

C – LES CONTRIBUTIONS

1. Avis reçus sur le registre électronique

Contribution n°1 du 18 février 2022 de M. YASSINE FD :

Bonjour,

Je vous adresse ce mail pour solliciter plus d'informations concernant le projet ZAC DU QUARTIER DES PARADIS À FONTENAY-AUX-ROSES.

Je vais bientôt acheter un appartement dans le programme "Les Terrasses d'Éden" VEFA commercialisé par le constructeur LNC. J'ai vu un certain désaccord des habitants publié sur internet face à ce projet et je m'inquiète de l'aboutissement complet de ce très grand projet de réaménagement. Pouvez-vous m'en dire plus sur les futures phases et dates de construction et démolition ?

J'ai aussi trouvé plusieurs plans d'aménagement divergents (voir les captures ci-dessus), pouvez-vous m'indiquer quel est le plus actuel ?

Les plans :

Information 1

Plan1

(Voir la Plan_PJ 1)

Plan 2

(Voir la Plan_PJ 2)

Planning prévisionnel

Information 1

(Voir la Plan_PJ 3)

Planning prévisionnel

- 2021 : études de conception, dossier de réalisation de la ZAC, programme des équipements publics
- 2021 - 2023 : construction de la phase 1
- 2023 - 2025 : construction de la phase 2
- 2025 - 2027 : construction des phases 3 et 4
- 2027 - 2029 : construction de la phase 5
- 2030 - 2032 : construction de la phase 6
- 2033 - 2035 : construction de la phase 7



Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Éléments de réponse à la contribution n°1 :

Le projet de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS À FONTENAY-AUX-ROSES a été initié par la ville de Fontenay-aux-Roses et le bailleur Hauts-de-Seine Habitat en 2015. Le projet a été construit en concertation avec les habitants dans une démarche de dialogue et d'échanges.

Le projet de dossier de réalisation de ZAC et le complément à l'étude d'impact, mis à disposition du public, évoquent une fin prévisionnelle des travaux à horizon 2033.

Le phasage prévisionnel a été retravaillé, il se présente sous 6 phases opérationnelles :

2022 – 2024 : construction phase 1
2023 – 2025 : construction phase 2
2025 – 2027 : construction phase 3
2027 – 2029 : construction phase 4
2029 – 2031 : construction phase 5
2031 – 2033 : construction phase 6

Le programme des équipements publics, intégré au dossier de réalisation de ZAC, présente un plan masse et un plan de phasage du projet actualisé.

Contribution n°2 du 18 février 2022 de M. Yassine FADOUCHI :

Bonjour,

*Je vous adresse ce mail pour solliciter plus d'informations concernant le projet *ZAC DU QUARTIER DES PARADIS À FONTENAY-AUX-ROSES*.*

*Je vais bientôt acheter un appartement dans le programme **"Les Terrasses * d'Éden"** VEFA commercialisé par le constructeur LNC. J'ai vu un certain désaccord des habitants publié sur internet face à ce projet et je m'inquiète de l'aboutissement complet de ce très grand projet de réaménagement. Pouvez-vous m'en dire plus sur les futures phases et dates de construction et démolition ?*

J'ai aussi trouvé plusieurs plans d'aménagement divergents (voir les captures ci-dessus), pouvez-vous m'indiquer quel est le plus actuel ?

Les plans :

Information 1

Plan1

[image: plan1.png]

Plan 2

[image: image.png]

Planning prévisionnel

Information 1

[image: Sans titre.png]

Planning prévisionnel

- 2021 : études de conception, dossier de réalisation de la ZAC, programme des équipements publics*
- 2021 - 2023 : construction de la phase 1*
- 2023 - 2025 : construction de la phase 2*
- 2025 - 2027 : construction des phases 3 et 4*
- 2027 - 2029 : construction de la phase 5*
- 2030 - 2032 : construction de la phase 6*
- 2033 - 2035 : construction de la phase 7*

--

Cordialement,

Yassine FADOUCHI

Fichier : image.png



Éléments de réponse à la contribution n°2 :

S'agissant de la même question que la contribution n°1, il convient de se référer à la réponse de la contribution précédente.

Contribution n°3 du 3 mars 2022 de P. CAMINADE :

Bonjour !

J'observe attentivement le (seul ?) plan accessible à la consultation.

J'ai bien repéré l'église actuelle, et la rue qui la longera pour traverser le nouvel ensemble.

J'ai bien trouvé aussi l'autre voie créée, perpendiculaire à la précédente.

J'ai repéré les stades, du côté de la voie ferrée du RER.

Une 1ère question : qu'advient-il des magnifiques grands arbres qui sont actuellement dans la cité ?

2ème question : où se situera la salle de prière actuelle, appelée "mosquée «sur Google Maps ?

Merci d'avance de bien vouloir m'éclairer.

P. CAMINADE

Éléments de réponse à la contribution n°3 :

Les documents mis à la consultation du public comportent plusieurs plans permettant de prendre connaissance des futurs aménagements du quartier et notamment dans le dossier de réalisation de ZAC (plan masse du projet et des équipements publics, plans et coupes des futurs espaces publics, ...). Le projet vise à conserver au maximum les grands arbres existants. Par exemple, le massif de Platanes présent au sud de la promenade Paul Verlaine est conservé dans la conception du projet.

Comme indiqué dans l'étude d'impact, afin de limiter la destruction des espaces de nature actuels, l'adaptation du projet visant à la conservation de certains sujets a été étudiée en parallèle d'une étude phytosanitaire.

De plus, les actions permettant de préserver les arbres et d'écartier les risques de détérioration en phase de travaux, sont intégrées dans le cahier des prescriptions de chantier à faible impact imposée aux constructeurs et aux entreprises de travaux.

En ce qu'il concerne les locaux de l'association culturelle dans le projet, ils seront déplacés en face de l'Eglise Saint-Stanislas des Blagis.

Contribution n°4 du 4 mars 2022 de M. QUINQUIS JEAN JACQUES :

*Bonjour,
Impossible d'ouvrir le dossier sur mon iPad.
Cordialement*

Éléments de réponse à la contribution n°4 :

Le dossier était consultable sur tous les supports, y compris depuis un iPad. En cas de difficultés, le dossier était consultable sur support papier à la Direction des services techniques municipaux pendant les heures d'ouverture du public, indiquées sur l'avis de mise à disposition.

Contribution n°5 du 11 mars /2022 de J. COURBON :

*Bonjour,
J'ai pris connaissance de l'ensemble des documents mis à disposition pour l'enquête publique. Il y a une foison de documents techniques et environnementaux et on fait bien peu de cas des habitants actuels qui sont sans doute négligeables dans le montage de cette opération.
L'OPH92 avait annoncé après le concours d'architecture ne pas avoir d'argent pour entretenir les bâtiments laissés à l'abandon depuis trente ans!
Bien que ces bâtiments ait été l'objet d'isolation thermique par l'extérieur en 1990, avec changement des menuiseries et réhabilitation des pièces humides. Ce projet est avant tout politique car avant l'arrivée de M. Vastel à la mairie, il n'y avait jamais eu de problème majeurs dans ce quartier qui ne vote pas pour l'obédience politique majoritaire du Conseil Municipale.
Il est faux de dire que les occupants actuels seront relogés dans les mêmes conditions qu'ils connaissent aujourd'hui, d'ailleurs, actuellement si vous changez de palier dans le même immeuble, vous payez une hausse de loyer, alors que dire si vous emménagez dans un logement neuf?. D'ailleurs ceux qui ont dû déménager sous la contrainte se font face à des factures de chauffage électrique de 1200€/ans qu'ils ne peuvent pas payer!!!!
Il faut réhabiliter le quartier, cette solution est la plus réaliste et la moins onéreuse en opposition au discours politicien fallacieux ambiant.*

Éléments de réponse à la contribution n°5 :

L'ensemble des pièces mis à la disposition au public, comprenant notamment un complément à l'étude d'impact, s'inscrit dans le cadre du processus d'approbation du dossier de réalisation de ZAC, conformément aux dispositions du code de l'environnement et en particulier des articles L. 122-1 et suivants.

La réalisation d'une étude d'impact est une étape importante de la vie d'un projet et nécessite de nombreuses études aboutissant à des rapports techniques volumineux. Le maître d'ouvrage s'est efforcé de retranscrire au mieux le maximum d'informations dans ce document, en tenant compte notamment dans les jeux du projet.

Une charte de relogement a été signée le 6 septembre 2018 par le Préfet des Hauts-de-Seine, le bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris, la Ville de Fontenay-aux-Roses et Action Logement.

Cette charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à garantir les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages dont la prise en charge des déménagements par Hauts-de-Seine Habitat.

[Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses](#)

Parmi les engagements visant à garantir les meilleures conditions de relogement pour les ménages :

- Le bailleur social s'est engagé à ce que tous les ménages qui le souhaitent, remplissant les conditions de « locataires en titre », puissent être relogés dans des logements neufs sur le quartier à terme, en bénéficiant d'un loyer résiduel au m² constant. Cela signifie que dans l'attente de l'attribution d'un logement neuf sur site, les ménages peuvent se voir proposer, soit un logement existant sur site soit un logement situé sur un autre quartier. Ils occuperont ces logements de manière temporaire dans l'attente d'un relogement dans le parc neuf situé sur le quartier.
- Les locataires qui expriment le souhait d'être relogés définitivement hors site, pourront bénéficier de propositions de logements, en fonction de leurs souhaits, soit à Fontenay-aux-Roses soit dans une autre Ville (en fonction de leurs souhaits exprimés). Le relogement doit être situé dans certaines limites géographiques afin de permettre aux ménages de préserver leurs habitudes et maintenir les liens sociaux. Le ménage peut cependant souhaiter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes.
- Pour les locataires remplissant les conditions de « locataires en titres » relogés sur le patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat, le bailleur a par ailleurs pris l'engagement d'appliquer un loyer résiduel au m² constant.
- Une attention particulière sera portée aux locataires dont la situation sera jugée par la commission de logement particulièrement fragile ou complexe. Un travail d'accompagnement des ménages présentant une situation de dette sera effectué pour qu'ils puissent la résorber afin de remplir les conditions de relogement. Les occupants ayant un bail résilié pourront voir leur situation examinée individuellement par la Commission relogement dans la perspective d'un éventuel relogement.

La rénovation du quartier, hors démolition / reconstruction, nécessiterait d'engager des réhabilitations lourdes sur un nombre important d'immeubles qui présentent des contraintes d'accessibilité (pas d'ascenseur) et d'amiante.

Par ailleurs, un projet de réhabilitation ne permettrait pas de renouveler la totalité des logements sociaux existants ni même d'apporter de la mixité sociale à l'îlot du quartier qui est l'un des enjeux prioritaires. En dépit de l'absence de prise en compte du quartier au sein du dispositif Politique de la Ville, tout l'enjeu pour la Ville et Hauts-de-Seine Habitat, à l'initiative du projet, a été de parvenir à un montage opérationnel qui permette de financer un projet qualitatif sans répercuter le coût d'investissement sur les loyers des habitants. La construction de 655 logements privés sur le quartier qui se trouve être particulièrement bien desservi par le RER devra ainsi permettre de financer le réaménagement du quartier. Il fera la part belle aux espaces verts et aux lieux de sociabilité, qui permet d'implanter équipements et services et de restituer un logement neuf à l'ensemble des habitants actuels, aux mêmes conditions financières.

De plus, la réhabilitation des bâtiments ne permettrait pas l'atteinte de certains enjeux prioritaires comme :

- Désenclaver le quartier en l'ouvrant sur les quartiers environnants ;
- Améliorer le cadre de vie notamment à travers la revalorisation des espaces publics, le maintien de l'offre en espaces verts et le confortement de l'offre en sport et jeux pour enfants ;
- Diversifier l'offre de logements et apporter une mixité sociale dans le quartier ;
- Profiter du projet pour renforcer la présence de la Trame Verte ;
- Prise en compte des nuisances sonores liées notamment à la proximité de la voie ferrée et des voies routières.

Contribution n°6 du 12 mars /2022 de M. LOURME REGIS :

Bonjour,

Y a-t-il dans ce projet global un document qui recense :

- les appartements où sont actuellement logés les habitants de ce quartier,*
- les appartements où seront logés à terme ces mêmes habitants quand le projet sera finalisé,*

Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

- les appartements où seront éventuellement relogés provisoirement pendant la période du chantier les mêmes habitants de ce quartier.

En particulier, qui prendra en charge les frais de déménagement si un relogement provisoire est nécessaire pendant la période du chantier ?

Est-ce que le loyer (incluant les charges) des futures habitations sera équivalent à celui que paient aujourd'hui les habitants ?

Ces questions sont particulièrement sensibles pour les habitants de ce quartier qui bénéficient aujourd'hui d'un logement social et qui ne pourront sans doute pas faire face financièrement aux frais engendrés par ces déménagements.

Éléments de réponse à la contribution n°6 :

Une charte de relogement a été signée le 6 septembre 2018 par le Préfet des Hauts-de-Seine, le bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris, la Ville de Fontenay-aux-Roses et Action Logement.

Cette charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à garantir les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages.

Cette charte de relogement figure en annexe de l'étude d'impact.

Contribution n°7 du 14 mars 2022 de M. JEAN-MAX DROUOT :

1 - Quel sera, au final, le nombre total de place de stationnement automobile dans la cité:

- en surface

-en sous sol

Ce nombre est-il corrélé à une estimation du nombre de voitures dont disposeront les habitants des futurs 1500 appartements de la cité et leurs visiteurs?

2 - Un plan de circulation existe-t-il pour permettre à tous ces véhicules de circuler dans et hors de la cité sans embouteillages (rue des potiers, rue André Chenier, avenue Gabriel Peri, ...)?

3 - Des garages vélos sont-ils prévus en quantité suffisante pour l'horizon 2035 ?

4 - Les jardins situés à l'intérieur des "Ilots constructibles" seront-ils accessibles aux promeneurs?

Éléments de réponse à la contribution n°7 :

Le Plan Local de l'Urbanisme de la ville de Fontenay-aux-Roses demande d'inclure dans la conception du projet un certain nombre de places de stationnement, en lien avec la desserte en transport en commun du quartier (notamment les deux gares de RER B) et le nombre de logements prévus dans le cadre du projet.

Comme indiqué dans le complément à l'étude d'impact en page 156, le site d'étude comporte un total de 619 places en comptant les parkings souterrains. Le projet prévoit de créer 141 places de stationnement public en aérien dans les rues et autour des équipements. Le nombre de places de stationnement, gérées à l'échelle de chaque îlot en souterrain, sera conforme aux règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme de la Ville afin de répondre aux besoins des logements.

Le maître d'ouvrage invite le contribuable à se reporter au chapitre « 6.8.5. Déplacements, trafic et conditions de circulation » qui synthétise les résultats de l'étude de circulation et des déplacements prévisionnels.

En réponse au risque d'embouteillages, jugée faible sur le secteur, des aménagements au sein du quartier seront envisagés pour apaiser la circulation et inciter aux déplacements doux (piste cyclable, cheminements piéton, connexion avec la gare RER B de Fontenay-aux-Roses).

Chaque lot disposera d'un local vélo conformément aux règles du PLU et seront équipés de racks (à minima 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² pour les autres - surface minimale du local de 3m²).

Les cœurs d'îlots seront des espaces privatifs, non accessibles au public.

Contribution n°8 du 15 mars 2022 de Mme LUCILE PROUVEUR :

Voir pièce jointe

Fichier : Projet Zac Paradis .pdf

Ce projet de ZAC Paradis (1550 logements contre 819 auparavant) va poser de sérieux problèmes au niveau de la qualité de vie tant dans la Zac elle même qu' aux alentours. J'habite Fontenay depuis plus de 60 ans en face de la Cité des Paradis et je constate que ce quartier dans lequel les habitants ont toujours été laissés pour contre par rapport au centre ville ne cesse de se dégrader : depuis 2 ans des voitures sont brûlées et des meurtres ont été commis entre gangs. Par conséquent, si on surdimensionne ce quartier, je crains une guetthorisation et par conséquent une aggravation des problèmes.

D'autre part le lieu de prière n'est mentionné nulle part dans le projet de Zac Paradis. Quel est son devenir ? Va t'il être transféré dans la Zac des Blagis ? Par ailleurs, l'antenne jeunesse ne va t'elle pas faire doublon avec la maison de quartier ?

Ne serait il pas plus judicieux d'y mettre des salles multisports en plus de la salle de boxe.

En conclusion, vu les éléments cités plus haut je suis contre ce projet de Zac tel qu'il est proposé.

Eléments de réponse à la contribution n°8 :

Le quartier des Paradis souffre de nombreux dysfonctionnements. Il est marqué par l'absence de mixité sociale et fonctionnelle (peu de commerces et d'équipements, habitat uniquement social), par son enclavement (accès sous des porches d'immeubles, forme urbaine monolithique des constructions), par l'aménagement insuffisant d'espaces publics et par la vétusté de ses logements (problèmes d'accessibilité, d'étanchéité, isolations thermique et acoustique, façades dégradées, etc.).

Le contexte urbain et social du quartier des Paradis fait ressortir la nécessité de requalifier ce quartier et dont le projet a pour ambition de :

- Améliorer le confort et le cadre de vie des habitants ;
- Ouvrir le quartier sur le reste de la ville afin de favoriser son désenclavement.

[Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses](#)

Le projet vise à restructurer le quartier en profondeur pour améliorer le cadre de vie des habitants (à travers la construction de logements neufs et répondant aux nouvelles normes, la création d'espaces extérieurs de qualité, d'espaces publics généreux, la préservation des espaces verts, la création de vues agréables à travers un jeu autour de la diversité des hauteurs...), et d'ouvrir le quartier sur le reste de la Ville afin de favoriser son désenclavement.

L'EPT Vallée Sud Grand Paris rappelle que le maintien de l'ensemble des équipements existants sur le site (maison de quartier, crèche, équipements sportifs, antenne jeunesse) est un enjeu primordial, de manière à répondre aux besoins actuels de la population. L'antenne jeunesse, implantée au 21 rue des Paradis et impactée par la phase 1 de l'opération, a fait l'objet d'un relogement temporaire le temps qu'elle soit réinstallée dans un futur lot du quartier avec une salle de boxe (voir sur le plan masse du Programme des Equipements Publics). L'antenne jeunesse est indépendante de la Maison de quartier qui a des fonctions plus larges, notamment en termes du public cible, et qui propose d'autres services aux habitants du quartier.

En ce qu'il concerne les locaux de l'association culturelle, ils seront déplacés en face de l'Eglise Saint-Stanislas des Blagis.

Contribution n°9 du 15 mars 2022 de Mme LILIANE DECOMBE :

*Voir pièce jointe
Fichier : [Projet Zac Paradis .pdf](#)*

Ci-dessous ce que je pense de ce projet de Zac Paradis.

La forte densification va engendrer une promiscuité qui induira forcément de graves nuisances : absence de civisme, de codes, environnement délétère et délinquance.

Parquer des populations défavorisées sur un lieu aussi étroit sera immanquablement une source de problèmes sociaux et environnementaux.

Au demeurant, la construction d'immeubles de plus de 5 étages est dommageable à la qualité de vie.

Soulignons que la densité de la population de FAR va être multipliée par 4 (41.000 h au m²) ce qui représente le double de la densité parisienne (en comparaison le 11ème arrondissement le plus dense de Paris compte 39.750 h au m²).

Tous les éléments sont réunis ici pour créer des ghettos du type de ceux qui existent dans les banlieues de Grenoble, du Nord de Marseille ou de Seine Saint Denis.

De plus, la superficie des espaces verts est diminuée de moitié ce qui est inadmissible car FAR en manque déjà cruellement en comparaison avec les villes avoisinantes.

Il n'y a pas de squares de jeux pour enfants (ceux-ci ont pris l'habitude de venir dans notre résidence créant des problèmes de propreté et destruction massive de fleurs).

Il serait donc impératif que la ZAC Paradis ait un square dédié pour ses enfants.

Par ailleurs, la surdensification va créer de gros problèmes d'ordre scolaire : l'école de la Roue ne pourra accueillir les 6 classes nécessaires et la création d'une école dans la ZAC serait source de problème tels qu'échecs scolaires, indisciplines etc..clairement identifiés dans les villes où il y a une masse de population défavorisée .

Rien n'oblige la ville à reconstruire les logements sociaux au même endroit. On pourrait en repartir dans d'autres lieux de la commune afin d'éviter l'effet guetho.

En outre il est à souligner que la ville dépasse largement le seuil de logements sociaux exigé par la loi qui est environ de 25 %.

Il est à noter que les habitants des logements privés feront tout pour mettre leurs enfants dans d'autres écoles et choisiront de partir face aux nuisances engendrées par la population des logements sociaux. Il conviendrait donc de diminuer le nombre de logements sociaux et maintenir celui des logements accessibles à la propriété.

Quant à la construction de l'antenne jeunesse, qui semble faire doublon avec la maison de quartier, elle mériterait, outre la salle de boxe, d'être agréementée d'une salle de basket et volley dont l'utilisation devrait être clairement définie pour éviter tout malentendu.

Enfin qu'en est-il de la salle de prière dont Monsieur le Maire nous avait, lors d'un entretien, précisé qu'elle serait située dans la ZAC Paradis sachant qu'il est interdit aux collectivités territoriales de financer une telle salle.

Éléments de réponse à la contribution n°9 :

L'objectif du projet retenu est de désenclaver et reconnecter le quartier au reste de la ville, tout en offrant aux habitants un nouveau cadre de vie qualitatif et empreint de mixité sociale. Cela passe par une transformation de l'architecture, du bâti et des espaces publics. Pour transformer en profondeur ce quartier de grand ensemble, fait de barres uniformes, le projet prévoit de reconstruire le quartier sur une trame de grands îlots autour de jardins, avec des échelles de hauteurs diverses. Ces nouvelles constructions, espacées par des jardins et traversées de nombreux cheminements, ne donneront pas un sentiment de densité. Le travail sur le découpage parcellaire, les différentes hauteurs de bâti et la variété des espaces publics que propose le projet permet de se rapprocher de l'image de la ville traditionnelle.

Les bâtiments qui sont à proximité des quartiers pavillonnaires seront de taille modérée tandis que les autres seront un peu plus hauts. De plus, l'ensemble des parkings actuels vont être transformés en parkings souterrains ce qui libère beaucoup d'espace en surface.

Le projet d'aménagement du quartier des Paradis, présenté en page 24 du complément de l'étude d'impact, mais aussi dans le Programme des Equipements Publics mis à la disposition du public, propose une réorganisation de la trame des espaces publics, avec une série d'espaces plantés (Grand verger), de promenades (promenade Paul Verlaine), de pistes cyclables (rue des Paradis, Avenue Jean

Perrin), de voies traversantes, de squares (square des Paradis), d'aires de jeux et de sport (terrains multisports reconstitués à l'ouest du quartier).

Le square des Paradis, situé à l'est du projet, sera un jardin public avec un espace de jeux pour les jeunes enfants. Le grand verger, planté d'arbres fruitiers, sera un grand espace vert qui accueillera une aire de jeux (à la place de l'actuelle) mais aussi des aires de jeux informelles.

Comme indiqué dans le Programme des Equipements Publics de la ZAC du quartier des Paradis, afin de répondre aux besoins futurs des habitants de la ZAC, une réflexion a été menée sur les besoins scolaires liés à l'arrivée de la nouvelle population. Les besoins scolaires de l'opération ont été estimés à 6,5 classes (1 pour 100 logements). Ces nouvelles classes seront réalisées par la ville de Fontenay-aux-Roses en extension des structures scolaires communales et par une redéfinition de la carte scolaire. Ces nouvelles classes seront financées à 100% par l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, l'ajout de mixité dans le quartier permettra d'apporter de la mixité sociale dans les écoles situées à proximité, comme celle de La Roue.

Le projet prévoit la reconstruction de tous les logements sociaux ainsi que le maintien au logement ou le relogement sur le site pour les habitants.

Comme indiqué en réponse du précédent commentaire, L'EPT Vallée Sud Grand Paris rappelle que le maintien de l'ensemble des équipements existants sur le site (maison de quartier, crèche, équipements sportifs, antenne jeunesse) est un enjeu primordial, de manière à répondre aux besoins actuels de la population. L'antenne jeunesse, implantée au 21 rue des Paradis et impactée par la phase 1 de l'opération, a fait l'objet d'un relogement temporaire le temps qu'elle soit réinstallée dans un futur lot du quartier avec une salle de boxe (voir sur le plan masse du Programme des Equipements Publics). L'antenne jeunesse est indépendante de la Maison de quartier qui a des fonctions plus sociales et qui propose d'autres services aux habitants du quartier.

En ce qu'il concerne les locaux de l'association culturelle, ils seront déplacés en face de l'Eglise Saint-Stanislas des Blagis. Il s'agit uniquement de leur emplacement au sein de la ZAC et pas du financement de cet équipement.

Contribution n°10 du 16 mars 2022 de DOMINIQUE FRUCHTER :

Sujet : Préservation des grands arbres existant (hors bois « dit des platanes »)

A la page 18 du document intitulé « 5-compléments apportés à l'étude d'impact », il est dit qu'un maximum de grands arbres existant sera préservé.

A la page 31 du même document, il est dit que certains grands sujets arborés seront conservés.

Or, à la lumière du schéma figurant page 241 du même document, il ressort qu'environ 18 sujets seraient conservés. Ceci est à rapprocher des 50 grands arbres que j'ai pu dénombrer le 13 mars 2022 en marchant à travers le quartier.

Cette grande différence entre le nombre d'arbres conservés (environ 18) et celui de ceux que j'ai pu repérer lors d'une promenade (50) montre le peu d'effort des aménageurs pour réduire l'atteinte environnementale.

Les 51 grands arbres sont, mis à part l'if remarquable près de la maison de quartier et trois conifères proche du bois « dit des platanes », situés majoritairement en bordure ouest (le long de la façade orientale du bâtiment situé rue François Villon), et, dans une moindre mesure, des deux côtés de la rue Charles Péguy, à l'est du quartier, juste derrière l'église.

Il est regrettable qu'il n'y ait pas de carte montrant les 50 grands arbres, et faisant ressortir ceux d'entre eux (environ 18) devant être conservés. Le tableau de la page 355 fournit une liste de tous les arbres et arbustes du site, avec précision de leur essence, mais sans indication de taille.

Éléments de réponse à la contribution n°10 :

Le projet vise à conserver un maximum d'arbres existants et prévoit le maintien d'environ 90 arbres existants. Les arbres maintenus le seront en fonction de leur état sanitaire et du projet d'aménagement. Au global, le projet prévoit un solde de +290 arbres par rapport à l'existant.

De plus, les actions permettant de préserver les arbres et d'écartier les risques de détérioration en phase de travaux, sont intégrées dans le cahier des prescriptions de chantier à faible impact imposée aux constructeurs et aux entreprises de travaux.

Contribution n°11 du 16 mars 2022 de DOMINIQUE FRUCHTER :

Sujet : Rû de la fontaine du moulin

Je trouve regrettable que l'on ne profite pas de ce projet pour, en association avec la ville de Sceaux, de laquelle il nous sépare, faire sortir à l'air libre le ruisseau de la fontaine du moulin. Je me souviens que lorsque je me rendais à la faculté de droit à Sceaux en venant de Fontenay (années 1979 à 1981, je le traversais à pied. On pourrait imaginer qu'il y ait un bras sur chaque ville de chaque côté de l'avenue.

Meilleures salutations

Éléments de réponse à la contribution n°11 :

Comme indiqué dans les pages 76 et 80 de l'étude d'impact, un rû passe à proximité du site, le rû du Moulin de la Ferme ou rû des Blagis qui sert aujourd'hui de collecteur d'eaux pluviales. Il passe sous l'avenue Jean Perrin. Le projet ne prévoit pas de requalifier cette avenue et donc une réouverture de ce rû.

Contribution n°12 du 16 mars 2022 de M. MICHEL BAYET :

J'ai déposé ce matin aux Services techniques de la ville un feuillet avec mes observations. N'ayant pas eu de récépissé de dépôt, je double ce dépôt par le présent envoi.

Cordialement.

Michel Bayet

Fichier : ZAC Paradis -Observations BAYET Michel.pdf

ZAC Paradis – Observations BAYET Michel

Bayet
16 mai 2022

La ZAC Paradis est l'outil administratif d'un Projet de grande ampleur. Avant d'examiner l'outil, il peut être intéressant de s'intéresser au Projet lui-même, en commençant pas son financement.

Schématiquement, le Projet consiste pour l'Office HLM 92 de reconstruire le quartier des Paradis pour en augmenter la densité tout en préservant les locataires sociaux, et en le finançant en totalité par la vente de logements privés, nouveaux sur le site. Trois catégories d'acteurs donc : l'Office 92, les promoteurs immobiliers et la PAI qui fournit l'infrastructure incombant à la ville. La ZAC équilibrant ses comptes, l'équation économique se joue donc entre l'Office et les promoteurs via la cession du premier aux seconds de terrains. D'où deux questions : à quel prix les promoteurs peuvent-ils acheter le terrain ? et qu'en est-il de l'équilibre financier pour l'Office et pour la viabilité du Projet.

1- Données de base

- 1 Le dossier de présentation de la ZAC précise qu'il existe d'une part 795 logements sociaux à détruire et à reconstruire, soit 53 250 m² (SDP), et d'autre part 655 logements privés à construire, soit 44 500 m² (SDP)¹.
- 2 La ZAC qui construit les infrastructures communes (études diverses, nouvelles routes, canalisations, ...) demande aux promoteurs de lui payer 23,7 M€ (page 4 du document n° 4 de la consultation). Elle facture sa prestation 23,7 M€ aux promoteurs.²
- 3 Le coût de construction dans les Hauts de seine allait en 2016 de 1 934 à 2 323 €/m² (voir ECLAIRAGES n° 17 de la Caisse des dépôts), soit une moyenne de 2 128 €/m² (SHAB). Le coût de démolition est estimé par l'Observatoire des coûts de la construction à 265 €/m².
- 4 Les ventes en cours de logements neufs à Fontenay se situent vers 6 000 €/m² avec une TVA à 10,6% soit 5 000 €/m² HT.

2- A quel prix maximum les promoteurs peuvent-ils acheter le terrain ?

Les promoteurs dans leur ensemble perçoivent par la vente des appartements au prix du marché 200 M€ HT (44 500*0,9 + 5 000) pour un coût total de 185,4 M€ (taux de marge de 8% imposé par les banques). Ils doivent financer la démolition de l'existant pour 11,8 M€ (44 500*265), la construction des logements privés pour 83,2 M€ (44 500*0,9*2128), et leur contribution à la ZAC (23,7 M€). Soit un total de 120,7 M€.

Les promoteurs peuvent donc consacrer un maximum de 64,7 M€ (185,4 – 120,7) pour l'achat du terrain à bâtir.

3- Participation de l'Office

L'Office doit financer la construction pour 102 M€ (53 205*0,9*2128). En déduisant les 64,7 M€ des promoteurs, il lui reste environ 40 millions d'Euros. On est loin du discours de l'Office : je ne débourse pas un cent pour ce Projet !

A ce stade du Projet, le public de Fontenay n'a pas connaissance de la position de l'Office HLM 92 sur la viabilité du Projet. Au travers d'une Charte partenariale de logement, approuvée par le Conseil Municipal de Fontenay le 2 mai 2018, et signée par, notamment, la ville et l'Office 92, on comprend que seule la phase 1 (soit 75 000 logements) du Projet est formellement engagée. Aucun autre document n'a été communiqué au public. Le projet se déroulant par étapes, il est possible à l'Office à chaque étape de poursuivre - ou non - le projet... Le risque pour la ZAC est en particulier la non synchronisation de l'aménagement, et de l'avancement des diverses phases.

Quid du scénario suivant : la ZAC construit 100% des infrastructures et le Projet s'arrête à l'issue de la phase 1 ?

*** **

¹ SDP : Surface de plancher. SHAB : surface habitable. La SDP sert au calcul des coût de démolition et de construction, la SHAB servant au calcul du prix de vente des logements. En moyenne, la surface SHAB est égale à 90% de la SDP.

² Le tableau de la page 4) est trop vague pour qu'il soit possible de cerner précisément les relations financières entre la ZAC et l'Office. Néanmoins, le même montant (11 M€) figurant à la fois en recette et en dépense dans le « bilan » de la ZAC, on peut inférer que l'achat de certains terrains par la ville, équilibre la part de l'Office aux prestations fournies par la ZAC.

ZAC Paradis - Etude économique - 12 mars 22 - 04

Éléments de réponse à la contribution n°12 :

Le dossier de réalisation de ZAC présente un bilan prévisionnel de financement avec un échéancier. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération de la ZAC du quartier des Paradis sont établies sur la base :

- des prévisions de dépenses liées à la réalisation de l'opération,
- des prévisions de recettes de la participation financière au coût des équipements publics du Constructeur et d'une participation d'équilibre.

Le bilan financier de Hauts-de-Seine Habitat est indépendant du bilan d'aménagement de l'opération de la ZAC du quartier des Paradis et ne concerne pas cette mise à disposition.

Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Contribution n°13 du 16 mars 2022 de M. TUFAI :

La réunion publique organisée le 15 mars pour présenter le projet m'a laissé sur ma faim. Le projet n'est pas assez détaillé, les dates ne sont pas indiquées, impossible de savoir ce que cela va donner.

La principale interrogation concerne la sur densification de cette ZAC avec un nombre de logement passant de 800 à 1500 soit presque un doublement de la population résidante. J'ai du mal à comprendre comment cela est possible, sur une même surface, sans impact fort sur les espaces aujourd'hui non construits. Je comprends que sans logements privés, le projet n'est pas viable financièrement. Mais il aurait fallu limiter l'accroissement de la population de la ZAC en diminuant le nombre de logements sociaux de la ZAC quitte à les recréer ailleurs dans la ville ou hors de la ville.

Cet accroissement de la population pose de nombreuses questions concernant la capacité d'accueil des espaces publics, notamment pour les enfants scolarisés.

J'avais entendu que les nouveaux bâtiments seraient d'une « petite hauteur » par rapport aux actuels, mais cela pose à nouveau la question de comment cela est possible avec une population qui va presque doubler. Je pense donc que les nouveaux bâtiments seront aussi haut voire plus haut que les actuels. Il n'y a aucune maquette à ma connaissance de ces nouveaux bâtiments.

De même, si des parkings souterrains sont prévus pour les habitants, l'accroissement de la population va amener un accroissement des visiteurs et cela va créer des problèmes de stationnement et de circulation accrue.

Le volet énergie ne me semble pas clair et non conforme aux exigences de notre époque (énergies renouvelable, indépendance énergétique des logements). Il semble qu'un « raccordement à un réseau de chaleur » est prévu mais je n'ai pas trouvé de détail à ce sujet.

La durée des travaux (11 ans) va entraîner des nuisances de toute sorte non seulement pour les habitants de la ZAC mais pour tous les riverains.

Beaucoup de promesses concernant la maîtrise des travaux sont faites mais la question est de savoir comment et qui va contrôler que ces promesses sont bien changées en acte sur le terrain.

Dans le document 8_ZAC Paradis – Avis MRAE, on voit apparaître une salle de prières, mais dans tous les autres documents, elle est inexistante. Il est nécessaire qu'elle soit maintenue.

En conclusion, s'il est indéniable que le quartier des Paradis nécessite d'être rénové, et que l'objectif de « désenclaver » la « cité » est louable, le projet présenté manque notablement de précision. Il est pour moi nécessaire de détailler chaque étape du projet. Je suis opposé à un accroissement de la population dans cette ZAC déjà très peuplée.

Merci pour votre attention.

Fichier : Remarques_ZAC_Paradis.pdf

Éléments de réponse à la contribution n°13 :

Comme indiqué en réponse des commentaires précédents, le projet vise à offrir aux habitants un nouveau cadre de vie qualitatif et empreint de mixité sociale. Cela passe par une transformation de l'architecture, du bâti et des espaces publics. Pour transformer en profondeur ce quartier de grand ensemble, fait de barres uniformes, le projet prévoit de reconstruire le quartier sur une trame de grands îlots autour de jardins, avec des échelles de hauteurs diverses. Ces nouvelles constructions, espacées par des jardins et traversées de nombreux cheminements, ne donneront pas un sentiment de densité. Le travail sur le découpage parcellaire, les différentes hauteurs de bâti et la variété des espaces publics que propose le projet permet de se rapprocher de l'image de la ville traditionnelle.

Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Les bâtiments qui sont à proximité des quartiers pavillonnaires seront de taille modérée tandis que les autres seront un peu plus hauts. De plus, l'ensemble des parkings actuels vont être transformés laissant la place à des immeubles comprenant des parkings souterrains ce qui libère beaucoup d'espace en surface.

Afin de répondre aux besoins futurs des habitants de la ZAC, une réflexion a été menée sur les besoins scolaires liés à l'arrivée de la nouvelle population. Les besoins scolaires de l'opération ont été estimés à 6,5 classes (1 pour 100 logements). Ces nouvelles classes seront réalisées par la ville de Fontenay-aux-Roses en extension des structures scolaires communales et par une redéfinition de la carte scolaire. Ces nouvelles classes seront financées à 100% par l'opération d'aménagement. La réalisation d'une crèche de 60 berceaux, sera réalisé au sein de la ZAC, doublant ainsi sa capacité d'accueil actuelle. Cet équipement sera dimensionné afin de répondre en totalité aux besoins de la ZAC du quartier des Paradis et sera financé à 100% par l'opération d'aménagement.

Le maître d'ouvrage invite le contribuable à se reporter au chapitre « 6.8.5. Déplacements, trafic et conditions de circulation » qui synthétise les résultats de l'étude de circulation et des déplacements prévisionnels.

En réponse au risque d'accroissement de la circulation et du stationnement, des aménagements au sein du quartier seront envisagés pour apaiser la circulation et inciter aux déplacements doux (piste cyclable, cheminements piéton, connexion avec la gare RER B de Fontenay-aux-Roses).

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville demande d'inclure dans la conception du projet un certain nombre de places de stationnement, en lien avec la desserte en transport en commun du quartier (notamment les deux gares de RER B) et le nombre de logements prévus dans le cadre du projet.

Comme indiqué dans le complément à l'étude d'impact en page 156, le site d'étude comporte un total de 619 places en comptant les parkings souterrains. Le projet prévoit de créer 141 places de stationnement public en aérien dans les rues et autour des équipements. Le nombre de places de stationnement, gérées à l'échelle de chaque îlot en souterrain, est évalué à environ 1 300 places afin de répondre aux besoins des logements et sera conforme aux règles fixées par le PLU.

Le complément à l'étude d'impact apporte une mise à jour des éléments sur ce volet. En page 339, il est précisé qu'une étude énergétique a été réalisée en juillet 2021, analysant plusieurs scénarios techniques d'alimentation de la ZAC :

- Par la création d'une chaufferie biomasse (qui pourrait être implantée au Sud-Ouest du périmètre)
- Par le raccordement à un réseau de chaleur (BAGEOPS de DALKIA ou autre opérateur).

Un tableau présente les avantages et les inconvénients de ses deux scénarii dont les hypothèses sont toujours à l'étude.

Dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe rendu le 27 janvier 2022, le maître d'ouvrage rappelle que les travaux seront phasés et sectorisés, permettant une continuité de fonctionnement du quartier pour chaque phase. Les travaux seront divisés en 6 phases d'environ 2 ans chacune. Les premières phases (6 premières années) sont concentrées sur l'Ouest du quartier, l'Est du quartier sera donc complètement préservé des nuisances du chantier. Inversement, la partie Est sera en chantier lorsque l'Ouest sera complètement livrée. Ainsi, l'ensemble du quartier ne sera pas en travaux en même temps. C'est par « morceau » de quartier que les travaux vont s'opérer, permettant ainsi de réduire l'impact des travaux sur le paysage et auprès des habitants du quartier pendant toute la durée du chantier. Pour rappel, le plan du phasage est y présenté.

Par ailleurs, chaque constructeur ou entreprise de travaux devront s'engager à respecter les exigences de chantier à faible impact environnemental présentées dans le cahier des prescriptions de chantier à faible impact de la ZAC.

En ce qu'il concerne les locaux de l'association culturelle, ils seront déplacés en face de l'Eglise Saint-Stanislas des Blagis.

Contribution n°14 du 16 mars 2022 de M. Mme FAYE BOURDET :

*ZAC Paradis Observations FAYE BOURDET
Voir pièce jointe*

Éléments de réponse à la contribution n°14 :

Les éléments de la contribution sont joints dans la pièce jointe déposée juste après (voir contribution n°15).

Contribution n°15 du 16 mars 2022 de M. Mme FAYE BOURDET :

*ZAC Paradis Observations FAYE BOURDET
Voir pièce jointe*

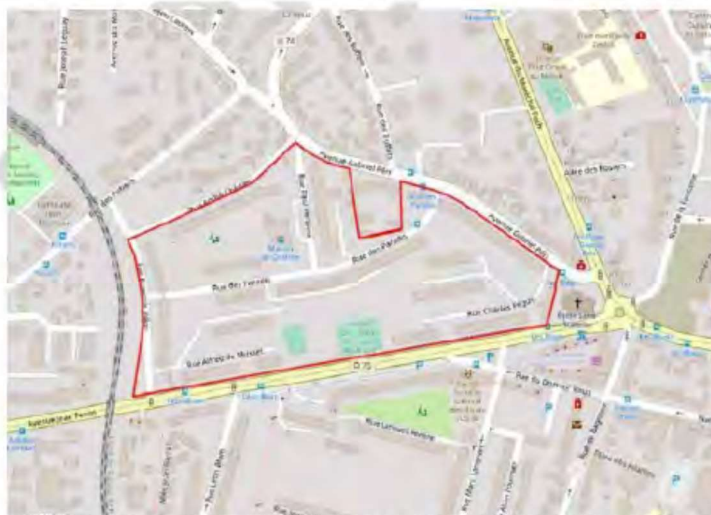
Fichier : ZAC Paradis Observations Faye Bourdet.pdf

ZAC Paradis : Observations concernant le dossier de réalisation avec complément d'étude d'impact faisant l'objet d'une procédure de participation du public.

Comme lors de l'enquête publique de juillet 2019 concernant la création de la ZAC du quartier Paradis aux Blagis, le complément de l'étude d'impact de cette ZAC a été soumis à l'avis des habitants lors d'une procédure de participation du public qui se déroule du lundi 14 février au mercredi 16 mars 2022 17h. A partir des documents fournis, nous allons vous faire part de nos observations.

1-Délimitation de cette ZAC

La ZAC Paradis est située dans le quartier des Blagis. Elle a une superficie de 80 833 m² (environ 8,08ha). Elle ne comprend ni le square des Potiers et l'îlot des Potiers, ni les bâtiments et terrains compris entre le 76 et le 82 avenue Gabriel Péri, ni l'Eglise Saint Stanislas des Blagis et ses terrains. Voir carte ci-après.



Perimètre de la ZAC du quartier des Paradis au stade du dossier de réalisation de la ZAC

Mais dans plusieurs des documents fournis il a été rajouté le square des Potiers, l'îlot des Potiers et aussi l'exclave du 76- 84 avenue Gabriel Péri.

2- Démolition et construction de logements dans cette ZAC

En 2019 il y avait 819 logements sociaux répartis en 10 immeubles R+4 et un immeuble R+7 . Ce projet de ZAC prévoit de tous les détruire y compris ceux qui n'ont que 30 ans et qui n'ont pas d'amiante.

Le projet prévoit de construire dans cette ZAC 795 logements sociaux (au lieu de 811 prévus en 2019) et 650 logements privés (au lieu de 600 prévus en 2019) soit au total 1440 logements (au lieu de 1411 prévus en 2019), soit 635 logements en plus dans cette ZAC

Le nombre de logements privés a été augmenté de plus de 8% (+50 logements) sans aucune justification.

Aux bordures de cette ZAC, 92 Habitat construit 38 logements sur l'îlot des Potiers, et un promoteur « Les Nouveaux Constructeurs » construit 59 logements avenue Gabriel Péri.

Au total pratiquement 1550 logements pourraient s'édifier dans le quartier des Blagis, chiffre qui n'a jamais été annoncé dans les différents documents.

3- Durée prévisionnelle de ce chantier : plus de 13 ans

Ce chantier a commencé en 2020 par la démolition d'un immeuble rue Alfred de Musset

Le projet de ZAC présenté lors de cette procédure de participation du public prévoit une fin des travaux en 2033 soit 14 ans de chantier.

6 phases de construction sont prévues maintenant au lieu de 8 précédemment.

Ces travaux sont programmés de 2022 à 2033:



2022 – 2024 : construction phase 1
2023 – 2025 : construction phase 2
2025 – 2027 : construction phase 3
2027 – 2029 : construction phase 4
2029 – 2031 : construction phase 5
2031 – 2033 : construction phase 6

Cela implique qu'un terrain de sport, celui de basket, sera supprimé et non remplacé pendant au moins 6 ans de 2022 à 2027 contrairement à ce qui été annoncé lors de la réunion publique du 15 mars 2022, réunion programmée moins de 24 h avant la clôture de cette « mise à disposition ». Lors de cette réunion publique, les dates prévisionnelles n'ont pas été données malgré les demandes de plusieurs personnes, alors qu'elles sont dans le dossier. Pourquoi ?

Avec ces chantiers impliquant bruits, poussières, gravats sur les voies de circulation des nombreux camions, la vie quotidienne sera difficile pendant plus d'une décennie pour les habitants de ce quartier. Les réponses à la MRAe qui posait de nombreuses questions à ce sujet sont surtout constituées de promesses peu claires et alambiquées. La tonalité étant « on fera de notre mieux... ». Beaucoup d'habitants de ce quartier sont très inquiets à ce sujet, inquiétudes renforcées par la manière dont le chantier actuel sur l'îlot des Potiers se déroule.

4-Surdensification de cette ZAC

Le nombre d'habitants par logement à Fontenay est de 2,3 (dernière valeur connue)
Avec 1440 logements, ce quartier des Blagis délimité par cette ZAC compterait une fois les constructions terminées, $1440 \times 2,3 = 3310$ habitants. Sa surface étant de $0,0808 \text{ km}^2$ (8, 08 ha) sa densité serait de $3310 / 0.0808 = 41\ 000$ habitants/ km^2 ! soit 2 fois plus que celle de Paris, 4 fois plus que celle de Fontenay et 10 fois plus que celle de Berlin!

Le terme surdensification est soigneusement omis de tout le dossier...

Cette surdensification extrême prévue en fin de réalisation de cette ZAC dépasserait 40 000 habitants/ km^2 , ce qui interroge sur la qualité de vie dans cette ZAC.

Lors de la réunion publique il a été expliqué qu'il ne fallait pas confondre densité réelle et densité ressentie (sic), et toutes les représentations graphiques, représentations de différents sites de cette ZAC sont systématiquement présentées avec très peu de personnages et aucune voiture : on est très loin de la réalité que vont vivre les habitants de cette ZAC.

Les conséquences de cette surdensification extrême sont de fait passées sous silence, car dans ce dossier on dénie l'existence de cette surdensification extrême

5- Hauteur des immeubles

La majorité des logements seront dans des immeubles de 7 à 9 étages (jusqu'à 30 m de hauteur)

Cela n'est jamais indiqué dans le dossier et aucune maquette en 3 dimensions, couvrant l'ensemble de la ZAC avec les mêmes échelles pour les 3 dimensions n'est présentée

6- Qualité des immeubles prévus :

Le réchauffement climatique et la géopolitique nous imposent de réduire au maximum notre consommation d'énergie et d'avoir des constructions et des aménagements les plus respectueux possible de l'environnement.

Que dit le règlement actuel ?

Dans le règlement en vigueur du PLU de Fontenay aux Roses, concernant les OAP des Blagis, il est indiqué, dans la partie « Répondre aux enjeux de développement durable », au paragraphe « Profiter du renouvellement urbain du quartier pour mettre en œuvre un projet porteur de Développement Durable » :

- Les constructions à vocation d'habitat devront présenter des niveaux de performance énergétique au moins 20 % supérieurs à la réglementation thermique en vigueur, en termes de consommation énergétique (CEP) et d'efficacité bioclimatique (Bbio) ;

C'est l'article 4-3 de la zone URUB du PLU repris dans les OAP du secteur des Blagis.

En clair au 1^{er} janvier 2022, avec 2 ans de retard, la réglementation environnementale minimale pour les constructions est passé de RT 2012 à RE 2020: meilleure isolation, moindre consommation d'énergie, meilleur respect de l'environnement, etc...

Le Territoire en demandant de construire dans le cadre de la réglementation en vigueur +20%, soit depuis le 1^{er} janvier 2022, RE 2020 + 20%, va dans le sens d'une plus grande sobriété énergétique, dont il est inutile de rappeler les enjeux dans plusieurs domaines et pas uniquement énergétiques...

Ainsi, cet article du PLU permet aux futurs habitants des Blagis d'avoir une meilleure qualité de vie dans des bâtiments dont la construction aura été plus écologique. Et, ce n'est pas le moindre, d'avoir des charges plus réduites, grâce aux économies de chauffage permises par des isolations thermiques renforcées.

Or, que demande Hauts-de-Seine-Habitat, acteur majeur de la ZAC ?

Curieusement en effet, dans un courrier officiel en date du 28 février 2022 adressé au Commissaire-enquêteur pour une enquête publique concernant la modification du PLU de Fontenay aux Roses, enquête se déroulant du 7 mars au 8 avril 2022, le directeur Général d'Hauts-de-Seine Habitat argue, auprès du Commissaire Enquêteur, du fait que, *la rédaction de l'article* (article 4-3 de la zone URUB du PLU repris dans les OAP du secteur des Blagis, cité ci-dessus) *pourrait devenir bloquante pour le projet de*

renouvellement urbain du secteur Paradis suite au changement de réglementation environnementales au 1^{er} janvier 2022 »

Pour le Directeur Général, vu les implications techniques et financières de l'application de la norme RE 2020 + 20%, il demande que cet article de l'OAP des Blagis soit modifié ainsi: « *Les nouvelles constructions, à vocation d'habitation uniquement, doivent présenter des niveaux de performance énergétique au moins équivalents à la réglementation environnementale en vigueur* »

Et pourtant il a eu, 2 ans de délais pour se préparer à cette évolution des normes.

Quelles seraient les conséquences, si la demande de Hauts-de-Seine Habitat était acceptée ?

Cette demande du Directeur Général de Hauts de Seine Habitat se résume à : pas de RE 2020 +20% pour les constructions dans la ZAC des Paradis aux Blagis dont les demandes de permis de construire sont postérieures au 1 janvier 2022, le Directeur Général de Hauts-de-Seine Habitat veut se limiter à la RE 2020.

Les économies d'énergies attendraient, l'indépendance énergétique de la France attendrait, la qualité de vie des habitants serait moindre, les charges seraient plus élevées, le respect de l'environnement serait moindre. Surdensifier au moindre coût l'emporterait sur toute autre considération.

Nous demandons donc que la Ville de Fontenay, le Territoire et le Conseil Général refusent cette demande, et mettent leurs actes en accord avec leurs paroles sur la qualité de vie, les économies d'énergie, le respect de l'Environnement. Nous demandons de ne pas modifier la rédaction actuelle de l'article 4-3 de la zone URUB du PLU repris dans les OAP du secteur des Blagis.

7- Equipements publics prévus dans cette ZAC

Pratiquement aucun équipement nouveau n'est prévu : seuls des déplacements et des agrandissements d'équipements publics existants et de mise aux normes de réseaux sont annoncés.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'école.

La norme étant la création d'1 classe pour 100 logements nouveaux, il faut donc créer a minima 6,5 classes. Deux options sont possibles :

FAYE BOURDET

5

- Soit ouvrir ces classes dans des écoles existantes. Le seul groupe scolaire proche est celui de La Roue qui contient déjà 26 classes (8 en maternelles et 18 en élémentaires) On a alors un groupe scolaire à plus de 32 classes et à 700 élèves. Rajouter de 6 à 7 classes ce groupe scolaire, c'est beaucoup, ce n'est pas l'idéal pour les élèves, c'est sans doute trop, mais c'est le choix fait par le maire actuel.

- Soit créer un groupe scolaire dans la ZAC. On pourrait avoir un groupe scolaire de 8 à 10 classes, comme les groupes scolaires des Ormeaux et des Renards. C'est nettement mieux pour les élèves, mais le maire réserve-t-il les groupes scolaires de taille humaine uniquement aux zones pavillonnaires ?

Créer un groupe scolaire de taille humaine (8 à 10 classes) dans la ZAC, en construisant un peu moins de logements, cela permettrait de surdensifier un peu moins ce quartier.

Créer une école dans la ZAC serait gagnant pour les enfants, gagnant pour l'école, gagnant pour la qualité de vie du quartier

8- Stationnement

Pour 1450 logements il est prévu 1300 places de stationnement uniquement en parking souterrain sur 1 ou 2 niveaux pour les habitants de la ZAC. Il y aura 141 places de stationnement public de surface dans les rues et autour des équipements.

Il n'y aura pas de place pour tous les propriétaires de voitures ; si certains ont 2 voitures, ils risquent fort d'aller encombrer les rues voisines.

Les habitants devront donc soit acheter leur place de parking souterrain, soit la louer, ce qui va entraîner pour les logements sociaux une dépense supplémentaire de quelques centaines d'euros par an (par exemple 600 euros pour une place de parking souterrain à 50 euros par mois) à rajouter au loyer et aux charges

De plus les entrées de parking souterrain se feront en général par de petites voies secondaires relativement étroites, ce qui se fera au détriment de la sécurité et de la tranquillité des piétons se déplaçant dans ces petites rues. Rues qui sont pourtant considérées comme destinées à des déplacements « doux »...

9- Espaces verts

La surface des espaces verts diminue de plus de 7000 m², la surface bâtie augmente de plus de 6500 m², soit plus de 50 % .

Le grand verger sera d'ailleurs nettement plus petit que la grande pelouse actuelle, située à l'Ouest de la Maison de Quartier. De plus pratiquement la moitié des espaces verts sont privatisés. L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) recommande un minimum de 10m² d'espace vert public par habitant. Cette ZAC en comptera moins..

10- Lutttes contre les nuisances de toutes sortes : bruits, pollution de l'air, qualité de l'eau, risques d'inondation, pics de chaleur, qualité des sols, circulations...

Nous avons déjà fait des observations à ce sujet dans le point 3

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans un avis donné fin janvier 2022 a posé de nombreuses questions aux responsables de la ZAC.

Ces derniers ont fait un mémoire en réponse surtout constitué de promesses mais avec des réponses souvent ambiguës. La tonalité étant « on fera de notre mieux... »

Nous attirons spécialement l'attention sur l'eau en sous-sol, vu la nature de ce dernier. Déjà sur le chantier actuel sur l'îlot des Potiers, il faut pomper l'eau du sous-sol en continu, parce qu'il y a un risque d'inondation du sous-sol et de fragilisation des bâtiments.

Fait à Fontenay-aux-Roses, le 16 mars 2022

Michel Faye, ancien maire-adjoint à l'Urbanisme de Fontenay-aux-Roses 2014-2017

Suzanne Bourdet, ancienne maire-adjointe aux écoles de Fontenay-aux-Roses 2014-2018

Eléments de réponse à la contribution n°15 :

1- Le périmètre à prendre en compte est celui rappelé dans le dossier de réalisation de ZAC. L'îlot et le square des Potiers, ainsi que l'opération des Nouveaux Constructeurs (78 avenue Gabriel Péri) et l'Eglise sont exclus du périmètre de ZAC. Plusieurs périmètres sont matérialisés, justifiés par le fait que ces plans ont été réalisés pour la plupart par l'Agence Castro et Associés, au préalable de la définition de la ZAC du quartier des Paradis.

2- Un complément de l'étude d'impact a été présenté au stade de la réalisation de la ZAC afin d'intégrer les effets sur l'environnement du programme des équipements publics et des adaptations apportées au programme des constructions.

3- Le complément de l'étude d'impact intègre la mise à jour sur la présentation des emprises du projet et des travaux.

Dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe rendu le 27 janvier 2022, le maître d'ouvrage rappelle que les travaux seront phasés et sectorisés, permettant une continuité de fonctionnement du quartier pour chaque phase. Les travaux seront divisés en 6 phases d'environ 2 ans chacune. Les premières phases (6 premières années) sont concentrées sur l'Ouest du quartier, l'Est du quartier sera donc complètement préservé des nuisances du chantier. Inversement, la partie Est sera en chantier lorsque l'Ouest sera complètement livrée. Ainsi, l'ensemble du quartier ne sera pas en travaux en même temps.

Synthèse de la mise à disposition du public du projet de réalisation de ZAC et de son évaluation environnementale_ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

C'est par « morceau » de quartier que les travaux vont s'opérer, permettant ainsi de réduire l'impact des travaux sur le paysage et auprès des habitants du quartier pendant toute la durée du chantier. Pour rappel, le plan du phasage y est présenté.

Par ailleurs, chaque constructeur ou entreprise de travaux devront s'engager à respecter les exigences de chantier à faible impact environnemental présentes dans le cahier des prescriptions de chantier à faible impact de la ZAC.

Lors de la réunion de quartier organisée par la Ville le 15 mars 2022, les étapes de transformation du quartier ont été présentées au public en précisant que les équipements publics existants seront reconstruits avant toute démolition. La première phase de travaux a pour priorité l'ouverture du quartier sur la ville. Cela passe, entre autres, par la destruction d'une partie de la barre des Paradis (du 15 au 21 rue des Paradis) ce qui permettra de prolonger la rue Paul Verlaine et d'aménager le mail planté sur la partie sud. La construction complémentaire de deux lots d'habitat mixte social et privé (82 logements privés/72 logements sociaux). Le terrain de basket sera mobilisé pour laisser la place à la construction de logements sociaux et permettre le relogement des habitants du quartier.

4/5- Conformément à la réglementation, l'étude d'impact comprend notamment une description du projet et les facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet. Il est à noter que l'autorité environnementale n'a pas remis en question le bien-fondé du nombre de constructions prévu dans le projet dans ses différents avis.

Le projet prévoit de reconstruire le quartier sur une trame de grands îlots autour de jardins, avec des échelles de hauteurs diverses. Ces nouvelles constructions, espacées par des jardins et traversées de nombreux cheminements, ne donneront pas un sentiment de densité. Le travail sur le découpage parcellaire, les différentes hauteurs de bâti et la variété des espaces publics que propose le projet permet de se rapprocher de l'image de la ville traditionnelle. Les bâtiments qui sont à proximité des quartiers pavillonnaires seront de taille modérée tandis que les autres seront un peu plus hauts. De plus, l'ensemble des parkings actuels vont être transformés en parkings souterrains ce qui libère beaucoup d'espace en surface.

6- Comme indiqué dans l'étude d'impact, le projet est moyennement vulnérable à une baisse du confort thermique d'été dans les bâtiments résidentiels. Le projet s'attachera à concevoir des bâtiments intelligents dans leur forme et leur conception pour réduire les besoins de rafraîchissement en été et garantir un confort en toutes saisons.

Dans le cadre du projet, la qualité thermique des logements sera au moins conforme aux réglementations en vigueur.

7- L'EPT Vallée Sud Grand Paris rappelle que le maintien de l'ensemble des équipements existants sur le site (maison de quartier, crèche, équipements sportifs) est un enjeu primordial, de manière à répondre aux besoins de la population.

Le dossier de réalisation de ZAC présente une nouvelle offre d'équipements diversifiée répondant aux futurs besoins des habitants du quartier y compris en ce qui concerne les espaces publics.

Comme indiqué dans le Programme des Equipements Publics de la ZAC du quartier des Paradis, afin de répondre aux besoins futurs des habitants de la ZAC, une réflexion a été menée sur les besoins scolaires liés à l'arrivée de la nouvelle population. Les besoins scolaires de l'opération ont été estimés à 6,5 classes (1 pour 100 logements). Ces nouvelles classes seront réalisées par la ville de Fontenay-aux-Roses en extension des structures scolaires communales par une redéfinition de la carte scolaire. Ces nouvelles classes seront financées à 100% par l'opération d'aménagement.

8- Concernant le stationnement, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville demande d'inclure dans la conception du projet un certain nombre de places de stationnement, en lien avec la desserte en transport en commun du quartier (notamment les deux gares de RER B) et le nombre de logements prévus dans le cadre du projet.

Comme indiqué dans le complément à l'étude d'impact en page 156, le site d'étude comporte un total de 619 places en comptant les parkings souterrains. Le projet prévoit de créer 141 places de stationnement public en aérien dans les rues et autour des équipements. Le nombre de places de stationnement, gérées à l'échelle de chaque îlot en souterrain, est évalué à environ 1 300 places afin de répondre aux besoins des logements et sera conforme aux règles fixées par le PLU.

Comme décrit dans le programme des équipements publics, le projet prévoit la création de nouvelles rues de dessertes résidentielles, aménagées en sens uniques et orientées nord-sud. Elles permettent aux habitants d'accéder aux parkings souterrains des îlots. Ces rues résidentielles présentent le statut

de zones de rencontre au sein desquelles, le piéton conserve la priorité en toute situation. Le but est de créer des rues apaisées entre les différentes catégories d'usagers.

9- Le projet prévoit la réalisation d'environ 10 000 m² d'espaces verts en domaine public et 15 000 m² d'espaces verts en domaine privé. Ces nouveaux espaces verts seront plus qualitatifs en matière de biodiversité et de gestion des eaux pluviales en comparaison avec les espaces verts existants constitués principalement de grandes pelouses et d'arbres d'ornements. Ils permettront une densité végétale plus importante et diversifiée (4 strates végétales, arborée, arbustive, herbacée vivace et couvre sol ; séries végétales à sol frais et humide) et de réduire le coefficient global de ruissellement des eaux pluviales.

10- Concernant la lutte contre les nuisances, le maître d'ouvrage l'a rappelé dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe ; il s'engage à limiter les nuisances sonores liées au chantier, notamment au travers de l'application de son cahier des prescriptions de chantier à faible impact. Ce cahier des prescriptions de chantier à faible impact intègre également l'obligation pour les entreprises de limiter les émissions de poussières et de polluants liées au chantier.

Par ailleurs, en ce qui concerne les impacts sur la qualité de l'air liés au trafic routier, comme précisé au paragraphe 6.9.1.3 de l'étude d'impact, le projet permettra de diminuer les émissions par sa contribution au réseau de modes doux :

- Les modes doux seront renforcés par la création d'un maillage interne (Nord Sud par l'avenue Paul Verlaine et Est-Ouest par la rue de Paradis) qui vient se connecter au maillage existant de la ville. Les cheminements doux seront facilités vers la gare de Fontenay-aux-Roses ce qui permet de proposer une complémentarité aux déplacements motorisés individuels ;
- Des locaux à vélo seront installés au sein de chaque îlot pour faciliter leur usage.

Le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales est pris en compte par le projet. Le complément de l'étude d'impact vient apporter des précisions sur ce volet et détailler les mesures pour les chantiers de construction visant à limiter le risque inondation par remontée de nappe (paragraphe 6.4.3).

Contribution n°16 du 16 mars 2022 de M. VOIGNIER :

Un des objectifs du projet est la préservation du bois des platanes (rappelé dans la délibération du conseil de Territoire du 29/01/2019 au point 12).

En superposant (avec autant de précision que possible) la photo aérienne sur le dernier plan masse des constructions joint dans le dossier d'enquête, il apparaît que les franges du bois de platane sont atteintes...

Les platanes de la frange EST seraient particulièrement touchés par l'immeuble d'angle de la phase 4! Il semble facile de remédier à ce problème en revoyant la position des immeubles pour tenir compte de la projection du houppier des grands platanes, dont certains sont penchés. L'architecture en redents se prête bien à cette modification: il faut redonner un peu d'aisance à cet espace public du bois des platanes, par rapport aux espaces privés, et donc mieux ouvrir cet espace à proximité de l'avenue Jean Perrin.

On constate également un pincement (rapprochement des façades de l'alignement sur l'avenue Jean Perrin) à proximité de l'église des Blagis: l'alignement d'arbres (inscrits au PLU) serait également touché au niveau de leur houppier. Même si le RDC est occupé par des commerces, il faut conservé le recul existant pour pérenniser les arbres, et permettre un aménagement cyclable ininterrompu aux normes actuelles en cours d'étude par le Département 92, la Région, etc...

Fichier : Superposition aérienne Bois platanes sur plan masse ZAC Paradis FAR 16mars2022_extrait détaillé.JPG



Éléments de réponse à la contribution n°16 :

Les schémas et les plans établis dans le cadre de l'étude d'impact ne sont pas des plans de détail permettant un agrandissement.

Dans le cadre du projet, le massif de Platanes présent au centre-Sud du site est conservé dans la conception du projet. D'une manière générale, le maître d'ouvrage procédera à une étude phytosanitaire au fur et mesure des études de conception des espaces publics et préservera un maximum d'arbres. Si l'état phytosanitaire démontre la bonne santé d'un sujet et que son implantation est compatible avec le projet (position, altimétrie), toutes les mesures nécessaires seront mises en œuvre pour assurer sa conservation et sa protection pendant les travaux.