

# **Avis des élus Associatifs et Citoyens Céline ALVARO, Suzanne BOURDET, Michel FAYE, Véronique FONTAINE-BORDENAVE et Jean-Marie GASSELIN conseillers municipaux de Fontenay-aux-Roses concernant le projet de création de la ZAC du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses.**

## **Remarque et question préliminaire :**

Le lancement de la procédure de création de la ZAC (Zone d'Aménagement « Concerté ») du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses a été engagé le 29 janvier 2019 par le Conseil de Territoire Vallée Sud Grand Paris.

Pour le lancement de cette procédure de création d'une ZAC à Fontenay-aux-Roses, le Conseil Municipal a été tenu à l'écart

Question : pourquoi cette mise à l'écart ?





## **1-Dossier présentant de nombreuses approximations, erreurs et incohérences**

### **1-1-Plan de délimitation périmétrale de la ZAC**

Le périmètre de cette ZAC est à géométrie variable ; plusieurs périmètres sont indiqués :

Premier périmètre *page 5 du rapport de présentation de la ZAC*: il ne comprend ni le square des potiers, ni l'îlot des potiers, ni l'église des Blagis.

Les autres périmètres, en plus du premier périmètre, varient quant à l'inclusion ou pas de plusieurs secteurs, comme le montre le relevé ci-dessous :

-  Deuxième périmètre, *page 23, étude d'impact* : il comprend en plus le square des Potiers et l'îlot des Potiers
-  Troisième périmètre, *page 28, étude d'impact* : il comprend en plus l'îlot des Potiers, mais pas le square des Potiers
-  Quatrième périmètre, *page 94, étude d'impact* : il comprend en plus le square des Potiers ; mais pas l'îlot des Potiers
-  Cinquième périmètre, *page 21, étude d'impact* : il comprend en plus le square des Potiers, l'îlot des potiers ainsi que l'église des Blagis

- ✚ Sixième périmètre, *page 118, étude d'impact* : il comprend en plus le square des Potiers et l'Eglise des Blagis
- ✚ Septième périmètre, *page 138 étude d'impact* : il comprend en plus le square des Potiers, l'îlot des Potiers, l'église des Blagis et l'ensemble des maisons et terrains situés entre le 76 et le 82 avenue Gabriel Péri

Tous ces périmètres sont utilisés plusieurs fois, ce qui rend difficiles les comparaisons suivant différents facteurs, les périmètres considérés étant souvent différents.

D'où notre proposition :

**Revoir l'étude d'impact en se limitant chaque fois au périmètre réel de la ZAC, tous les calculs, ratios, données, pourcentages, etc... se rapportant à ce périmètre réel et uniquement à celui-ci**

## **1-2-Durée des travaux pour réaliser cette ZAC**

**10 ans ?** *Page 24 du rapport de présentation* : « *la durée estimée pour réaliser ce projet est estimée à une dizaine d'années* »

**15 ans ?** *Page 9 de l'étude d'impact* : « *Le projet va se dérouler en une succession d'étapes sur une quinzaine d'années* »

**16 ans ?** *Page 227 de l'étude d'impact*: « *La durée totale des travaux est prévue sur 16 ans* »

Une telle approximation sur la durée du chantier de ce projet de ZAC n'est pas acceptable. A comparer à la ZAC du Panorama de Clamart qui sur une surface de 13ha, avec le double de logements a une durée prévisionnelle moitié moins longue : 7 ans : 2017 à 2024.

D'où notre proposition :

**Revoir ce projet de ZAC pour parvenir à un projet de ZAC avec une durée de travaux plus courte et évaluée plus précisément**

## **1-3-Nombre de logements construits**

### **1-3-1- logements sociaux**

Le nombre de logements sociaux démolis et reconstruits est de 849 en incluant l'îlot des Potiers qui est hors ZAC.

On a donc la construction de  $849-38= 811$  logements sociaux dans le périmètre réel de la ZAC pour 829 logements sociaux détruits. On a donc dans le périmètre réel de la ZAC une perte de  $829-811= 18$  logements sociaux

Avis des élus Associatifs et Citoyens Céline ALVARO, Suzanne BOURDET, Michel FAYE, Véronique FONTAINE-BORDENAVE et Jean-Marie GASSELIN conseillers municipaux de Fontenay-aux-Roses concernant le projet de création de la ZAC du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses.

## 1-3-2-logements privés

Page 18 du rapport de présentation, il est indiqué : **construction de 625 logements privés environ**. Ces **625 logements deviennent 600** page 20 et 24 du rapport de présentation

Page 20 du rapport de présentation, il est indiqué qu'il y a **construction nette de 600 logements destinés à l'accession à la propriété et parmi ces 600 logements 40 seront prévus pour une offre d'accession sociale à la propriété**

Page 24 du rapport de présentation, il est indiqué qu'en plus des 833 logements sociaux existant démolis puis reconstruits il y a **construction également de 600 logements environ en accession sociale**

Une telle incohérence dans le rapport pose problème : il est difficile de savoir ce qui est exact et ce qui est erroné

D'où notre proposition :

**Revoir ce projet de ZAC pour parvenir à un projet de ZAC avec moins d'incohérence et d'approximation dans les données.**

Nous nous sommes limités à 3 cas d'approximation, erreurs, incohérences mais il y en a bien d'autres. Ce dossier a-t-il été à minima relu ?

## 2-Problèmes de fond que pose ce projet de création de ZAC

### 2-1- Choix d'un projet

Le projet : projet du cabinet de GERME et JAM conservant une partie des immeubles présents sur le site qui ne seraient pas démolis mais rénovés avec toutes les normes actuelles de confort et d'isolation est éliminé sans de réelles justifications. C'était probablement le projet le moins coûteux et il présentait des options intéressantes.

De plus pour le projet retenu la Mission Régionale d'Autorité environnementale ( MRAe) page 7 de son rapport se pose des questions « *en demandant de démontrer plus précisément en quoi le parti d'aménagement retenu permet de réduire effectivement l'effet d'enclavement du quartier* »

La réponse faite page 5 du mémoire en réponse en se limitant à parler de la hauteur des bâtiments et non des voies d'accès à ce quartier est pratiquement hors sujet. Surtout que la grande majorité des bâtiments sur les bords de cette ZAC sont des bâtiments nettement plus élevés que les pavillons et les immeubles R+2 situés à la périphérie de cette ZAC.

Enfin la majorité des logements de cette ZAC seront situés dans des immeubles R+5, R+6,R+7 et R+8, ce qui tranche fortement avec les zones pavillonnaires voisines.

Enfin si l'on considère les impacts du projet de ZAC, le tableau de synthèse des effets cumulés par grandes thématiques donné page 50 de l'étude d'impact indique des impacts négatifs pour :

Avis des élus Associatifs et Citoyens Céline ALVARO, Suzanne BOURDET, Michel FAYE, Véronique FONTAINE-BORDENAVE et Jean-Marie GASSELIN conseillers municipaux de Fontenay-aux-Roses concernant le projet de création de la ZAC du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses.

- Le cadre de vie
- Le patrimoine et le paysage
- Les déplacements et la circulation
- Le relief et la géologie
- La faune, la flore, les corridors écologiques

Le seul point présenté comme « nettement positif » est la démographie, habitat et socio-économie, au motif que le projet prévoit une augmentation de 44% du nombre d'habitants, soit une densité de 39 000 habitants/km<sup>2</sup> ! Cette surdensification est-elle vraiment un point positif ?

Le problème de l'amiante dans les bâtiments existants n'est même pas soulevé !!

## **2-2- Aucun équipement public créé dans cette de ZAC située sur un terrain de plus de 81 000 m<sup>2</sup> (plus de 8 ha), comportant plus de 1400 logements (a priori 1436 logements) soit plus de 3150 habitants**

Actuellement le terrain de cette ZAC comporte (page 138 étude d'impact) 5 équipements publics :

- Une crèche de 30 places : crèche petit Paradis
- Trois terrains de sports : un terrain de boules  
un terrain de football synthétique  
un terrain multisports
- Une maison de Quartier

Dans le projet de ZAC, il n'y en a plus que quatre, le terrain de boules est supprimé.

Les autres équipements sont déplacés, sans que le coût de ce déplacement soit indiqué. Est-ce pour mieux densifier le quartier ?

La proposition de déplacer la Maison de quartier de moins de 200 m supposerait un coût vraisemblable de plusieurs millions d'euros (au moins 3 millions d'euros). Ce coût n'est pas évoqué dans le document, alors que ce coût interroge sur la gestion de l'argent public






Pas de nouvelle crèche et pas d'augmentation du nombre de berceaux dans la crèche actuelle déplacée ( cf page 279 de l'étude d'impact). Or, le document annonce 625 logements de plus, soit l'arrivée de plus de 1300 habitants supplémentaires, donc de plusieurs dizaines de très jeunes enfants, alors que Fontenay manque déjà de places en crèches ; il y a 2 fois moins de places en crèche publique à Fontenay qu'à Sceaux, ville limitrophe moins peuplée que Fontenay !

Rien n'est prévu pour les écoles : pas d'école créée et pas d'argent prévu pour par exemple agrandir les salles de restauration des écoles voisines qui sont déjà saturées.

Pour les déplacements, pas la moindre piste cyclable créée, et le quartier reste aussi enclavé qu'avant.

Ce projet de ZAC, très dense : 39 000 habitants/km<sup>2</sup>, fait partie des rares projets de ZAC qui ne prévoient aucune création d'équipement public. Pire il en supprime pour pouvoir encore plus densifier !

A titre de comparaison la ZAC du Panorama de Clamart (13,7 ha, 2000 logements, 4350 habitants soit 32 000 habitants/km<sup>2</sup> ), qui est elle aussi sur le territoire de Vallée Sud Grand Paris et pilotée par ce territoire prévoit comme équipements publics nouveaux:

-  Une école de 21 classes
-  Un centre de loisirs
-  Une crèche de 60 berceaux
-  Un parking public de 200 places
-  Un gymnase

La ZAC du Panorama de Clamart, moins dense que celle la ZAC du quartier Paradis prévue à Fontenay, comporte donc beaucoup plus d'équipements publics, sans même compter le lac artificiel prévu à l'intérieur de cette ZAC.

Pourquoi un tel écart de qualité de vie et de cadre de vie entre 2 ZAC du même territoire Vallée Sud Grand Paris ?

De plus la ZAC du quartier des Paradis supprime plus de 11 000 m<sup>2</sup> de parking de surfaces gratuits pour les locataires de ce quartier.

#### Nos observations et nos propositions :

Vallée Sud Grand Paris propose une ZAC au rabais à la Ville de Fontenay pour le quartier des paradis. Densification maximale, plus de 39 000 habitants/km<sup>2</sup>, sans aucune création d'équipement public, puisque qu'au contraire il est prévu d'en supprimer un.

Rien qu'en se limitant pour la ZAC du quartier des Paradis à la densité de la ZAC du Panorama on pourrait réduire de 200 le nombre de logements et ainsi éviter de perdre 4000m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, que le projet de ZAC du quartier des Paradis veut rendre imperméables.

Si la ville de Fontenay avait la même densité de population que celle prévue dans ce projet de ZAC du quartier des Paradis elle aurait 100 000 habitants au lieu de 24 500, ce qui montre bien la démesure de ce projet de ZAC et sa non intégration dans le tissu urbain de Fontenay qui est 4 fois moins dense.

**Nous ne voulons pas de ZAC « low cost » pour le quartier des Paradis.**

**Nous proposons donc de revoir ce projet de ZAC avec un niveau d'équipement public en quantité et en qualité qui soit équivalent à celui de la ZAC du Panorama de Clamart, ZAC qui est elle aussi pilotée par Vallée Sud Grand Paris.**

## **2-3- Réduction des espaces verts à l'encontre des mesures à prendre pour lutter contre le réchauffement climatique et pour diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques**

Ce projet de ZAC s'accompagne d'une réduction des espaces verts de pleine terre, à l'encontre de la nécessité impérieuse de les augmenter pour lutter contre le réchauffement climatique. Malgré la suppression des parkings gratuits de surface, ce projet de ZAC augmente de 4000 m<sup>2</sup> les surfaces totales imperméables de l'emprise de cette ZAC. Soit une surface plus grande que les surfaces minérales additionnées du Parvis de la Mairie, de la place De Gaulle et de la Place de l'Eglise !

Les espaces verts, qui actuellement sont publics, passent de plus de 53 000 m<sup>2</sup> à moins de 49 000m<sup>2</sup> dont 40% sont privatisés. Les espaces verts accessibles à tous sont pratiquement divisés par 2 en passant de plus de 53 000 m<sup>2</sup> à moins de 28 500 m<sup>2</sup>.

La proportion d'espaces verts de pleine terre globale n'est pas indiquée dans le document présenté. Elle est en tout cas inférieure à celle actuellement présente.

Or d'après les orientations et dispositions du SDAGE ( *cf page 63 de l'étude d'impact*) pour diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, il faut réduire les volumes collectés par temps de pluie

Pour ce faire il faut entre autres :

- Veiller à la non imperméabilisation des sols
- Suivre l'objectif du SRCE : *en Ile de France le SRCE donne l'objectif de surface en espaces verts de pleine terre à 30% de la surface totale sur tout nouvel aménagement urbain »*

### Notre proposition

**Nous proposons que la surface des espaces verts de pleine terre ne soit pas réduite et que les 2 points précédents soient appliqués pour la création de cette ZAC.**

**On ne peut pas dire que l'on lutte contre le réchauffement climatique et que l'on cherche à restreindre les pollutions si ces 2 points ne sont pas appliqués.**

## **2-4-Problèmes de stationnement**

Actuellement, en très grande majorité, les locataires des logements sociaux garent gratuitement leurs voitures sur les parkings de surfaces ( plus de 11 000 m<sup>2</sup>) et le long des voies de circulation. Cela représente environ 500 véhicules.

Le coût d'un stationnement sur un parking privé, souvent a minima 50 euros par mois soit 600 euros par an, est, pour la plupart des locataires, prohibitif, vu les revenus de ces locataires, un peu plus de 1000 euros par mois par habitant en moyenne.

Le projet prévoit 1354 places de stationnement payantes en souterrain et 171 places de surfaces gratuites le long des voies qui seront municipalisées (des voitures hors de ce quartier auront le droit de venir y stationner).

Cela va entraîner un engorgement des voies par le stationnement ou l'éviction des locataires les moins aisés qui ne pourront pas payer ce supplément de stationnement. La mixité sociale sera perdante.

La problématique du stationnement a été évoquée à chaque réunion publique et chaque fois les réponses ont été très floues.

Il ne faut pas confondre l'utilisation de la voiture particulière (tout le monde est a priori favorable pour limiter son utilisation en ville) et la possession d'une voiture particulière, ce qui implique de prévoir le stationnement nécessaire, que cette voiture soit « haut de gamme » ou « basique d'occasion »

Notre proposition :

**Nous proposons que pour les locataires des logements sociaux une place de parking gratuite, de surface ou souterraine soit attribuée par logement afin de ne pas alourdir leur budget par rapport à la situation présente.**

## **2-5- Problèmes de sols**

D'après la carte *page 85 de l'étude d'impact* les sols de ce projet de ZAC sont soumis à des risques naturels importants :

- Aléa retrait gonflement des argiles de niveau moyen
- Aléa remontée de nappe : la moitié de la zone de cette ZAC est potentiellement sujette aux inondations de caves et de parkings souterrains

Les moyens mis en œuvre pour annuler les conséquences de ces risques naturels ne sont pas vraiment indiqués et encore moins chiffrés

Notre proposition

**Nous proposons que des études soient réalisées pour déterminer ces moyens et les chiffrer.**

## **2-6- Problèmes de pollutions et de biodiversité**

**Pour la qualité de l'air** la création de cette ZAC, vu l'accroissement du trafic routier qu'elle génère, cette qualité ne pourra que se dégrader, en particulier à cause de l'accroissement de

l'ozone, accroissement en plus accéléré par le changement climatique et les épisodes de fortes chaleurs et de canicule de plus en plus fréquents

La pollution due au benzène va aussi s'accroître vu le nombre de plus en plus grand de véhicules à moteur thermique à essence, cette ZAC étant située entre 2 axes routiers importants, l'avenue Gabriel Péri et surtout l'avenue Jean Perrin. Il en est de même pour la pollution due aux oxydes d'azote.

De plus vu la situation de cette ZAC dans le bas de Fontenay, la pollution de l'air a tendance à augmenter,. La pollution pourrait diminuer si cette ZAC était située plutôt en hauteur comme la ZAC du Panorama à Clamart.

**Pour la qualité des eaux souterraines** dont les nappes sont situées à quelques mètres de la surface, les risques de pollution pendant les chantiers et après, ne sont pas négligeables

Il est de fait surprenant que cette ZAC du quartier des Paradis, quartier situé au bas d'un vallon donc plus impactée par les pollutions de l'air et de l'eau, soit prévue nettement plus dense que la ZAC du Panorama à Clamart qui est, elle, située sur un plateau en hauteur donc moins sensible aux effets cumulatifs de la pollution de l'air et moins sujette à risques pour la pollution des eaux souterraines.

**Les nuisances sonores dans ce quartier sont relativement importantes** l'étude d'impact le reconnaît, *page 180 de l'étude d'impact.*

Les habitants ayant des logements dont la façade donne avenue Jean Perrin auront le choix , soit de garder les fenêtres de cette façade fermées soit de subir des nuisances sonores importantes..

**Pour la biodiversité** comme elle est déjà globalement faible, elle ne s'améliorera pas

**Globalement la qualité de vie dans cette ZAC sera très affectée à la baisse.**

### **3- Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement**

Il est inscrit au *chapitre 4 du dossier de présentation* de cette ZAC

*« La Zone d'Aménagement Concerté du quartier des Paradis est exclue du champ d'application de la Taxe d'Aménagement »*

Or cette Taxe d'Aménagement en général Majorée au taux maximal 20% pour les constructions d'immeubles en accession à la propriété privée aurait rapportée en l'appliquant aux 600 logements en accession à la propriété privée plus de 3 millions d'euros aux collectivités territoriales. Cette somme permettrait à la Ville de Fontenay d'agrandir, voire de créer les équipements publics, comme écoles, crèches, gymnase rendus nécessaire par cet accroissement de population.



Ce refus d'appliquer la Taxe l'Aménagement, nécessaire car la ZAC ne prévoit la création d'aucun équipement public, va soit entrainer une hausse de la fiscalité locale, soit une dégradation de la qualité de vie dans la commune.

Cela implique que la contribution des promoteurs qui vont construire les immeubles privés aboutira uniquement à surdensifier le quartier des Paradis.

#### Notre proposition

**Nous demandons que soit rendue publique la somme que vont verser les promoteurs pour permettre l'agrandissement et/ou la création des services publics nécessaires pour faire face à l'accroissement de population voulue par cette création de ZAC.**

## **4- Financement de ce projet de ZAC**

Dans les 621 pages de ce dossier il n'est jamais fait mention du plan de financement de ce projet de ZAC, à part le fait que cette ZAC est exclue du champ d'application de la Taxe d'Aménagement . Aucune étude financière n'est présentée !

La question a bien été posée lors de la réunion publique du 22 juin 2019. Aucune réponse n'y a été donnée.

Peut-on se lancer dans un tel projet qui doit durer 16 ans (jusqu'en 2036 !) sans que le plan de financement soit connu ? Lancer cette ZAC sans connaître le plan de financement serait totalement irresponsable.

8 phases sont prévues, sans compter la phase préliminaire. La durée prévue des travaux de cette ZAC est annoncée de 16 ans. Il faut alors se demander ce qu'il adviendrait si les travaux s'interrompaient pendant cette durée. Qui en dernier ressort aurait à subir les conséquences financières, urbaines et humaines d'un tel arrêt ? Cette hypothèse n'est malheureusement pas théorique, cela s'est déjà produit.

#### Notre proposition :

**Rendre public le plan de financement de ce projet de création de la ZAC du quartier des Paradis**

## **5-Pour conclure**

Ce dossier concernant le projet de création de la ZAC du quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses contient un certain nombre d'erreurs, d'approximation et d'incohérences (cf la partie 1 de notre contribution.)

Mais il y a plus grave. En effet, il apparait à la lecture de ce projet que l'important est de densifier, plus exactement surdensifier ce quartier en portant sa densité à plus de 39 000 habitants/km<sup>2</sup> ( avec cette densité Fontenay aux Roses aurait 100 000 habitants) au moindre coût, sans tenir compte des besoins en équipements publics, ni du cadre de vie, ni de la qualité de vie, ni de la

nécessaire transition écologique dû au réchauffement climatique ( l'expression transition écologique n'est jamais utilisée dans les 621 pages de ce dossier):

- ✚ On augmente de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> les surfaces imperméables alors qu'il faut les augmenter.
- ✚ On se base sur la réglementation thermique 2012 améliorée de 20% alors qu'il faut tendre vers des bâtiments à énergie positive ou a minima nulle
- ✚ On crée des centaines de logements sans prévoir les équipements publics à créer ou à agrandir
- ✚ On se limite à loger les gens sans leur donner un cadre de vie agréable et assurer une bonne qualité de vie.
- ✚ On ne peut pas prévoir de réaliser une ZAC sur une durée de 16 ans avec autant de phases : le quartier vivrait dans un chantier permanent avec toutes les nuisances et les contraintes qui vont avec, pendant 16 ans ( s'il n'y a en plus aucun retard )

**Nous proposons donc de reprendre ce projet de création de ZAC du quartier des Paradis : il ne peut pas être adopté tel qu'il est actuellement, sachant en plus qu'aucun plan de financement n'est porté à la connaissance du public.**

Il est souhaitable que ce projet de création d'une ZAC pour le quartier des Paradis soit un des points de la future campagne des élections municipales de mars 2020 lors de laquelle les citoyens qui vont voter pour élire des conseillers municipaux et des conseillers territoriaux vont par leur vote exprimer leurs choix qui seront respectés par les assemblées élues.

**Nous nous demandons pourquoi les élus de Fontenay-aux-Roses présents au Conseil de Territoire Vallée Sud Grand Paris ont accepté et défendent cette ZAC qui en comparaison est nettement inférieure en qualité de vie et cadre de vie à la ZAC du Panorama à Clamart ; voir tous les points étudiés dans la partie 2 de notre contribution : densité, services publics, stationnement, transports, pollution de l'air, pollution des eaux, ilots de chaleur, durée de réalisation, sols rendus imperméables, etc...**

**Nous proposons donc de revoir totalement ce projet de ZAC et que l'aménagement du quartier des Paradis, par le biais d'une ZAC ou d'un autre moyen d'urbanisme, au lieu d'être un aménagement réalisé dans le cadre de « l'ancien monde » soit au contraire un des premiers aménagements améliorant la qualité de vie et le cadre de vie de tous les habitants du quartier, aménagement se faisant dans le cadre de la transition écologique. Parler de la nécessaire transition écologique c'est bien, la mettre en pratique c'est mieux !**