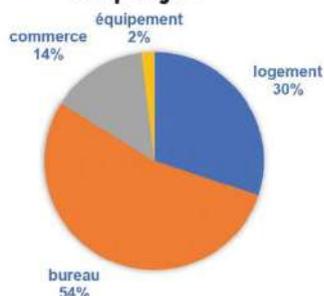
Cela implique deux choses :

- D'une part, d'augmenter la mixité des programmes, par un travail de programmation des bâtiments pour retrouver aussi bien du bureau que du logement, des commerces en rez-de-chaussée et des équipements. L'équipe de maîtrise d'œuvre cherche à proposer un plan qui diffuse cette mixité programmatique afin que le quartier soit vivant aussi bien en semaine que durant le week-end.
- Les rez-de-chaussée des bâtiments proposeront une programmation commerciale autour d'une diversité de lieux et d'enseignes, tous accessibles de plein pied.
- Le quartier d'affaires se développera, les bâtiments de bureaux existants seront réhabilités et leurs entrées s'ouvriront pour participer à l'animation de l'espace public.

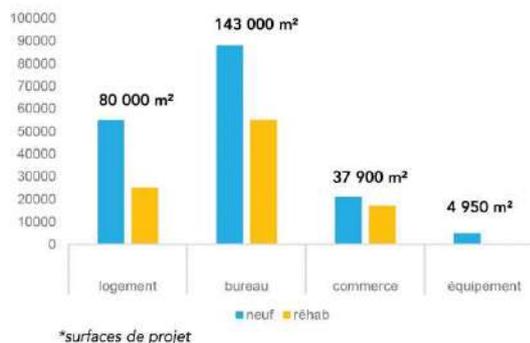
- Les logements profiteront à la fois des aménités du quartier renouvelé, des commerces en rez-de-chaussée et de la proximité des transports.
- Les équipements se diversifieront, entre le maintien du centre sportif au nord et l'arrivée de nouveaux programmes en lien avec les quatre places publiques. Des réflexions sont notamment en cours sur l'implantation d'un nouvel équipement socio-culturel.
- D'autre part, de faire évoluer les surfaces en alliant constructions et réhabilitation. Comme expliqué lors des différentes étapes de concertation, il paraît fondamental de développer un projet à partir de l'existant. Cela passerait par une valorisation du patrimoine existant, en réhabilitant un certain nombre de bâtiments tels que les ensembles Niemeyer ou les immeubles Pérópolis et en maintenant d'autres bâtiments tels que le complexe sportif. La démarche « Bas Carbone » est également un enjeu fondamental du projet qui consisterait à quantifier les aménagements au regard d'ambitions environnementales et donc à privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition pour un certain nombre de bâtiments.

Les ordres de grandeurs (programmes et surfaces en m<sup>2</sup>) présentés ci-dessous correspondent à un programme prévisionnel pour le dossier de création de ZAC et prennent en compte une grande part de réhabilitation du bâti existant.

### La répartition programmatique du projet



### Réhabiliter plutôt que détruire



## Les questionnements à approfondir

Certains sujets abordés par oral lors des réunions publiques, des balades et ateliers, ou adressés par écrit à l'adresse mail dédiée ou sur la cartographie interactive, ont fait l'objet de questionnements récurrents. Ils restent à approfondir ou devront faire l'objet d'une attention particulière dans la suite du projet. Ils sont ici rassemblés et synthétisés de façon thématique.

Questions	Réponses apportées
<p><b>La circulation automobile, notamment au niveau du rond-point CDG</b></p> <p><i>Des demandes de précisions sur la circulation des voitures et camions dans le cadre du réaménagement proposé à l'endroit des actuels ronds-points Charles de Gaulle et Picasso (pour offrir plus de place aux modes doux et créer des places publiques au nord en redirigeant les flux automobiles au sud).</i></p>	<p>La réalité du terrain sera prise en compte avec des études de circulation menées conjointement entre la SPL et le Département, ainsi que la réflexion à venir sur le Plan de déplacement à l'échelle de la Ville. Un travail est engagé avec les acteurs des transports.</p> <p>Sur le rond-point Charles de Gaulle, l'anneau mesure 16 mètres de large, il semble possible de gagner de la place puisque toutes les voies ne sont pas empruntées par la circulation. S'il accueille ponctuellement les impacts des travaux situés sur l'A86 et peut servir de boucle de retournement, l'idée serait de changer le statut de cet espace pour retrouver un vaste espace piéton végétalisé sur la partie nord de la place. Néanmoins, il s'agira bien sûr de maintenir la circulation vers l'A86 et sur cet axe important Est-Ouest, en trouvant un nouvel agencement qui permette de maintenir la circulation automobile tout en apportant végétalisation et circulations douces.</p>
<p><b>La gouvernance et le cadre de négociation avec les propriétaires fonciers</b></p> <p><i>Des demandes de précisions sur la capacité à mettre en œuvre le projet présenté au vu des négociations et de la régulation foncière nécessaire préalablement.</i></p>	<p>Le projet se situe dans le cadre d'un urbanisme négocié. L'objectif pour la Ville et ses partenaires (la SPL et l'équipe de maîtrise d'œuvre) est de pouvoir défendre les intérêts des habitants et usagers du quartier auprès des propriétaires privés déjà présents dans le quartier, pour trouver des compromis entre tous les intérêts.</p> <p>La Zone d'Aménagement Concerté est un outil administratif qui permet des marges de négociation avec les propriétaires fonciers.</p>
<p><b>Les hauteurs de bâtiments dans le futur projet</b></p> <p><i>Des inquiétudes signalées quant aux hauteurs permises par le Plan Local d'Urbanisme et au risque de multiplier des opérations semblables à celles récemment observées dans Auchan-Gare (IBIS) et aux Alouettes (Sakura et Quartus)</i></p>	<p>La construction de logements nécessite de monter en hauteur pour gagner en surfaces. Les 35 mètres actuellement indiqués au PLU correspondent au maximum qui puisse être atteint pour le bureau en zone UFc, mais le projet n'entend pas en faire une norme. La destruction de la dalle permettra par ailleurs de repartir du niveau de plain-pied et d'abaisser le rez-de-chaussée par rapport à l'existant.</p>
<p><b>L'accessibilité des nouveaux espaces bâtis et services proposés</b></p> <p><i>Des inquiétudes sur l'insertion et l'ouverture sur le quartier des nouveaux bâtiments, notamment au regard des opérations récentes observées aux Alouettes.</i></p>	<p>Un des objectifs phares du projet Auchan-Gare est de retrouver des parcours et une véritable trame d'espaces publics, accessibles à tous. Par ailleurs, les discussions entre la Ville, la SPL et les partenaires privés ont pour objet d'assurer un projet partagé qui puisse profiter aux habitants et usagers, notamment en termes d'offre de logements, de services et de loisirs. La Ville et ses partenaires entendent notamment négocier l'ouverture des rez-de-chaussée dans le périmètre d'Auchan-Gare.</p>

<p><b>Le stationnement et la suppression de parkings</b></p> <p><i>Des demandes de précisions sur la fréquentation des parkings et l'opportunité d'en supprimer certains pour concevoir de nouveaux espaces publics.</i></p>	<p>Une réflexion globale est menée sur la question du stationnement (voitures, mais aussi deux-roues) à l'échelle du quartier. Il s'agit de répondre aux besoins (commerces, bureaux, habitat) tout en maîtrisant la consommation d'espaces due aux parkings. Ce sujet fera l'objet d'études et de négociations dans la suite du projet.</p>
<p><b>Le pont jaune, un aménagement d'urgence</b></p> <p><i>Des alertes sur le caractère peu accueillant de ce seul passage d'est en ouest accessible à tous.</i></p>	<p>Une réflexion globale est menée sur les passages et l'intégration des deux quartiers Auchan-Gare et Alouettes. Parmi les premiers aménagements à l'étude figure le pont jaune, sur lequel les constats formulés par les habitants sont partagés par la Ville et ses partenaires.</p>
<p><b>Des nuisances sonores liées au quai de livraison d'Auchan</b></p> <p><i>Des signalements d'embouteillages et de nuisances (surtout de nuit) liées aux camions de livraison sur l'av. Joffre.</i></p>	<p>Un hypermarché situé à proximité d'un quartier d'habitation est en effet source de nuisances. S'il est bien prévu que l'hypermarché soit maintenu sur site, les équipes d'urbanistes réfléchissent à la façon de mieux intégrer ces contraintes et de réduire leurs impacts, peut-être en déplaçant le point d'accès de livraison.</p>

## LES SUITES DE LA PROCEDURE

La prochaine étape est celle du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, qui devrait faire l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale au cours de l'année 2022, avant d'être soumis à la participation électronique du public puis à une délibération au cours de l'année 2023. Il sera ensuite suivi d'un dossier de réalisation, préalable au début des travaux (environ 3 à 5 ans pour une livraison progressive dans environ 5 à 10 ans).





The poster features the Fontenay logo 'une ville à vivre' on the left. A map of the 'SECTEUR AUCHAN - GARE' is shown in the top left. The main title is 'RÉUNION PUBLIQUE' in large green letters, followed by 'CONCERTATION SUR LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU SECTEUR AUCHAN-GARE'. The event details are: 'QUAND ? JEUDI 14 OCTOBRE 2021 ENTRE 19H ET 21H', 'OÙ ? à l'école maternelle Paul Langevin', and 'Ouverture d'une boîte mail dédiée : concertation-auchan-gare@mab-spl.fr'. A COVID-19 notice is at the bottom: 'COVID-19 : présentation du pass sanitaire et application des gestes barrières.' The Fontenay-sous-Bois logo is in the bottom right.



Nota - Figurent ci-dessus :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux (Le Parisien 94 du 28/9/2021 et L'Humanité du 29/9/2021) ;
- Publication dans le Parisien du 23/4/2021 ;
- Parution d'un article dans le journal de la Commune « À Fontenay » du 27/09/2021
- Affichage de panneaux de communication dans l'espace public pour la réunion publique de lancement du 14/10/21 et la réunion publique de restitution du 9/12/21.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

## Annexe n°2 : les documents de restitution des différentes étapes de la concertation

Les pages qui suivent reprennent dans l'ordre l'ensemble des documents de restitution de la concertation :

- Le compte-rendu de la réunion publique de lancement
- La restitution des balades urbaines
- La restitution de l'atelier au lycée Picasso
- La restitution de l'atelier sur plan
- Le compte-rendu de la réunion publique de restitution

## VAL DE FONTENAY - ALOUETTES | ZAC AUCHAN - GARE

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

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

#### INTERVENANT·ES

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

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

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

#### CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REUNION PUBLIQUE

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

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

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

La réunion publique visait donc à :

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

## PRESENTATION EN PLENIERE

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



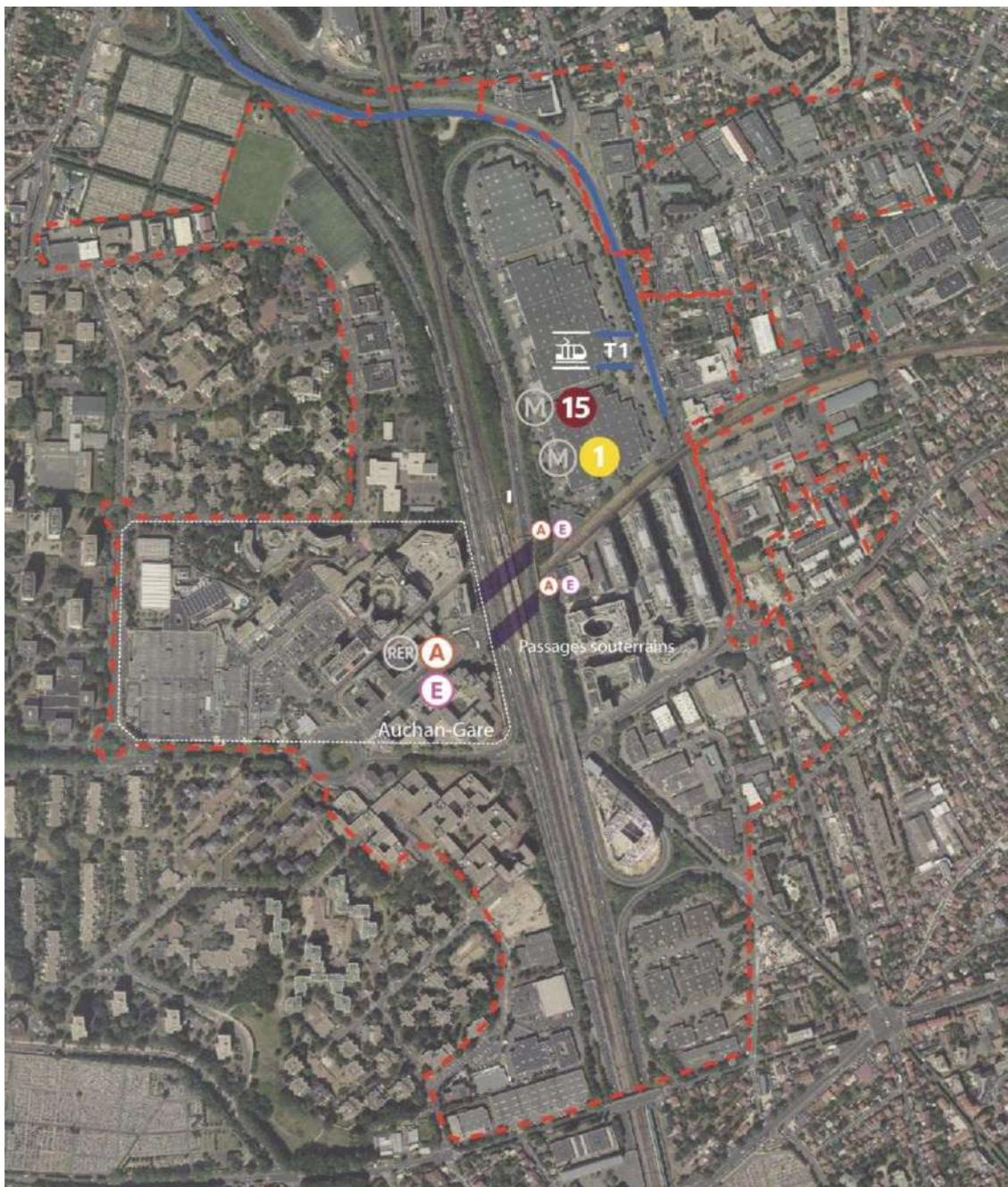
### Mot d'accueil des élus

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

### Présentation du contexte de l'opération d'aménagement

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

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



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

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

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

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



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

### La maîtrise d'ouvrage



### Le titulaire de la concession d'aménagement



### La maîtrise d'œuvre



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

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

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

La concertation avec les habitants portera donc globalement sur :

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

## Les enjeux urbains du secteur Auchan – Gare

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

*Rappel – Un quartier historique : l'urbanisation de la Plaine agricole a débuté en 1965 avec la construction de la ZUP puis en 1977 avec la construction de la gare de Val-de-Fontenay. Entre temps, en 1974, Auchan s'installe à Fontenay-sous-Bois et construit son hypermarché ainsi que la galerie commerciale. Suivront les 50 000m<sup>2</sup> de bureaux pour devenir 300 000 m<sup>2</sup> actuels sur l'ensemble de la concession Val de Fontenay Alouettes.*

Constats sur le secteur Auchan - Gare :

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

Trois lieux aujourd'hui attirent le public :

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

Le groupement identifie des enjeux pour le devenir du quartier :

**1) Se rattacher avec la ville parc**

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

**2) La transformation de la galerie commerciale**

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

**3) Une boucle autour de 4 espaces publics**

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

**4) La ville marchable**

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

**5) « Des fontaines sous la ramure du chêne »**

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

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

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

**7) Le commerce de demain**

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

**8) Réhabiliter plutôt que détruire**

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

**9) Transformer dans le temps**

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

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

## REMARQUES ET QUESTIONS EN PLENIERE

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

### Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Auchan - Gare

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

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

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

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

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

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

### Gouvernance et propriétaires fonciers privés

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

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

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

### La galerie commerciale

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

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

### Le rond-point Charles de Gaulle

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

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

## ATELIERS D'ÉCHANGE SUR LES USAGES DU QUARTIER



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

## PROCHAINES ETAPES

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

Une question, une remarque, une idée ?

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

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

# RESTITUTION BALADES URBAINES

Quatre balades organisées :

- samedi 16 oct. 2021 matin et après-midi
- lundi 18 oct. 2021 soir
- mardi 19 oct. 2021 midi

Retrouvez ici les remarques et propositions d'habitant·es et usager·es, exprimées au cours des balades sur le secteur Auchan - Gare de la concession d'aménagement Val de Fontenay - Alouettes.

**Ce document de restitution est établi par l'agence Ville Ouverte.**

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

# CE QUE VOUS NOUS AVEZ DIT...

## Dans le secteur de la ZAC Auchan - Gare



### 1 Av. Charles Garcia

« Ici c'est sympa, mais seuls les habitants qui savent qu'on peut accéder à Auchan passent par là. En arrivant à l'entrée du passage Allende, on se demande où on va. »  
 « Depuis le passage piéton, il manque une pente pour les cadis et poussettes, un accès PMR. Ensuite la dalle est accidentée. »  
 « Avenue Charles Garcia, il y a trop de stationnement, il faut des trottoirs plus large et plus de place pour les vélos. »

### 2 Passage Allende

« Il faut animer cette façade à l'arrière d'Auchan, l'ouvrir pour donner un esprit de place de marché. Créer un vis-à-vis, qui communique avec les équipements et la brasserie. »  
 « On bute sur l'arrière de la galerie. On est bloqué lorsqu'Auchan est fermé. »  
 « Je fais du sport ici le dimanche mais si je sors tard, je ne peux plus bénéficier du raccourci de la galerie et je dois faire le tour. »



### Devant la piscine

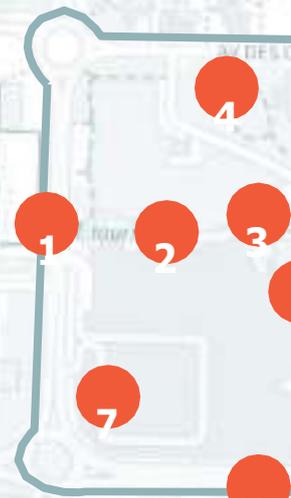
« Il y a un vrai potentiel d'accueil sur cette place, ça pourrait devenir un endroit où se retrouver. »  
 « Il manque des bancs et on pourrait faire un bel espace végétalisé en faisant sauter le béton. »  
 « On pourrait animer cette place, tout en respectant la tranquillité des gens qui habitent au-dessus. »  
 « La brasserie est récente et très utile. Il faudrait aussi pouvoir se retrouver sans consommer, des tables de jeux d'échecs par exemple. »

### Parc des Olympiades

« Tous ces espaces verts clôturés, c'est dommage. »  
 « Regardez toutes les variétés d'arbres qu'on a dans ce parc ! - Oui, et les variétés de grilles ! »  
 « Il me fait de la peine ce parc. Il est très beau mais peu connu et peu fréquenté. »  
 « J'habite ici depuis plus de trente ans, c'est seulement la 2e fois que je rentre dans ce parc. - Et moi la première fois en vingt ans ! L'entrée n'est pas visible. »

### Av. des Olympiades

« La rue est très marquée par les grilles, alors qu'en face du côté de Jean Zay les pelouses élargissent le trottoir. »  
 « Il y a une grande a-symétrie entre les parcs complètement barrières et Jean Zay où rien n'est clôturé. C'est ce qui donne une sensation d'espace et ce qui permet d'aller d'un point A à un point B sans interruption. »  
 « Quand j'étais petit, le parc de Niemeyer était ouvert donc je l'empruntais plus. »



### Rue de la Mare

« Il faut intégrer cette voie au parc, enlever les grilles. »  
 « Il faut indiquer l'accès à la gare, à Auchan, au parc. Cette rue n'est jamais empruntée. »  
 « La mosquée et la maison des syndicats sont invisibles ici ! »  
 « Le soir, c'est anxiogène. Les éclairages sont trop hauts. »  
 « C'est sale, on entend les bouches de ventilation de la galerie, les trottoirs sont trop hauts et pas assez larges, la pente est raide, l'entrée de parking est dangereuse. »

« Ce sont les coulisses de laville. »

### Toit d'Auchan

« Je ne traverse pas par le toit, pourtant la vue est belle. On voit le Terroir, c'est une architecture magnifique. Et le rond-point de l'amitié entre les peuples, c'est la plus belle place de Fontenay ! »  
 « Ce parking est toujours vide ! »  
 « C'est une fournaise ici ! »  
 « Il faut penser à la lecture paysage la nuit. Les lumières rouges sur l'immeuble de la société générale, c'est beau ! »

### Galerie commerciale

« La galerie est vide et anxiogène. Il y a moins de clientèle qu'avant. Les gens vont chez Lidl, c'est moins cher, ou chez Intermarché, l'échelle est plus humaine. »  
 « C'est tellement grand qu'on s'y perd, même les personnes qui y travaillent ne s'y retrouvent pas. »  
 « Les vendeurs à la sauvette, c'est bien s'engouffrer dans les petits commerces de proximité. »  
 « Ce serait bien une galerie ouverte comme à Montreuil. »

Accusé de réception en date du 09/02/2022 à 15:35  
 094-200057941-20220207-DC2022-15-03  
 Date de télétransmission : 09/02/2022  
 Date de réception à l'émission : 09/02/2022

## Parking sur la dalle

« Ce parking est très utilisé en semaine, mais pas par les habitants, qui viennent à pied et repartent avec le caddie. Les habitants du Perreux viennent se garer là, c'est gratuit. Le parking souterrain est le plus rempli.»

« Pourquoi pas des petites navettes entre des parkings extérieurs et le centre commercial ? »

« Ce qui me gêne le plus, c'est la présence de la voiture partout. Et il n'y a pas de parking vélos.»



### 10 Devant le lycée Pablo Picasso

« Là, il y a du boulot. C'est un arrière très opaque et peu accueillant. C'est sale, on entend les bouches de ventilation de la galerie, les trottoirs sont trop hauts pour le piéton et pas assez larges, la pente est raide pour les vélos et difficile à remonter depuis la Place du Bois de l'Aulnay, l'entrée de parking est dangereuse.»  
« Ce sont les coulisses de la ville.»



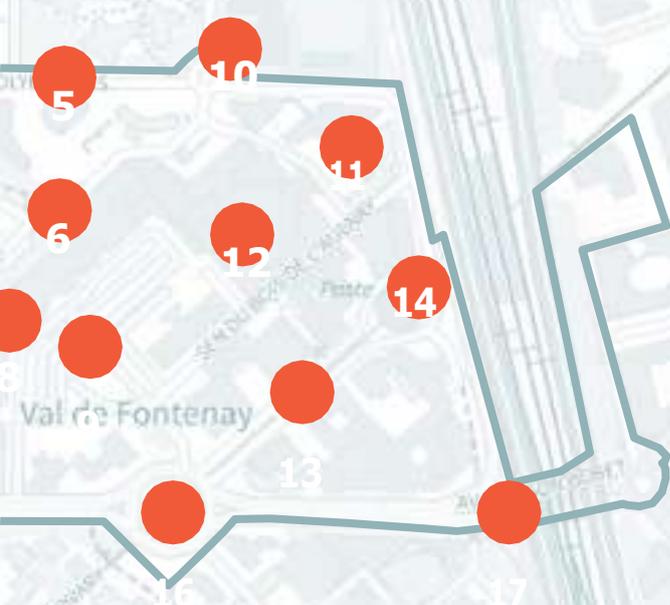
### 11 Place du Bois de l'Aulnay

« Mais on dirait pas un espace public, on dirait un espace pour la Société Générale.»  
«A l'intérieur du quartier de bureaux, il n'y a pas d'espaces pour se poser, donc on va dans les quartiers autour. Le Terroir par exemple.»



### 12 Périval

« Ouvrons la galerie du côté du Mcdo pour pouvoir traverser vers la gare.»  
« Ici ou aux Dunes, mes collègues de l'entreprise (Société Générale) ont accès au restaurant d'entreprise. Mais ils rêvent d'espaces extérieurs pour pique-niquer.»



### 13 Gare routière

« La gare routière est sous dimensionnée. On ne peut pas la traverser, il y a trop de monde sur les trottoirs. Avec

### 14 Gare RER

« Attention aux flux. Demain avec de nouveaux transports, il y aura encore plus de piétons. C'est dangereux, avec les bus.

du matériel ou des valises, c'est inaccessible.»

On veut construire alors que la

« Quel dommage que le bâtiment d'Axa soit détruit. Il est beau et n'est pas si vieux ! Tant qu'à faire, il faut en profiter pour libérer de l'espace en rez-de-chaussée et élargir les trottoirs. »

nouvelle gare va être agrandie. Il faut étaler les sorties.»  
« De nouveaux services autour de la gare, par exemple un kiosque.»  
« L'ascenseur et les accès PMR à l'arrière sont très confidentiels.»  
« Le manque de pistes cyclables rebute à venir en vélo. Et le vol de vélos au garage derrière la gare.»

« Si on gagne de la hauteur de part et d'autre, attention à conserver l'environnement.



### 15 Avenue Joffre

« Quand on vient à pied depuis le Terroir, on fait le tour du parking Auchan par l'avenue Joffre, vers le rond-point. On longe une façade très désagréable.»  
«A partir de 20h, il y a un trafic énorme de camions qui viennent livrer Auchan. C'est beaucoup de nuisances sonores pour les habitants des Ardoises et du Terroir, parfois ça klaxonne à minuit...»

### 16 Rond-point CDG

« Les voitures et vélos ne respectent pas les feux ici, c'est dangereux pour le piéton.»  
« On voit qu'une file est occupée par du stationnement, donc les voitures peuvent circuler et il reste de l'espace dangereux pour le piéton.»  
« La route sur la place est dangereuse, des pistes cyclables seraient une bonne idée. Mais la circulation est importante avec la desserte de l'A86, il faudrait les sécuriser.»

### 17 Pont jaune

« C'est le seul passage pour traverser. Pour l'autre qui passe par la gare, il faut un pass Navigo.»  
« Il faudrait y mettre un petit coup de rafraîchissement, il n'est pas très engageant. A pied c'est dégoûtant... ça sent le diesel de ce côté de Val de Fontenay.»  
« En voiture, l'arrivée sur le rond-point de l'autre côté est dangereuse. Les voies rétrécissent.»

Accusé de réception en préfecture le 09/02/2022 à 10h02  
N° de télétransmission : 20220207-BC2022-15-D-000000000  
Date de réception en préfecture : 09/02/2022

# CE QUE VOUS NOUS AVEZ DIT...

## Aux abords du secteur de la ZAC Auchan - Gare



### QUARTIER JEAN ZAY

« Les jardins partagés apportent convivialité et biodiversité. »  
« L'espace entre immeubles et chaussée laisse la place à la verdure et aux ouvertures vers le ciel. »



### QUARTIER TERROIR

« Le Terroir, c'est une architecture magnifique au milieu de la nature. Il y a plein d'essences d'arbres. A l'automne, c'est un festival de couleurs. »



### QUARTIER LARRIS

« Aux Larris, la vue de la verdure depuis la fenêtre, c'est la grande valeur. On aurait du mal à quitter la nature, l'espace, les oiseaux. »



### QUARTIER ARDOISES

« Je suis arrivée en 1978 aux Ardoises, je prenais le RER avec des bottes ! On est resté là parce qu'on a des arbres en bas, c'est formidable. »



### QUARTIER BOIS CADET

« C'est très agréable, les enfants jouent au milieu des arbres, on monte le coteau pour admirer la vue. »



### QUARTIER SALENGRO

« Je ne connaissais pas ici, c'est sympa, c'est calme. Il faut ouvrir cet espace de bureaux pour qu'il soit plus emprunté. Il est peu lisible aujourd'hui. »



### QUARTIER DES DUNES

« C'est démentiel ici, je n'étais jamais venu à pied. Je passais en voiture, ça me paraissait inaccessible. »  
« Avant, il y avait un café convivial et une vie de quartier aux Joncs Marins. Maintenant, c'est la ville du futur. »



### LA GRANGE

« La Grange, c'est génial ! Il faut plus de lieux comme ça pour les associations et petits acteurs de nos quartiers. »

Merci à Lucile Vareilles de l'équipe de Plateau Urbain pour son accueil !

### Une question, une remarque, une idée ?

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



# RESTITUTION DE L'ATELIER AU LYCÉE PICASSO

---

Retrouvez ici les itinéraires  
quotidiens et usages dans le secteur  
Auchan - Gare, exprimés par les  
lycéen·nes du Lycée Pablo Picasso.

**Ce document de restitution est  
établi par l'agence Ville Ouverte.**

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

# CE QUE LES LYCEEN·NES NOUS ONT DIT...

## Dans le secteur de la ZAC Auchan - Gare

### Se repérer :

- « Dans le quartier il faudrait des indications. Moi je suis toujours sur Google Maps pour retrouver le RER. »
- « On se perd, il faut mettre des panneaux. »

### Se déplacer :

- « Il faudrait plus de bus 124, il est souvent plein le matin et le soir. »
- « Le matin c'est plutôt agréable de venir au lycée, sauf quand il y a trop de monde dans le bus ou que le RER A a du retard »
- « Dans les rues il y a trop de voitures, qui roulent trop vite, et qui ne mettent pas toujours leur clignotant. »
- « Il faudrait apporter plus de sécurité aux piétons. »

### Se divertir, sortir, se rencontrer :

- « On n'a pas vraiment de raison de se retrouver le week-end à Val de Fontenay, on va plutôt au Parc des Carrières : là-bas on peut s'installer, il y a des bancs, on est tranquille... Ou sinon on se retrouve à Vincennes ou à Paris, il y a plus d'activités. »

« Il faut plus de lieux de sociabilité, des bars, des cafés. Il n'y a rien pour se retrouver entre professeurs, on va jusqu'à nation pour boire des verres. »

- En vrac, des idées de magasins : un magasin de chaussures, de type FootLocker, un fast-food Five Guys, Un Starbucks ou un café où on peut prendre à emporter, un bon restau, pas un fast food, un truc comme Bercy Village: chaleureux, grand, avec des restaurants, un Micromania... Un magasin de technologie type fnac, salles de jeux, un décathlon, un cultura.

- Et des loisirs : il faudrait une médiathèque, une librairie, un parc aquatique, un trampoline parc, une ferme, un endroit où on peut cultiver des légumes, un five, un endroit avec plein de canapés, où on pourrait faire la sieste! »

« On voudrait un cinéma, mais pas comme le Cosmos, trop petit avec que des vieux films. Plutôt un cinéma comme à Rosny ».

### Et aussi !

- « Ce serait bien qu'il y ait une tour, un monument symbolique de Fontenay. »



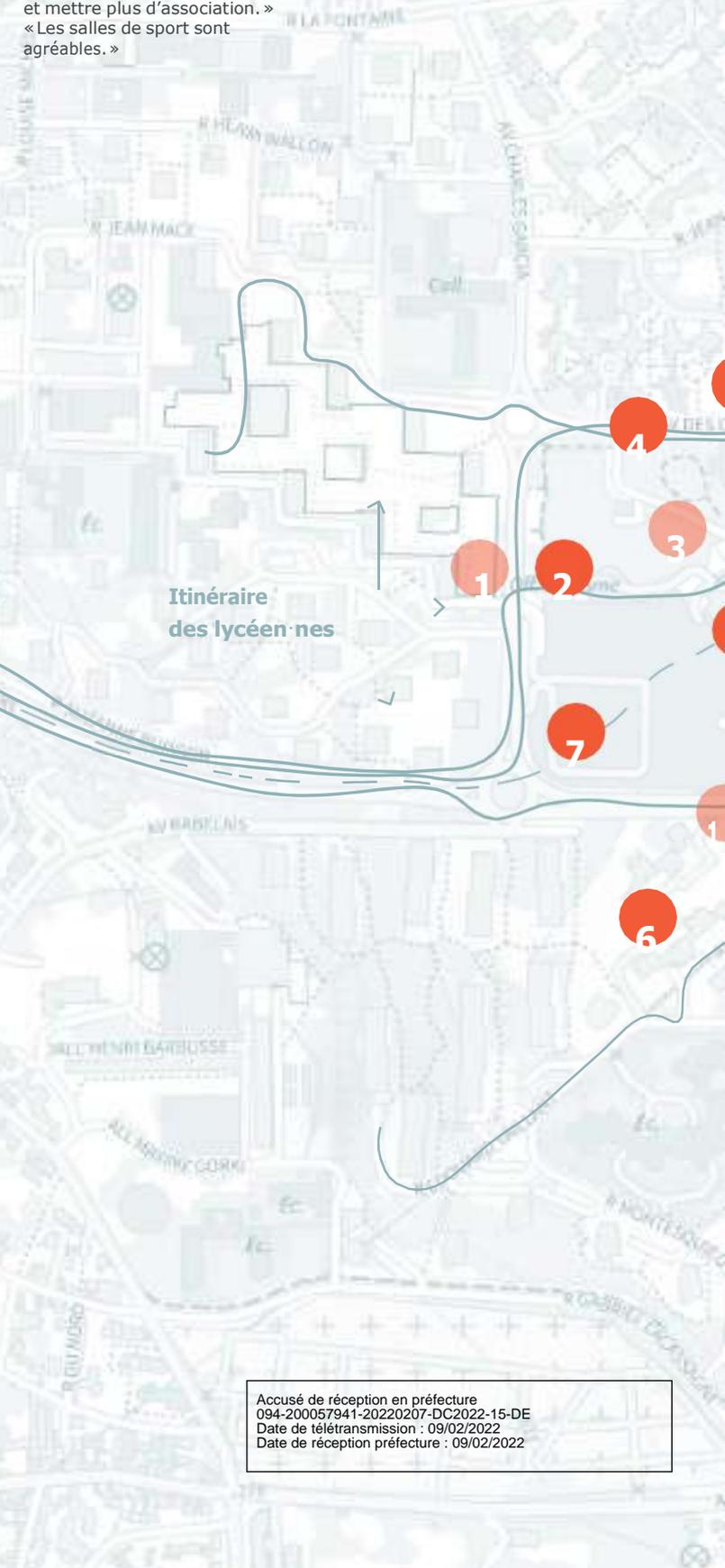
#### 2 Passage Allende

« La fresque street art c'est bien mais une ça suffit pas. » « La boxe et la piscine c'est super, rien à dire! »  
« Étendre les complexes sportifs et mettre plus d'association. »  
« Les salles de sport sont agréables. »



#### 4 Parc des Olympiades

« On n'y va pas, il n'y a pas de raison d'y aller, il n'y a pas de table »  
« Il faudrait des bonnes balançoires, des bancs. »





### 5 Av. des Olympiades

#### Le petit parc de la Société Générale :

« Le midi on se pose là pour manger. »  
« Sur le promontoire ».



### 7 Toit d'Auchan

« Il est trop peu exploité, c'est possible de le réduire. »  
« Dommage, il n'y a que des voitures et c'est trop peu utilisé ! »  
« On pourrait y faire une terrasse avec des bancs. »  
« Il faudrait enlever un parking et mettre un laser game ou un cinéma. »  
« On pourrait y mettre des bancs pour se poser, on y est tranquilles. »



### 8 Galerie commerciale

« A côté de O'Tacos c'est bien, il y a des tables pour manger. »  
« La galerie commerciale ça pourrait devenir un truc un peu plus sympa, en extérieur, comme la rue de Rivoli. »  
« Dans le centre commercial il n'y a pas grand-chose à faire, il y a pas mal de monde et nulle part où se poser. »  
« Il faudrait une librairie en plein centre. Pas de diversité dans la galerie. »  
« On y va pour aller au restaurant et se poser. »



### 10 Devant lycée Pablo Picasso

« À l'heure des pauses ou avant les cours, il y a beaucoup d'élèves qui restent devant, notamment les fumeurs. »  
« Il y a des bancs mais ils ne sont pas très confortables. »  
« Le feu rouge au niveau du rond-point ne fonctionne pas bien. »  
« Les voitures roulent vite, c'est assez dangereux. »  
« Il faudrait un petit magasin pour acheter des sandwichs ou des boissons à côté du lycée. »  
« Dans les salles de cours on entend beaucoup le bruit des voitures sur l'A86. »



### 11 Place du Bois de l'Aulnay

« C'est calme »  
« Pas éclairé la nuit, le chemin est sinistre, très angoissant »  
« On n'y va pas car on s'y sent pas à l'aise. Des gens passent, on a l'impression que c'est pour les employés des bureaux. »  
« Les bancs ne sont pas utilisés, ils sont réservés aux travailleurs. »



### 13 Gare routière

« Il faudrait mettre des bancs et des poubelles, parfois c'est trop sale. »  
« Tous entassés c'est pas covid. »  
« Un point de rendez-vous pour aller faire un tour de Val. »



### 16 Rond-point CDG

« Il faudrait faire plus des passages piétons pour traverser. »  
« C'est ce rond-point qui pose problème, les voitures ne font pas attention. »  
« Sortie de la station essence, il y a beaucoup de flux. »  
« Les décors de Noël sont top (il faut les renouveler et en mettre à d'autres occasions de l'année. »  
« Il faut enlever la statue moche. »

# CE QUE LES LYCEEN·NES NOUS ONT DIT...

## En dehors du secteur Auchan - Gare



### Salengro

« Avenue Louison Bobet, c'est très dangereux de traverser ou d'être à vélo. »

« La borne vélib est dans le mauvais sens, c'est dangereux de repartir à vélo. »

« Il faudrait agrandir le restaurant le Wok. »

« Il y a le cabinet médical. »



### Bois Cadet

« Parfois on commande à Auchan et on vient pique-niquer ici dans l'herbe. Mais on n'est pas sûr : les pelouses, est-ce qu'elles sont interdites ou pas ? »

« Le bois cadet c'est la campagne. »

« Après les cours je traîne à la dalle, près des balançoires, il n'y a personne c'est calme. »

### Une question, une remarque, une idée ?

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



# RESTITUTION DE L'ATELIER SUR PLAN

18 novembre 2021

Retrouvez ici les remarques et les idées exprimées par les habitants de Fontenay-sous-Bois à propos du plan projet de la ZAC Auchan-Gare. **Ce document de restitution est établi par l'agence Ville Ouverte.**

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

# CE QUE VOUS NOUS AVEZ DIT...

## Sur le plan projet du secteur Auchan-Gare

### Explications :

Lors de l'atelier, les participants étaient invités à réagir aux propositions du groupement présentées dans un **plan projet qui intègre une nouvelle trame d'espaces publics.**

### Des sentes et 4 places :

1 - **La Place de la Gare**, vouée à se transformer avec l'arrivée de nouveaux transports, est imaginée comme un grand espace lisible et continu où les piétons peuvent circuler facilement.

2 - **La Place de la Liberté** : le rond-point Charles de Gaulle est transformé au fur et à mesure en grande place, élargie au nord grâce à la redirection de la circulation au sud. Ce grand espace est planté et propose un lieu disponible pour accueillir tous types d'événements

3 - **Le Square Garcia** : cet espace dans le passage Allende est aujourd'hui connu de tous et valorisé. Le groupement souhaite compléter ses qualités en connectant cet espace au parc des Olympiades pour créer une continuité paysagère et retrouver de la pleine terre. .

4 - **Le Jardin Picasso** : à la place du rond-point devant le lycée, cet espace est envisagé comme lieu de rencontre pour les lycéens et lieu de jeu et de paysage pour le quartier Jean Zay et Auchan.

**TROUVER DES COMMERCES ET SERVICES**

En rez-de-chaussée

**FAIRE UNE PAUSE**  
Espaces de détente

**SE RENCONTRER**  
Espaces de convivialité

**SE DIVERTIR**  
Culture, loisirs et sport.

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

## Remarques générales :

**Il est important de reconstituer un coeur de ville :** « il faut s'assurer qu'il y ait de la place pour les petits commerces. » (fromager, caviste, fleuriste, cafés-restaurants) « Comment faire pour que les commerces restent ouverts le week-end ? »

**Une attention doit être portée sur la qualité de vie des espaces :** « si on ajoute des logements au-dessus d'Auchan, est-ce qu'on n'expose pas les habitants à trop de nuisances sonores ? » « Il faut de la végétation partout et bien répartie pour permettre la circulation des animaux. »

**La densité du projet soulève des craintes :** « ça me gêne que l'on construise plus haut dans le projet. » « 11 ou 12 étages, c'est trop haut. » « Je comprends l'idée de monter si c'est pour libérer de l'espace au sol, c'est le prix à payer. »

**La meilleure prise en compte du piéton fait consensus mais des questionnements ont été exprimés sur la mobilité :**

- Des attentes d'études de trafic : « Si on veut se libérer des voitures, il faudra leur trouver une place. »  
« Le rond-point Charles de Gaulle reçoit une circulation importante aujourd'hui, est-ce réaliste de changer son fonctionnement ? »

## Propositions spatialisées :

7



### 1 La Gare

« Elargir l'av. du Val de Fontenay ! On risque d'être dans un couloir. « Il faut que le Mercure s'ouvre ! On ne profite pas du patio. » idée de service public (annexes de la mairie ? avec la Poste ?)

Usages envisagés - **services et commerces de rez-de-chaussée, se rencontrer :** café-bar, marché.



### 2 Rd-point Ch. de Gaulle

« Attention à la circulation ! Un parc piéton est-il vraiment possible ? » « Est-ce qu'on veut la place de la Nation ici ? »

Usages envisagés - **faire une pause, se rencontrer, se divertir :** jeux pour enfants, mobilier urbain pour faire des pauses, consommer en extérieur, végétation, un manège, un cinéma.



### 3 Passage Allende et parc des Olympiades

« Il faut agrandir la mare, faire le lac des Minines. »  
« Mettre en valeur la rue de la Mare à Guillaume »  
« Faire une coulée verte entre les espaces verts. »  
« Relier la place Allende et le parc des Olympiades »

Usages envisagés - **faire une pause :** zone de biodiversité.



### Place devant le lycée Picasso

« Il faut un équipement pour les lycéens. »

Usages envisagés - **se rencontrer, se divertir :** un skate-park, des terrasses de café, du mobilier urbain.



### Le toit d'Auchan

« Le parking sur le toit est beaucoup moins utilisé que le parking en bas, il pourrait être optimisé »  
« C'est ici que les jeunes viennent apprendre à conduire. »

Usages envisagés - **se divertir, se rencontrer :** des tables de ping-pong, un terrain de basket, des bancs, une scène pour des concerts. Ephémères ou non !



### La rue commerçante

« Ce sera un nouvel axe très important, très emprunté. »  
« Il faut des commerces adaptés à toutes les bourses et diversifiés. »  
« Il faut des cafés, des bars, des restaurants ouverts le soir pour ne pas aller au village. »

Usages envisagés - **services et commerces de rez-de-chaussée, se rencontrer :** une place de marché, un local associatif,



### Place du Bois de l'Aulnay

« Faire un espace de rencontre et de détente. »  
« Faire de l'ombre, il y fait chaud. »

Usages envisagés - **faire une pause :** une ombrière.



# LES IMAGES DE RÉFÉRENCES CHOISIES POUR ILLUSTRER LE PROJET

## La Gare



Bar

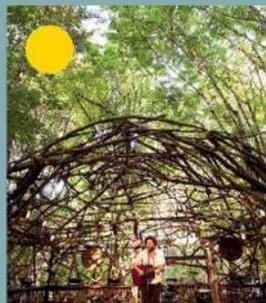


Marché

## Le toit d'Auchan



Moncrieff Recreation Park, Australie



Destroyer (Solo), Pickathon 2014



Mobilier urbain, ping-pong, Chine

## Parc des Olympiades



Zone de Biodiversité, Parc Blandan, Lyon

## Jardin Picasso



Adam Kuby, Pier Park Skate Park, Portland, États-Unis



Philadelphie

## La rue de la mare à Guillaume



Crèche



Cabinet médical



## La rue commerçante

Place du Forum, Arles

## Le rond-point Charles de Gaulle



Foodcourt



AMAP, Vente de produits alimentaires locaux



Réparateur de vélo



## Pl. du Bois de l'Aunay

Ombrière

Brøndby Garden City, Copenhague,  
**Fontenay sous Bois**  
une ville à vivre

Coal Drop Yards, Londres, UK

**MAB**  
Mobilier à Bois

Mobilier, Northern Plaza, Monash University Clayton (TCL)

### TROUVER DES COMMERCES ET SERVICES

En rez-de-chaussée

### FAIRE UNE PAUSE

Espaces de détente

### SE RENCONTRER

Espaces de convivialité

### SE DIVERTIR

Culture, loisirs et sport

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

# VAL DE FONTENAY ALOUETTES

*Concertation préalable à la création de la ZAC Auchan - Gare*



REUNION PUBLIQUE DE RESTITUTION  
9 décembre 2021

# VAL DE FONTENAY - ALOUETTES | ZAC AUCHAN - GARE

## Compte-rendu de la réunion publique de restitution – 9 décembre 2021

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

### INTERVENANT·ES

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

Environ 30 personnes ont participé à cette réunion publique de restitution de la concertation sur la Zone d'Aménagement Concerté Auchan - Gare. La réunion s'est tenue en séance plénière de 19h à 21h, sous la forme d'un temps de restitution et d'échanges.

### CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REUNION PUBLIQUE

Au cours des 15 prochaines années, le quartier va être profondément transformé par l'arrivée des lignes de métro M1, M15 Est et du tramway T1. Pour accompagner la mutation de Val-de-Fontenay et des Alouettes et la restructuration de la gare RER actuelle et de la gare routière, la Ville et ses partenaires ont défini plusieurs périmètres d'aménagement. *L'objectif ?* Saisir cette opportunité pour penser des quartiers à vivre, plus écologiques et agréables, répondant aux besoins des habitants, des salariés et des voyageurs.

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

La réunion publique visait à :

- Restituer les différentes étapes et le bilan de la concertation
- Présenter le cahier des charges des transformations du secteur Auchan - Gare, qui est issu des objectifs politiques de la Ville, de la concertation citoyenne et du travail de l'équipe d'urbanistes qui travaille sur le projet.

→ Le support de présentation projeté est disponible en téléchargement sur la page :

<https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html>

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

## PRESENTATION EN PLENIERE

### Mot d'accueil des élus

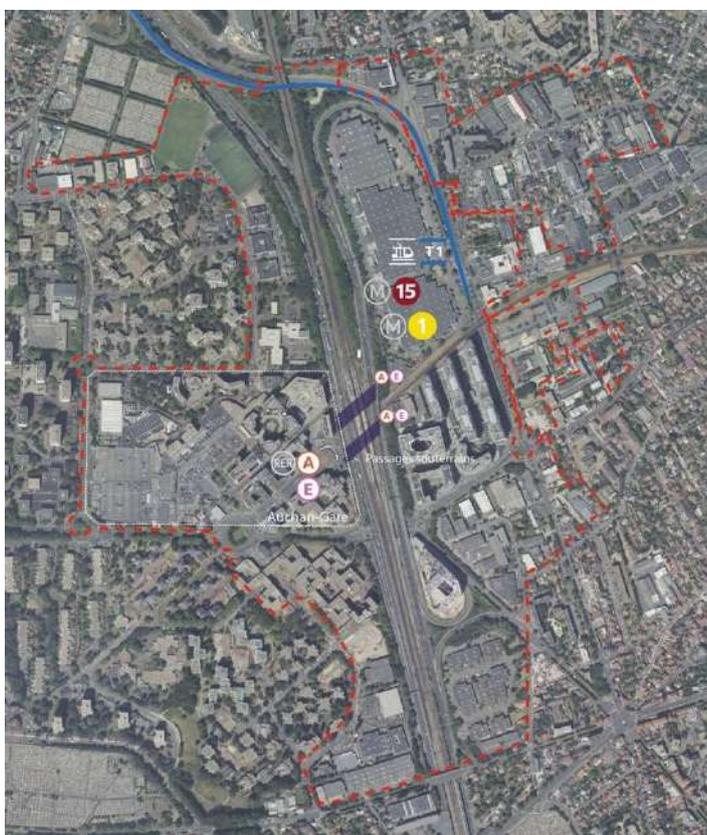
Jeffrey Gueniche, 12<sup>e</sup> adjoint au Maire, introduit la séance et remercie les participant·es de leur présence pour cette réunion de restitution de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur Auchan – Gare. Il rappelle les volontés de la municipalité de pouvoir retrouver une mixité d'usages et un « bien vivre » dans le quartier grâce au projet d'aménagement. Il rappelle également que l'outil de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) permettra d'encadrer la négociation de la Ville avec les propriétaires fonciers. Il précise que dans le cadre de ce projet de long terme, les enseignements de la concertation présentés ce soir permettront d'asseoir certains invariants et de conforter une philosophie de projet à défendre.

### Présentation du contexte de l'opération d'aménagement

Ces éléments de contexte avaient déjà été présentés lors de la réunion publique de lancement de la concertation, le 14 octobre 2021. Ils sont rappelés ici.

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

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



*Légende : Les périmètres des trois concessions d'aménagement en cours et les futurs projets de transports*

*Nota 1. La zone en pointillés rouges centrale est la concession Val-de-Fontenay Alouettes.*

*Nota 2. L'encadré en pointillés blancs indique le périmètre de la ZAC Auchan – Gare.*

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

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

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

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



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

**La maîtrise d'ouvrage**



**Le titulaire de la concession d'aménagement**



**La maîtrise d'œuvre**



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

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

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

La concertation avec les habitants portait donc sur :

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

## La concertation sur le secteur Auchan – Gare

Noémie Galvez, urbaniste à l'agence Ville Ouverte en charge de la concertation et de la programmation au sein du groupement, rappelle les différentes étapes de la concertation.

Une réunion publique de lancement de la concertation a eu lieu le 14 octobre. Elle comprenait un temps d'information sur le projet et ses enjeux, un temps de présentation par l'équipe de maîtrise d'œuvre des premiers éléments de diagnostic réalisé sur le secteur Auchan-Gare et un temps d'échange avec le public. Des ateliers étaient ensuite proposés autour d'une carte et d'une exposition-photos de différents espaces du secteur, pour partager son expérience du quartier, ses usages et ses itinéraires du quotidien, ses attentes et ses idées pour l'améliorer.

Un atelier a été organisé le lundi 18 octobre avec une classe de seconde du Lycée Pablo Picasso, dans le cadre de leur cours de géographie. L'objectif était également de les inviter à partager leur expérience du quartier : les itinéraires pour se rendre au lycée et pour retourner chez soi, les espaces fréquentés et usages dans le quartier sur les temps de pause et à la sortie des cours, les idées pour l'avenir du quartier. Nous tenons à remercier leur enseignante Hélène Castelli et la responsable du centre de documentation Marie-Pierre Maocec d'avoir permis ce temps de travail avec une trentaine de lycéens.

Quatre balades urbaines se sont déroulées entre le samedi 16 octobre et les lundi 18 et mardi 19 octobre. Des itinéraires, des jours et des horaires variés ont été proposés pour toucher des publics variés et aborder différents enjeux. Le samedi, des traversées d'environ 3 km d'est en ouest (le matin) et du nord au sud (l'après-midi) permettaient de réinscrire le secteur Auchan-Gare dans une géographie plus large et d'interroger le lien aux quartiers d'habitations environnants et à la ville-parc. Le lundi et le mardi, il s'agissait de boucles d'environ 1 km, plus resserrées sur le secteur. Le soir, la balade abordait des enjeux liés à l'éclairage à la nuit tombée, la convivialité après les horaires de bureaux, les parcours après la fermeture de certains espaces comme la galerie. Le midi, la balade visait un public d'usagers et de salariés du quartier pour interroger la qualité des espaces publics et le confort des usages (espaces récréatifs, espace de pause, de détente, de restauration, etc.).

Un atelier sur plan a ensuite été proposé le 18 novembre à l'hôtel de ville de Fontenay-sous-Bois, en présence de l'équipe du projet d'urbanisme et de représentants de la SPL Marne au Bois et de la ville de Fontenay-sous-Bois. Des hypothèses de projet basées sur le diagnostic et les premiers enseignements de la concertation

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

étaient présentées à travers un plan-projet. Les participants étaient invités à réagir à la nouvelle trame d'espace publics proposée, à réfléchir aux nouvelles circulations possibles pour les différents usagers (piétons, cyclistes, automobiles...) et à proposer les futurs usages à retrouver dans les espaces publics et les rez-de-chaussée des bâtiments. Des images de références inspirantes leur permettaient d'illustrer leurs propositions.

Enfin, une cartographie interactive est ouverte depuis le lancement de la concertation. Elle permet de partager en ligne des commentaires, des attentes ou des idées, de les géolocaliser sur la carte et de les agrémenter éventuellement de photos. Elle a jusqu'ici reçu une trentaine de contributions et restera en ligne jusqu'au 16 décembre pour continuer à recueillir les réactions au bilan de la concertation.

Un registre papier est également disponible à la Maison de l'Habitat de Fontenay-sous-Bois et une adresse mail permet d'adresser des questions ou remarques, auxquelles nous prenons soin de répondre et que nous intégrons à la concertation.

## Le cahier des charges des transformations pour Auchan-Gare

L'équipe de maîtrise d'œuvre propose de présenter de façon intégrée les enseignements de la concertation et leur traduction dans le projet. Ces enseignements sont résumés en 6 points, qui pourront constituer une base pour l'écriture du dossier de création de ZAC comme pour les négociations avec les propriétaires privés :

1. Le confort des usagers
2. La plantation et la pleine terre
3. Une nouvelle trame d'espaces publics
4. Des commerces diversifiés et à ciel ouvert
5. L'accueil et la convivialité
6. Un quartier mixte

Pour chaque point, Ville Ouverte restitue ce qui a été entendu au cours de la concertation. Sophie Euscheler, architecte-urbaniste à l'agence TVK, mandataire du groupement, présente les transformations proposées dans le projet.

### 1. Le confort des usagers

*Ce que vous nous avez dit...*

- Un besoin de rééquilibrer l'espace dédié aux différents usagers :  
La présence de la voiture est prédominante et les espaces publics lui sont majoritairement dédiés. La circulation est difficile pour les vélos qui sont absents de la circulation (en dehors de l'avenue Bobet, récemment aménagée par le Département à cet effet) et trouvent trop peu d'espaces de stationnement sécurisés. Les traversées sont par ailleurs semées d'embûches, le piéton circule tant bien que mal dans des espaces résiduels, des trottoirs trop hauts ou trop étroits, et butent sur des obstacles : des escaliers, des barrières de circulation, des clôtures, des espaces sujets à la fermeture après certains horaires (la galerie commerciale, les parcs des Olympiades et Niemeyer).
- Un besoin de plus de confort pour les usagers :  
Le quartier est aujourd'hui majoritairement « travaillé » et très peu « habité » (82 logements). Au-delà du manque de confort pour circuler, les espaces publics ne répondent pas non plus aux besoins des usagers : pas de place pour attendre, manger ou flâner.

... La traduction dans le projet

Il s'agirait de faire la « ville marchable » : rendre le piéton prioritaire de l'espace public et donner de la place aux modes doux, développer des espaces généreux au profit de tous les usagers et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cela passera par un travail sur les espaces publics et par des études de circulation pour penser la redirection des flux : se libérer de la présence trop importante de la voiture implique par ailleurs de penser sa place.

## 2. La plantation et la pleine terre

Ce que vous nous avez dit...

- Une dominante d'asphalte et la rareté de la pleine terre : le quartier est imperméabilisé à 90%, ce qui génère une augmentation de la température lors des étés caniculaires. Ce ressenti est particulièrement présent au niveau des parkings. L'aspect très minéral interroge la capacité du quartier à retrouver des espaces perméables où arbres et végétation peuvent se développer, créer de l'ombrage et du confort.
- La nature en ville, une valeur fondamentale à diffuser dans Auchan-Gare : une forte demande a été exprimée pour planter dès que possible et végétaliser le secteur. Celle-ci est souvent mise en regard de la qualité des quartiers environnants, où la richesse et la diversité de la ville-parc est partout appréciée (la variété des essences d'arbres et l'omniprésence de la végétation, les pelouses qui élargissent les trottoirs, les jardins partagés qui permettent de développer la biodiversité...).

... La traduction dans le projet

En référence à la devise de la ville, « des fontaines sous la ramure des chênes », le projet entend retrouver de la pleine terre et planter un maximum dans le secteur, redonner une place à l'eau dans les espaces publics pour apporter de la fraîcheur, retisser du lien avec la ville-parc et les quartiers environnants : Jean Zay au nord, les Larris à l'ouest, le Terroir et Bois Cadet au sud.

## 3. Une nouvelle trame d'espaces publics

Ce que vous nous avez dit...

Le quartier manque d'espaces publics pour se détendre et se retrouver. Quelques espaces existants présentent un potentiel à conforter et développer. C'est par exemple le cas de la place Allende devant les équipements sportifs, qui comprend déjà quelques arbres et est d'autant plus appréciée depuis l'arrivée récente de la brasserie. Elle pourrait être rendue encore plus agréable en apportant végétation et mobilier. Nous retenons globalement la forte demande de végétaliser les espaces publics et de planter dès que cela est possible pour lier les espaces verts et les espaces publics entre eux.

... La traduction dans le projet

La destruction de la galerie commerciale et de la dalle permettrait de proposer un espace public de retour au niveau du sol naturel et de redéployer une trame d'espace public. Celle-ci se composerait d'un réseau de sentes ouvertes aux mobilités douces et de 4 places. Ces espaces possèderaient des caractéristiques spatiales spécifiques mais auraient en commun de valoriser, dès que cela est possible, des espaces plantés en pleine terre. Cela permettrait de développer une canopée dont les arbres offriraient des espaces ombragés lors des étés caniculaires et permettraient d'infiltrer les eaux de pluie.

- La Place de la Liberté, au sud : Le rond-point Charles de Gaulle serait transformé au fur et à mesure en une grande place : la circulation se ferait au sud de la place. Ce grand espace serait planté et proposerait un lieu disponible pour la ville afin d'accueillir tous types d'évènements.
- La Place de la gare, à l'est : La gare Val de Fontenay va également se transformer avec l'arrivée de la ligne du métro du Grand Paris L15, le métro L1 et le tramway T1. Elle aura 3 entrées, dont une côté Allée des Sablons et une sur l'avenue du Val. Le projet imagine la place de la gare comme un grand espace lisible et continu où les piétons pourraient circuler facilement.
- Le square Garcia, à l'ouest : cet espace est aujourd'hui connu de tous et valorisé. L'équipe de maîtrise d'œuvre propose de compléter ses qualités en connectant cet espace au parc des Olympiades afin de pouvoir y diffuser un paysage en pleine terre.
- Le jardin Picasso, au nord : ce jardin prendrait la place du rond-point entre l'avenue des Olympiades et la rue Pablo Picasso. Il serait un lieu de rencontre pour les lycéens et un lieu de jeu et de paysage pour le quartier Jean Zay et Auchan.



Cette nouvelle trame d'espace public permettrait de retrouver des parcours vers les quartiers existants et de proposer de nouveaux lieux de rencontre autour d'équipements pour les habitants et les travailleurs du quartier.

#### 4. Des commerces diversifiés et à ciel ouvert

*Ce que vous nous avez dit...*

La galerie commerciale constitue une barrière dans le quartier. Pendant ses horaires d'ouverture, elle est un raccourci pourtant peu emprunté pour traverser et souvent contourné pour éviter de perdre ses repères. Après

sa fermeture, elle oblige à prendre d'autres chemins plus longs et parfois peu accueillants (c'est notamment le cas des personnes qui fréquentent les salles de sport en soirée). Au-delà de représenter une coupure entre les quartiers et la gare, c'est aussi un espace introverti qui ne communique pas avec le reste du secteur : par exemple, dans le passage Allende, la façade arrière d'Auchan pourrait être ouverte et animée en vis-à-vis avec les équipements et la brasserie. La galerie génère aussi des « arrières » peu accueillants, comme la rue de la Mare à Guillaume et l'avenue des Olympiades (sortie de parking dangereuse, bouches d'aération, rue en pente difficile à emprunter en vélo, trottoirs trop hauts et trop étroits, éclairages pas adaptés, parcs clôturés...).

Par ailleurs, les magasins de la galerie sont peu fréquentés. Les raisons évoquées sont liées aux prix (pas de commerces adaptés à tous les revenus), à la taille de la galerie (peu engageante quand on ne souhaite pas passer trop de temps à faire ses courses) et au manque de diversité des enseignes. Une attente est formulée pour diversifier l'offre en petits commerces de proximité (un boucher, une épicerie bio, des artisans...).

... *La traduction dans le projet*

Il s'agira de réinterroger les qualités des espaces commerciaux et notamment d'aménager l'hypermarché de demain, en s'orientant vers des espaces de vente végétalisés et privilégiant la lumière naturelle. La première étape de la transformation du quartier pourrait donc passer par l'ouverture de la galerie commerciale pour retrouver le sol naturel et ses qualités, créer une rue commerçante à ciel ouvert.

Dans les négociations avec les propriétaires privés, il s'agira donc pour la Ville et ses partenaires d'affirmer une exigence sur la taille des locaux et la diversification de l'offre en commerces de proximité (éviter d'avoir uniquement des franchises et avoir une attention particulière sur la destination des commerces).

## 5. *L'accueil et la convivialité*

*Ce que vous nous avez dit...*

Un constat est partagé quant au manque d'espaces extérieurs pour se retrouver et quant à l'intérêt de les rendre plus accueillants, par exemple en ouvrant les espaces aujourd'hui clôturés. Le parc des Olympiades possède par exemple de nombreuses essences d'arbres et un aménagement de qualité mais il est très peu connu ou emprunté par les riverains du fait d'entrées peu lisibles et de clôtures qui le laissent paraître inaccessible. Certaines personnes, présentes lors des balades et habitant Val de Fontenay depuis vingt ou trente ans, y pénétraient avec nous pour la première fois.

Le quartier manque aussi d'offres de restauration, de lieux de sorties et de convivialité pour se retrouver (cafés, terrasses, guinguettes, offre culturelle type cinéma, concert, théâtre...), il se vide donc en dehors des jours et horaires de travail.

... *La traduction dans le projet*

Le projet entend créer une « vie de quartier ». L'apport en convivialité passerait par plusieurs choses :

- d'abord, l'arrivée de nouveaux habitants et donc la création de logements ;
- un travail sur les espaces publics avec des espaces d'envergure reliés et accessibles, équipés en mobilier urbain et en espaces de pause ;
- et un travail sur la programmation pour animer le quartier au-delà des horaires de bureau.

A court terme, de premières actions de préfiguration (actuellement à l'étude) viseront à apporter également de la convivialité à travers des interventions et actions événementielles, qui permettront à la fois d'animer le

site et de tester des usages et réappropriations de certains espaces. *(Ces propositions sont détaillées plus tard dans la présentation)*

## 6. Un quartier mixte

*Ce que vous nous avez dit...*

Le quartier est pour l'heure considéré « tertiaire ». Certains de ses espaces publics sont parfois même perçus comme privés, comme cela nous a été dit sur la Place du Bois de l'Aulnay au pied des bâtiments de la Société Générale. Si on ne travaille pas dans ce quartier, on n'a guère plus de raisons de venir dans le quartier que pour faire ses courses ou traverser vers / depuis les transports. Il faudrait pouvoir retrouver un quartier à vivre, parmi les travailleurs.

Dans le même sens que la demande formulée sur les petits commerces de proximité, il faudrait penser aux associations et petits acteurs du territoire lorsqu'il s'agira d'accueillir de nouvelles activités et d'attribuer des locaux. Il faudrait ainsi favoriser des lieux à échelle humaine comme celui visité lors d'une balade, La Grange, grâce à sa coordinatrice Lucile Vareilles. Ce lieu géré par Plateau Urbain est situé aux Alouettes et accueille une variété de petits acteurs locaux (artisans, artistes, associations, entreprises...).

Une inquiétude a par ailleurs été formulée à plusieurs reprises vis-à-vis de la densité et des hauteurs de bâtiments du futur quartier. La nécessité de monter en hauteur est néanmoins plus entendable dès lors qu'elle est une condition pour libérer des espaces en rez-de-chaussée, élargir les espaces publics et retrouver de la pleine terre.

*... La traduction dans le projet*

L'ambition pour ce quartier est de passer d'un « quartier de gare » à un « quartier de ville ». Cet enjeu concerne l'identité du quartier. Pour « faire ville », le quartier ne doit pas être uniquement un quartier de gare, il faut développer un quartier mixte où l'on peut certes travailler, mais aussi habiter, se détendre, se retrouver et avoir des activités variées.

Cela implique deux choses :

- D'une part, d'augmenter la mixité des programmes, par un travail de programmation des bâtiments pour retrouver aussi bien du bureau que du logement, des commerces en rez-de-chaussée et des équipements. L'équipe de maîtrise d'œuvre cherche à proposer un plan qui diffuse cette mixité programmatique afin que le quartier soit vivant aussi bien en semaine que durant le week-end.
- Les rez-de-chaussée des bâtiments proposeront une programmation commerciale autour d'une diversité de lieux et d'enseignes, tous accessibles de plein pied.
- Le quartier d'affaires se développera, les bâtiments de bureaux existants seront réhabilités et leurs entrées s'ouvriront pour participer à l'animation de l'espace public.
- Les logements profiteront à la fois des aménités du quartier renouvelé, des commerces en rez-de-chaussée et de la proximité des transports.
- Les équipements se diversifieront, entre le maintien du centre sportif au nord et l'arrivée de nouveaux programmes en lien avec les 4 places publiques. Une réflexion est notamment en cours sur l'implantation d'un nouvel équipement socio-culturel.
- D'autre part, de faire évoluer les surfaces donc de construire ou réhabiliter et de monter en hauteur. Comme expliqué lors des différentes étapes de concertation, il paraît fondamental de construire un projet à partir de l'existant. Cela passerait par une valorisation du patrimoine existant, en réhabilitant un certain nombre de bâtiments tels que les ensembles Niemeyer ou les immeubles Pérópolis et en

maintenant d'autres bâtiments tel que le complexe sportif. Cela passerait également par la mise en place d'une démarche « Bas Carbone » pour quantifier les aménagements au regard d'ambitions environnementales et donc privilégier la réhabilitation plutôt que la démolition.

*Des ordres de grandeurs (programmes et surfaces) sont présentés dans le support projeté. Ils correspondent à un programme prévisionnel pour le dossier de création de ZAC et prennent en compte une grande part de réhabilitation du bâti existant.*

## La suite du projet

La prochaine étape est celle du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, qui devrait faire l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale au cours de l'année 2022, avant d'être soumis à la participation du public et à une délibération au cours de l'année 2023. Il sera ensuite suivi d'un dossier de réalisation, préalable au début des travaux (environ 3 à 5 ans pour une livraison progressive dans environ 5 à 10 ans).

Au regard du temps long de la Zone d'Aménagement Concerté, de premiers aménagements d'espaces publics sont à l'étude pour agir à court terme. L'équipe de maîtrise d'œuvre propose de débiter trois aménagements d'espace public dans les prochains mois :

- La place Charles de Gaulle : les travaux de la gare débutant à l'été prochain, nous souhaitons entamer une première phase de transformation du rond-point afin de faciliter les parcours piétons et les aménagements dédiés aux bus.
- Le pont jaune et la nouvelle piste cyclable : le second aménagement sera la mise en place d'une piste cyclable sur l'avenue Louison Bobet. Une nouvelle répartition des mobilités sera testée avec un plus large trottoir pour les piétons et une piste cyclable à double sens.
- Le parc des Olympiades étendu : le troisième aménagement sera dédié à l'extension du Parc des Olympiades pour ouvrir ce parc à la rue de la mare à Guillaume et y diffuser le paysage.

## QUESTIONS – REPONSES

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

### *La circulation automobile, un point d'attention*

*Des habitant-es demandent des précisions sur la circulation des voitures et camions dans le cadre du réaménagement de l'espace public prévu, qui vise à offrir plus de place aux modes doux et à créer des places publiques à l'endroit d'actuels ronds-points.*

- *« Ce que vous proposez pour la place Charles de Gaulle et la place Picasso semble génial, mais comment faire pour la circulation ? Les gens qui viennent faire leurs courses à Auchan, les camions qui livrent... » ; « Donner plus de place aux piétons et aux vélos, c'est très bien. Mais où seront les voitures ? »*

Réponse de Mme Klopp, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire : Nous prendrons en compte la réalité du terrain, il y aura bien sûr des études de circulation. Elles entreront d'ailleurs dans la réflexion sur le Plan de déplacement à l'échelle de la ville, à venir prochainement et coordonné par Joffrey Gueniche, adjoint au Maire ici présent. Nous travaillerons avec tous les acteurs des transports.

Complément de Philippe Gaudias, directeur des opérations mobilité à la SPL Marne au Bois : Sur le rond-point Charles de Gaulle, l'anneau fait 16 mètres de large, il est donc possible de gagner de la place. Mais bien sûr, il s'agira de maintenir la circulation vers l'A86 et cet axe important Est-Ouest.

### *Le pont jaune, un aménagement d'urgence*

*Des habitant-es appuient le constat formulé sur le pont jaune, seul passage accessible à tous-tes permettant la traversée d'est en ouest.*

- *« Cet endroit est épouvantable, il faut l'égayer en priorité. » ; « Le pont jaune, c'est horrible. Des aménagements sont à prévoir d'urgence. » ; « J'habite le nord des Alouettes, je dois prendre un pass Navigo juste pour pouvoir traverser, ou bien passer par le pont jaune pour lequel je partage ce qui a été dit. Ou même passer encore plus au nord par le pont de Rosny. »*

Réponse de Joffrey Gueniche, 12<sup>e</sup> adjoint au Maire : Je partage votre avis, ces ponts sont terribles. Il s'agit d'un vrai problème auquel il nous faut réfléchir. Nous avons déjà négocié l'obtention de pass Navigo pour pouvoir emprunter le passage sous la gare ; c'est une mesure coûteuse, que nous destinons en priorité aux collégiens et lycéens. L'aménagement du nouveau passage souterrain au niveau de la gare, à horizon 10 ans, permettra d'assurer une traversée gratuite d'est en ouest.

Complément de Mme Klopp, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire : une « languette » à l'est des voies de chemin de fer et de l'autoroute a été ajoutée au périmètre d'Auchan-Gare. Elle comprend le pont jaune et la rue menant à la gare. L'idée est donc bien de ne pas déconnecter Auchan-Gare des Alouettes. Une réflexion globale est menée sur les passages et l'intégration des deux quartiers. Parmi les premiers aménagements à l'étude figure d'ailleurs le pont jaune. J'ai attendu le bus des années sous ce pont, je sais comme c'est affreux. Il faut apaiser cet espace pour les autres usagers que la voiture.

### *La diversification des commerces*

*Des habitant-es appuient le constat formulé sur le besoin de commerces de proximité et l'attente d'une diversification de l'offre proposée.*

- *« Auchan a tué les commerces de proximité. Je rêve qu'Auchan puisse faire vivre les petits commerces, il faut un contrat avec eux. » ; « C'est bien d'avoir des petits commerçants, mais il faut aussi qu'Auchan se réinvente. Peut-on avoir un droit de regard sur les commerces qui s'installeront, et s'assurer qu'il n'y aura pas de concurrence entre l'offre de l'hypermarché et les petits commerces qui pourront s'installer ? » « Auchan a besoin de loyers élevés, ce n'est pas forcément adapté pour tous les commerçants. » ; « Je partage un constat important : 50% des gens qui traversent la galerie n'achètent rien. Le groupe Mulliez veut avant tout avoir des acteurs qui payent leur loyer. » ; « Il faut des commerces accessibles, certes. Mais on peut aussi avoir plaisir à aller dans un restaurant gastronomique de temps en temps, il faut une diversité d'offres. »*

Réponse de Mme Klopp, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire : Nous mènerons un travail sur la diversification des commerces pour éviter d'avoir uniquement des grandes enseignes – ou à l'inverse, uniquement des commerces très spécifiques de type *barbershops*.

### *La gouvernance avec les propriétaires fonciers*

*Des habitant-es interrogent la mise en œuvre du projet présenté dans le cadre des négociations avec les propriétaires fonciers.*

- « Je vous remercie, on va pouvoir réaliser les utopies qu'on espère depuis longtemps. Mais il y a du parcellaire privé, il va falloir de la régulation foncière avant de pouvoir commencer. Par ailleurs, la Ville mais aussi le Département et la Région sont concernés par la transformation de Val de Fontenay, on ne peut faire la ZAC Auchan-Gare sans parler du reste et faire du coup par coup tout autour. » ; « La finalisation du projet va mettre beaucoup de temps. Peut-on rendre visible ce qui appartient à la Ville et ce qui appartient au privé ou à d'autres propriétaires fonciers ? Pour commencer rapidement par ce qui est le plus aisé. »

Réponse de Mme Klopp, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire : Sur la notion d'espaces publics et d'espaces privés, typiquement la rue Mare à Guillaume peut être aménagée rapidement car c'est de l'espace public. Mais c'est par l'espace privé que l'on arrivera à financer les espaces publics pour des questions d'équilibres financiers. Les propositions de premières interventions de préfiguration sont intéressantes en ce sens pour tester des aménagements à court terme.

Complément de Philippe Gaudias, directeur des opérations mobilité à la SPL Marne au Bois : Concernant le foncier, le centre du rond-point appartient par exemple au Département, ses franges sont de l'espace public géré par la municipalité. La dalle devant Auchan est du domaine privé. Mais ce n'est pas parce qu'il s'agit d'espace privé qu'on n'agira pas dessus. L'outil de la Zone d'Aménagement Concerté permet justement d'agir là-dessus. C'est un outil administratif qui permet d'avoir des marges de négociation avec les propriétaires fonciers. Ici, nous avons des propriétaires fonciers différents sur chacun des secteurs de Val de Fontenay, c'est pourquoi nous avons découpé plusieurs périmètres de ZAC pour avancer sur chacun de façon spécifique en se dotant d'outils différenciés.

### Les hauteurs de bâtiments

Des habitant-es s'inquiètent de la hauteur des bâtiments dans le futur projet.

- « L'apaisement se fera certes par la circulation mais aussi visuellement. Avec des tours, on profitera de l'ombre, mais on aura des tours... Le plan local d'urbanisme permet aujourd'hui de monter jusqu'à 35 mètres. Se retrouver avec des hauteurs comme celle du IBIS, c'est ce qui m'inquiète. »

Réponse de Mme Klopp, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire : Il faut monter en hauteur pour construire des logements mais cela ne veut pas dire qu'on montera à 35 mètres. C'est le maximum qu'on peut atteindre mais personne ici ne souhaite en faire une norme. Par ailleurs, avec la destruction de la dalle, on repartira du niveau de plain-pied, donc le niveau du rez-de-chaussée sera plus bas que l'existant.

### Le partage et l'ouverture sur le quartier des espaces de bureaux

Des habitant-es s'interrogent sur la possibilité d'ouvrir aux habitants les services dédiés aux entreprises.

- « Je voudrais remercier les équipes de professionnels, je vais être rêveur et critique. Ce diagnostic semble parfait (trouver des parcours, des assises, de la verdure...) mais actuellement autour des bureaux, les salariés ont tout ce qu'il faut pour vivre en autonomie (salle de gym, auditorium, etc.) et ces services ne sont pas ouverts aux habitants. » ; « Des bâtiments comme Sakura ou Quartus sont complètement inaccessibles. »

Réponse de Mme Klopp, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire : Sakura ne date pas d'hier, c'est le temps long de l'urbanisme qui fait que nous héritons aujourd'hui de « coups partis » sur lesquels nous n'avons pas pu négocier avec les acteurs privés. Désormais, nous entendons négocier sur ces sujets, c'est pour cela que nous essayons d'ouvrir les rez-de-chaussée dans le périmètre d'Auchan-Gare. J'entends aussi votre remarque sur Quartus.

## INFORMATIONS PRATIQUES

Une question, une remarque, une idée ?

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

Retrouvez toutes les informations et supports de restitution des différentes étapes de la concertation, en ligne sur la page dédiée du site de la ville de Fontenay-sous-Bois :

→ <https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html>



Légende : Photo de la réunion publique de restitution organisée le 9 décembre 2021 à l'Ecole Paul Langevin de Fontenay-sous-Bois.

**Annexe n° 3 : inventaire des contributions adressées par mail et via la cartographie interactive**

# TABLEAU DES CONTRIBUTIONS SUR LA CARTOGRAPHIE INTERACTIVE VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

id	titre	commentaire	date	Localisation
13	Résidence Joffre Rabelais	Eviter les nombreux passages et stationnements des piétons et motos à travers la résidence qui sert de racoucis pour contourner la place du Général De Gaulle et ses feux.	13/11/21	114, Avenue du Maréchal Joffre, Bois Cadet - Montesquieu - Le Terroir, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
14	Rejoindre les bords de Marne à vélo	Une piste cyclable sécurisée serait utile pour rejoindre les bords de Marne.	14/11/21	205, Rue Carnot, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
15	Passage vers les Alouettes désagréable	Le passage pour rejoindre le quartier des Alouettes sous l'A86 n'est pas agréable pour les piétons.	14/11/21	Val de Fontenay RER - Louison Bobet, Avenue Louison Bobet, Bois Cadet - Montesquieu - Le Terroir, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
7	Passage	Permettre de passer par ce passage n'importe quand et ne pas être obligé de faire un détour par la gauche ou droite d'Auchan	19/10/21	Val de Fontenay, Rue de la Mare à Guillaume, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
8	Arbres	Revégétaliser le parking sur certains endroits pour garder les voitures au frais en été, et mettre de la couleur sur cet espace bien vide et neutre	19/10/21	Centre Commercial Val Fontenay, Rue de la Mare à Guillaume, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
10	Parking Auchan	Pourquoi autant de voitures sur ce parking Lundi 18 Ballade? sur 3 niveaux? Pas que des clients ? RER? voisins? Il Faudra de toute façon un minimum de places voitures si on veut des clients venant d'un peu loin. On doit pouvoir le végétaliser.	29/10/21	Val de Fontenay, Rue de la Mare à Guillaume, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
11	Pont Jaune	Le pont jaune est un lieu de passage important pour aller vers le quartier des alouettes mais c'est pas très accueillant et ça ne donne pas envie de traverser par là	09/11/21	Val de Fontenay RER - Louison Bobet, Avenue Louison Bobet, Bois Cadet - Montesquieu - Le Terroir, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
12	Améliorer le transport	Bonjour. J'habite la rue Bois Galon. La rue est très mal desservie pour aller vers d'autres quartiers de la ville. Je suis obligée de prendre la voiture même pour aller chercher une baguette, ramener les enfants à leur activités,... Franchement	13/11/21	Bâtiment C, Rue du Bois Galon, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
16	Proximité gare rer	La proximité de la gare rer est un plus. La proximité de lieux accessibles et assez proches où il fait bon d'aller mais hors de Fontenay.	16/11/21	RATP, Allée des Sablons, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
17	Nuisance	Traffic dense, pollution intense, peu d'espaces verts, circulation des cyclistes et piétons négligé. Voirie et mobilier urbains en piteux état. Urbanisme lugubre, peu conviviale et mal pensé y compris pour les aménagements récents. Circulation des	16/11/21	Société Générale - Dunes 3, Allée des Sablons, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
30	Patinoire	Refaire une belle patinoire et y ajouter une salle de gym/musculation avec un accès réservé aux clubs. Fontenay est une ville créatrice de talent et nous devons améliorer nos infrastructures sportives afin d'avoir des nouveaux projets/objectifs	06/12/21	Complexe sportif Salvador Allende, Rue de la Mare à Guillaume, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
32	mobilité-pollution-stationnement	Traffic dense, pollution intense, peu d'espaces verts, circulation des cyclistes et piétons négligé et dangereuse. Voirie et mobilier urbains en piteux état. Urbanisme lugubre, peu conviviale et mal pensé y compris pour les aménagements récents. C	08/12/21	A2F1P8, Rue Louis Auroux, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
33	mobilité-circulation	trafic dense, pollution forte et pas de voies de mobilités sécurisées sur cet axe important reliant le quartier des Alouettes à la ville. Le pont jaune de la rue Carnot est horrible	08/12/21	Expectra, 201, Rue Carnot, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
35	Maintenir ce parking pour le futur	Ce parking est bien positionné, il offre un accès au supermarché et à la galerie. Il est moins congestionné que le parking devant Auchan et le retour dans la circulation et moins problématiques	09/12/21	Auchan Val-de-Fontenay, Avenue du Maréchal Joffre, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
18	Pour le futur	Des espaces verts, des arbres, des voies protégées et assez larges pour les cyclistes, les piétons, les pmr. Une circulation automobile apaisée, des parkings suffisants, un stationnement réglementé, une gare et ses abords reconstruits pour plus de	16/11/21	Val de Fontenay RER - Louison Bobet, Avenue Louison Bobet, Bois Cadet - Montesquieu - Le Terroir, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

## TABLEAU DES CONTRIBUTIONS SUR LA CARTOGRAPHIE INTERACTIVE VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

19	Camion	Avenue bloquée (piétons, voitures) le temps que les camions venus déposer/récupérer leurs stocks réalisent leurs manœuvres. Celles-ci sont d'ailleurs trop proche du passage piéton.	17/11/21	2, Avenue Charles Garcia, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
21	animations à Auchan Gare	si on veut une fréquentation tous les jours et tard en soirée (jusqu'à minuit) peut on envisager un cinéma ( 4 salles?) proche de la gare. Il n'y a qu'une salle à Fontenay Et bien sûr des bars restaurants agréables	22/11/21	Val de Fontenay, Rue de la Mare à Guillaume, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
20	Parking Auchan	Est ce que le parking sur le toit suffira pour le centre commercial et activités associées? Sachant qu'il faut aussi un minimum de parking pour les usager de la gare venant de loin Plus parcs à vélos sécurisés	21/11/21	Auchan Val-de-Fontenay, Avenue du Maréchal Joffre, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
22	Des caisses d'Auchan aux bus c'est loin	Ne pourrait on pas imaginer un arrêt plus près? Dur avec des sacs pleins d'où la tentation voiture. En 2030 pas sûr qu'on commande légumes, viande, poisson sur internet. Il y a les marchés mais c'est plus cher	23/11/21	Gare routière de Val-de-Fontenay, Avenue du Val de Fontenay, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
23	Navettes Théâtre gare directe	desservirait aussi la poste et la mairie. En plus ce n'est pas plat	23/11/21	Salle Jacques Brel, Place Marcel Paul, La Redoute - Le Fort - Michelet, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
24	Nuisance sonore Auchan	Nuisance sonore la nuit par les camions de livraison d'Auchan (klaxon, camion réfrigéré)	23/11/21	Flunch, Avenue du Maréchal Joffre, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
25	Nuisances sonores	Bonjour,  Il y a beaucoup de nuisances sonores au niveau de l'arrêt de bus la fontaine notamment avec le passage des bus. Pourquoi ces bus ne retournent pas directement vers la gare de val de Fontenay en continuant directement par la rue la fontain	06/12/21	Mairie de Fontenay-sous-Bois, Rue la Fontaine, Larris, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
26	Circulation	Il faut impérativement repenser ce quartier au niveau de la circulation. C'était déjà un enfer avant le Covid, ça l'est encore plus maintenant avec la piste cyclable. Il y a trop de voiture, trop d'embouteillage à n'importe quelle heure d	06/12/21	Val Bienvenüe, Avenue Louison Bobet, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
28	Circulation	Il faut impérativement repenser ce quartier au niveau de la circulation. C'était déjà un enfer avant le Covid, ça l'est encore plus maintenant avec la piste cyclable. Il y a trop de voiture, trop d'embouteillage à n'importe quelle heure d	06/12/21	Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
29	Circulation	Il faut impérativement repenser ce quartier au niveau de la circulation. C'était déjà un enfer avant le Covid, ça l'est encore plus maintenant avec la piste cyclable. Il y a trop de voiture, trop d'embouteillage à n'importe quelle heure d	06/12/21	D 86a, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
27	Circulation	Il faut impérativement repenser ce quartier au niveau de la circulation. C'était déjà un enfer avant le Covid, ça l'est encore plus maintenant avec la piste cyclable. Il y a trop de voiture, trop d'embouteillage à n'importe quelle heure d	06/12/21	207, Rue Carnot, Les Alouettes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France
31	Carrefour Tassigny Auroux	Aucun effort d'insertion visuelle des bâtiments BNP Société Générale AXA Quartus : empilage et impression d'étouffement. Des axes étroits aucun espace sauf pour la voiture. Très minéral. Pourtant les immeubles sont individuellement plutôt r	07/12/21	23, Allée de l'Égalité, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94170, France
34	Nuisances nocturnes	Les camions en file indienne hiver comme été. Laisant parfois le moteur tourner une bonne partie du temps et klaxonnent pour se faire ouvrir au lieu de descendre du camion...	09/12/21	Hector Chicken, Avenue du Maréchal Joffre, Jean Zay, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Val-de-Marne, Île-de-France, France métropolitaine, 94120, France

Lien vers la cartographie interactive :

<https://villeouverte.lizmap.com/map/index.php/view/map/?repository=vdfa&project=vdfa>

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

**TABLEAU DES QUESTIONS-RÉPONSES ADRESSEES PAR MAIL  
VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE**

Date	Question	Réponse
07/10/2021	<p>Bonjour,</p> <p>J'ai bien noté la date de la concertation. Néanmoins afin de préparer la réflexion, je souhaite avoir connaissance des esquisses réalisées et des projets formalisés pour la zone ainsi que tous les documents d'étude.</p> <p>En effet cette ZAC concerne la SPL MAB et la ville de Fontenay pour les aménagements publics, la RATP/IDF mobilité, l'immobilière Auchan, ceetrus, et plusieurs opérateurs privés qui ont, je suppose, déjà eu connaissance de tous les projets et ont ainsi pu prévoir et formaliser les leur.</p> <p>Cette ZAC est aussi incluse dans le secteur d'aménagement VDFA pour lequel la SPL MAB est concessionnaire et pour lequel une demande de DUP est en cours.</p> <p>Ma demande concerne la mise à disposition sur un site de tous les documents utiles pour appréhender les projets et nourrir sa propre réflexion.</p> <p>Des documents ont été transmis aux conseillers territoriaux, aux conseillers municipaux pour leur permettre de voter et à la préfecture mais n'ont pas souvent été communiqués aux simples citoyens.</p> <p>Bien cordialement</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Merci pour votre mail. La présentation déroulée en réunion publique est en ligne sur les sites suivants :</i>  <a href="https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html">https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html</a>  <a href="https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois">https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois</a></p> <p><i>Il n'y a pas de transmission des documents en amont afin que l'ensemble des participants puissent disposer du même niveau de connaissance du site et du projet.</i></p> <p><i>Le projet n'est à ce jour pas figé, et continuera à se dessiner et à évoluer durant les prochaines années, en lien avec le processus de concertation en cours. A ce stade de définition, la concertation porte sur les espaces publics et les services aux habitants et usagers du site. Ces volets seront abordés lors des différents évènements prévus : réunions publiques, balades urbaines, atelier.</i></p> <p><i>Ce projet présente la particularité de s'établir dans le cadre d'une négociation avec les propriétaires fonciers. Les études menées par ceux-ci n'ont pas vocation à être diffusés. En revanche, toutes les données et documents faisant l'objet de la concertation seront diffusés lors des différentes étapes de celle-ci. Nous invitons en ce sens à vous inscrire à l'atelier prévu le 18/11 :</i>  <a href="https://form.typeform.com/to/GXwyeYMZ">https://form.typeform.com/to/GXwyeYMZ</a></p>
11/10/2021	<p>Madame monsieur,</p> <p>J'ai pris connaissance de la réunion publique du 14-10-2021 à l'école Paul LANGEVIN. Ne pouvant y participer, avez-vous la possibilité de me faire parvenir un compte rendu sommaire à l'issue de cette concertation ?</p> <p>Nous sommes fortement impacté par ce projet sur les copropriétés de l'avenue du Val de Fontenay.</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>L'ensemble des documents partagés lors de la concertation, et en particulier la présentation déroulée en réunion publique le 14/10, se trouve via ces liens :</i>  <a href="https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html">https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html</a>  <a href="https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois">https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois</a></p> <p><i>Cordialement,</i></p>

## TABLEAU DES QUESTIONS-RÉPONSES ADRESSEES PAR MAIL VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

<p>11/10/2021</p>	<p>Bonjour,</p> <p>J'ai bien noté les dates de réunions de concertation. Des esquisses et des projets sont déjà formalisés. Pour une totale transparence et donc une totale confiance, je souhaite que tous les documents existant soient facilement disponibles à la consultation avant la réunion afin de contribuer et de nourrir la réflexion en toute connaissance de cause.</p> <p>La plupart d'entre nous n'est pas compétent en terme d'urbanisme, de construction, d'aménagement et de financement.</p> <p>De plus l'aménagement du secteur concerne le domaine public et plusieurs propriétaires privés dont Ceetrus, dont des projets sont déjà à l'étude.</p> <p>La SPL MAB est concessionnaire du secteur val de Fontenay Alouettes (VDFA) pour lequel une demande de DUP est déposée. La ZAC Auchan gare se trouve à l'intérieur du périmètre VDFA.</p> <p>La SPL MAB a établi plusieurs documents à ce titre dont le plan guide de Val de Fontenay Alouettes.</p> <p>Par contre les souhaits de nombreux citoyens ont déjà été exprimés depuis de nombreuses années et je les suis depuis près de 30 ans.</p> <p>A défaut de communication préalable des documents, dont une partie aurait été fournie aux conseillers territoriaux ou aux conseillers municipaux ou à la préfecture et autres instances et probablement connus de tous les opérateurs, spéculateurs, promoteurs privés et publics, il serait possible d'en déduire à une mascarade de concertation pour satisfaire aux obligations légales, alors que tout est en grande partie décidé.</p>	<p><i>Même réponse que ci-dessus</i></p>
<p>11/10/2021</p>	<p>A quand le démarrage des travaux ? Quel est le planning prévisionnel ?</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>La concertation se déroule en amont de la mise en œuvre du projet. Avant de démarrer des travaux, il convient de stabiliser le projet et de mettre en œuvre les différentes procédures nécessaires à sa mise en œuvre. A la suite de ces étapes, une première phase de travaux pourrait être amorcée en 2025. L'opération se déploiera sur 5 à 10 ans.</i></p> <p><i>Bien cordialement,</i></p>

## TABLEAU DES QUESTIONS-RÉPONSES ADRESSEES PAR MAIL VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

<p>13/10/2021</p>	<p>Bonjour, J'ai bien noté les dates de réunions de concertation. Des esquisses et des projets sont déjà formalisés. Pour une totale transparence et donc une totale confiance, je souhaite que tous les documents existant soient facilement disponibles à la consultation avant la réunion afin de contribuer et de nourrir la réflexion en toute connaissance de cause. La plupart d'entre nous n'est pas compétent en terme d'urbanisme, de construction, d'aménagement et de financement. De plus l'aménagement du secteur concerne le domaine public et plusieurs propriétaires privés dont Ceetrus, dont des projets sont déjà à l'étude. La SPL MAB est concessionnaire du secteur val de Fontenay Alouettes (VDFA) pour lequel une demande de DUP est déposée. La ZAC Auchan gare se trouve à l'intérieur du périmètre VDFA. La SPL MAB a établi plusieurs documents à ce titre dont le plan guide de Val de Fontenay Alouettes.</p> <p>Par contre les souhaits de nombreux citoyens ont déjà été exprimés depuis de nombreuses années et je les suis depuis près de 30 ans.</p> <p>Une partie de la documentation aurait été fournie aux conseillers territoriaux ou aux conseillers municipaux ou à la préfecture et autres instances et probablement connus de tous les opérateurs, spéculateurs, promoteurs privés et publics, il serait donc équitable que les citoyens aient connaissance de cette documentation.</p>	<p><i>Même réponse que ci-dessus</i></p>
<p>15/10/2021</p>	<p>Bonjour, J'aimerais bien participer à la balade urbaine "Auchan-Gare de Val de Fontenay". Pourriez-vous, s'il vous plaît, m'indiquer - la date - l'heure du départ - lieu de départ</p> <p>Avec mes remerciements cordialement</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Avez-vous pu participer à ces balades ?</i></p> <p><i>L'ensemble des informations relatives à la concertation de la Zac Auchan-Gare est relayée sur les sites internet suivants :</i> <i><a href="https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html">https://www.fontenay.fr/citoyennete-vie-associative/concertations/auchan-gare-2359.html</a></i> <i><a href="https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois">https://www.parisestmarnebois.fr/fr/projets-fontenay-sous-bois</a></i></p> <p><i>Avez-vous la possibilité de vous rendre à l'atelier prévu le 18/11 ? Voici le lien vous s'inscrire :</i> <i><a href="https://form.typeform.com/to/GXwyeYMZ">https://form.typeform.com/to/GXwyeYMZ</a></i> <i>Un temps de restitution de ces balades est prévu lors de cet atelier.</i></p> <p><i>Par ailleurs, une cartographie citoyenne permettant de faire remonter vos ressentis et besoins sur le site est accessible via ce lien :</i> <i><a href="https://villeouverte.lizmap.com/map/index.php/view/map/?repository=vdfa&amp;project=vdfa">https://villeouverte.lizmap.com/map/index.php/view/map/?repository=vdfa&amp;project=vdfa</a></i></p> <p><i>N'hésitez pas à revenir vers nous pour toute question complémentaire.</i></p> <p><i>Cordialement,</i></p>

## TABLEAU DES QUESTIONS-RÉPONSES ADRESSEES PAR MAIL VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

23/10/2021	<p>Bonjour, je souhaite interagir la votre carte Auchan Gare... sur le site de la ville, mais je ne comprends pas comment faire, peut-être avez vous un pb informatique, Je clique sur les icône mais rien ne se passe ;-( Cordialement</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Pour intervenir sur la carte, voici la méthode : cliquez tout d'abord sur "J'ai compris" pour accéder à la cartographie. Ensuite cliquez sur "ajouter un commentaire ". Un cadre "Contribuez" s'ouvre sur la gauche de votre écran. Au sein de ce cadre, cliquez sur "afficher le formulaire". Vous pouvez alors localiser avec votre souris sur la carte l'endroit où vous souhaitez apporter une contribution. Ensuite, vous pouvez rédiger votre propos / commentaires et l'enregistrer. N'hésitez pas nous recontacter si vous rencontrez des difficultés à nouveau.</i></p> <p><i>Par ailleurs, n'hésitez pas à vous rendre à l'atelier prévu le 18/11. Voici le lien pour s'inscrire : <a href="https://form.typeform.com/to/GXwyeYmZ">https://form.typeform.com/to/GXwyeYmZ</a></i></p> <p><i>Cordialement,</i></p>
------------	---	---

Date	Propos	Réponse
10/11/2021	<p>je reside au 31 rue maximilien robespierre fontenay sous bois</p> <p>je redoute et suis tres inquiet de la prochaine demolition des bureaux de la rue roger salengro qui nous isolait de la ciculation tres importantes dans cette rue ,ce projet ne me convient absolument pas , le calme et la tranquillitee des residents sont des criteres lors de l achat d un appartement je voulais vous en faire part pour le bien etre de la copropriete maximilien robespierre de fontenay sous bois cordialement jlfalmoth</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Effectivement les travaux sont souvent sources de nuisances. Pourriez-vous s'il-vous-préciser quel projet de démolition vous évoquez dans votre mail ? Car il n'y a pas de projet de démolition avancé dans le cadre du projet Auchan-Gare qui serait situé sur la rue Roger Salengro.</i></p> <p><i>Nous nous tenons bien sûr à votre disposition pour toute question complémentaire.</i></p> <p><i>Bien cordialement,</i></p>
14/11/2021	<p>Bonjour,</p> <p>Dans le cadre de la Zac de la zone Auchan Gare, il me semblerait essentiel de revoir l'aménagement du quai de livraison d'Auchan et de son accès, avenue Maréchal Joffre.</p> <p>En effet, l'entrée des camions de livraison crée des embouteillages et également des nuisances sonores, notamment en pleine nuit, s'opposant à la tranquillité d'habitants cherchant légitimement à se reposer.</p> <p>Une voie pourrait être consacrée aux livraisons et aux camions en attente.</p> <p>Auchan devrait également dédier des postes à des employés devant gérer en direct les arrivées et les mises en attente des camions de livraison. Cela éviterait les klaxons intempestifs, les cris et la musique à fond des livreurs en pleine nuit. Cela est particulièrement insupportable dans un quartier d'habitation.</p> <p>Toute la faute ne doit pas être rejeté sur les livreurs ne respectant pas les codes (comme ce qui m'a été répondu par la direction d'Auchan, lors d'un échange par mail) . De plus un immense autocollant "klaxon interdit" apposé sur le portail d'entrée du quai de déchargement (comme ce qui apparaît actuellement) , n'est pas une mesure suffisante, pour faire respecter cette obligation aux livreurs...</p> <p>Espérant que ces demandes seront prises en considération, Cordialement,</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Effectivement un hypermarché situé à proximité d'un quartier d'habitation est source de nuisances. S'il est bien prévu que l'hypermarché soit maintenu sur site, les équipes d'urbanistes réfléchissent à la façon de mieux intégrer ces contraintes et de réduire leurs impacts, peut-être en déplaçant le points d'accès de livraison.</i></p> <p><i>Nous vous remercions pour votre contribution qui sera versée au bilan de la concertation et nous permet d'insister sur ce point auprès des propriétaires privés de la zone.</i></p> <p><i>Bien cordialement,</i></p>

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20220207-DC2022-15-DE  
Date de télétransmission : 09/02/2022  
Date de réception préfecture : 09/02/2022

## TABLEAU DES QUESTIONS-RÉPONSES ADRESSEES PAR MAIL VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

11/10/2021	<p>Bonjour,</p> <p>Je crois qu'il est possible de réagir sur cette adresse-courriel au sujet de la réflexion autour du quartier Auchan-gare.</p> <p>Voici mes retours sur le quartier (nous n'y habitons pas, nous sommes aux Parapluies après avoir été avenue de la République, mais une de nos filles va au lycée Picasso, nous allons ponctuellement à Auchan et j'ai régulièrement pris le rer à Val de Fontenay il y a quelques années) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute l'avenue du maréchal Joffre (dans la continuité de l'avenue de la République) jusqu'à l'arrivée à la place de l'amitié entre les peuples est faite pour la voiture, c'est une grosse avenue, avec de gros ronds-points longs à traverser à pied, dans laquelle il n'est pas agréable de marcher, il n'y a pas de lieu où s'arrêter dans la rue, où flâner, cafés, resto, magasins, librairie, bibliothèque, cinéma, etc. Les trottoirs ne sont pas si larges, il n'y a pas de voie pour les vélos (même si la rue, en pente, n'est pas la plus simple à vélo)</li> <li>• la halle commerciale d'Auchan, et l'avenue du Val de Fontenay ne sont pas belles, pas agréables, on n'a pas envie de s'y balader. Cela est vieillissant, mais au-delà de cela, il y a de grands parkings au niveau d'Auchan, rien d'aménagé pour les piétons. Au-delà de magasins ou d'arbres, il faudrait un vrai espace vert, un parc, des endroits où l'a envie de s'arrêter, avec de la lumière, penser l'espace de manière à ce qu'il soit adapté pour les piétons et les vélos.</li> <li>• Notre fille était scolarisée au collège à Vincennes et allait avec ses ami.es se balader au Bois. Au lycée Picasso, il n'y a pas d'endroit sympathique, d'espace vert où se balader, sauf... la halle commerciale, des magasins dans un environnement laid. . et autour de grosses rues, prévues pour les voitures. Nous ne sommes de plus pas super rassurés par le quartier, notamment le soir, vers Val de Fontenay.</li> </ul> <p>Bien cordialement</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Nous vous remercions pour votre contribution qui va dans le sens du diagnostic proposés par les équipes d'urbanistes.</i></p> <p><i>L'objectif du projet est d'avoir un rééquilibrage de la place des différents modes dans l'espace public, au profit du piéton et du vélo. Une piste cyclable est envisagée sur l'avenue du Maréchal Joffre, notamment entre la place de l'amitié entre les peuples et le rond-point Carnot.</i></p> <p><i>Le projet envisage plus largement de retrouver un nouveau maillage de rues commerçantes en lieu et place de la galerie commerciale, permettant d'accueillir les piétons et les vélos, mais aussi de la végétation et de la pleine terre. Il est également prévu d'élargir le parc des Olympiades afin de mieux en faire profiter le quartier, et de végétaliser la place du lycée Pablo Picasso.</i></p> <p><i>N'hésitez pas à revenir vers nous pour toutes question ou suggestion, qui nous sont très utiles pour aiguiller le projet.</i></p> <p><i>Bien cordialement,</i></p>
------------	--	---

## TABLEAU DES QUESTIONS-RÉPONSES ADRESSEES PAR MAIL VAL DE FONTENAY ALOUETTES – ZAC AUCHAN GARE

18/11/2021	<p>Bonsoir,</p> <p>Je viens tout juste de participer ce soir aux ateliers autour du projet Auchan-Gare.</p> <p>Une idée nous a tous surpris (à notre table) : celle de n'utiliser que la partie Sud de l'immense Rond-Point qu'est la Place Charles de Gaulle (au Sud de la zone).</p> <p>En redescendant de l'Hôtel-de-Ville, une objection à la suppression du rond-Point m'est venue en tête.</p> <p>Elle résulte d'une utilisation particulière (que vous ignorez sans doute) de ce rond-point... qui explique également la largeur des voies de circulation...</p> <p>et il est donc bien dommage que cette idée n'ai pas atteint plus rapidement mon cerveau.</p> <p>Ce rond-point est utilisé en tant que boucle de retournement pour le flot de voitures et de camions sortant de l'A86 lors de la fermeture, le plus souvent nocturne, du tunnel de Nogent pour travaux (A86 dans le sens Nord-Sud).</p> <p>Tous les véhicules sortent donc par la sortie 19 Fontenay-centre, se retrouvent (sans autre choix) sur la dite Place du Général de Gaulle, utilisent le rond point pour faire 1/2 tour, et redescendent sur l'Avenue Louison Bobet puis continuent vers le Sud vers le Pont-de-Nogent via Le Perreux et Nogent.</p> <p>Ces soirs là, le flot de voitures et de camions sortant de l'A86 rempli complètement cette place qui paraît si vide en usage normal.</p> <p>Faites bon usage de cette remarque.</p> <p>Cordialement</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Merci pour votre participation à l'atelier et pour votre contribution mail.</i></p> <p><i>Effectivement, le rond-point du Général de Gaulle est assez grand pour accueillir différents usages, y compris les impacts de travaux situés sur l'A86. Néanmoins, les porteurs de projet sont très intéressés à changer le statut de cet espace, afin d'éviter qu'il serve uniquement de boucle de retournement. Retrouver un vaste espace piéton végétalisé sur la partie nord de cette place nous paraît être un bénéfice plus intéressant. Néanmoins, nous allons intégrer cette question aux études de trafic menées conjointement entre la SPL et le Département et vous remercions pour cette alerte.</i></p> <p><i>Bien cordialement,</i></p>
------------	---	--