



Compte-rendu de la réunion CIVIFAR concernant les projets sur la Place du Général de Gaulle - 19 juin 2017

Président : Antoine Thill, Modérateurs : Jean-Max Drouot et Jean-François Bresse, Rapporteur : Stein van Oosteren

110 Fontenaisiens étaient présents.

Introduction : Antoine Thill

- CIVIFAR est une association apolitique qui promeut **le débat et la transparence**. Ses membres sont des Fontenaisiens qui ne souhaitent pas que leur vote aux municipales une fois tous les 6 ans soit leur seule contribution à la gestion de leur ville. Ils souhaitent être informés des projets et y participer activement en donnant leur avis.
- L'objet de la réunion est la place du Général de Gaulle, qui fait l'objet d'un projet immobilier et d'une expérimentation en matière de stationnement et de circulation. L'objectif de la réunion consiste à **informer** les citoyens en leur donnant des informations que la Mairie a présentées déjà officiellement et publiquement, et à les consulter sur ces informations. Cet échange aidera à mieux préparer la consultation que la Mairie a prévue en septembre 2017.
- La Place du Général de Gaulle est composée des trois parties suivantes : le (petit) parvis de la Mairie, la place arborée au milieu et le parvis du Château Laboissière.



Que sait-on sur les projets : Jean-Max Drouot ?

Source 1 : Une réunion de la Commission Extra-Municipale d'Urbanisme et de l'Aménagement (CEMUA) à laquelle participaient M. le Maire, 6 conseillers municipaux, 3 représentants des Services Techniques municipaux et 9 Fontenaisiens venant des comités d'habitants, des associations de locataires, d'un conseil syndical, de l'association des commerçants, des professionnels de l'immobilier, associations de quartier et de l'association CIVIFAR, soit environ 50 personnes.

- Février 2015 : le FontenayMAG annonce le projet d'un immeuble de fond fermant la place devant le bâtiment Saint-Prix.
- 15 avril 2015 : durant une réunion de la CEMUA, 3 promoteurs présentent un projet immobilier. Chaque projet comprend l'immeuble de fond annoncé dans le FontenayMAG, mais aussi un immeuble retour en « L » sur le parvis du Château. Ce projet d'immeuble retour était, à l'époque, attaché au bâtiment de fond par une arche.

- La CEMUA s'est opposée à l'arche. En réponse, le projet a été modifié : l'immeuble en retour a été séparé de l'immeuble de fond par un espace de 7m de large. Résultat : un immeuble de fond (R+3+Combles) et un petit immeuble sur le parvis du Château (R+2+C) :



- Sous ces deux immeubles serait construit un parking souterrain de 2 à 3 niveaux (dont une partie pourrait être publique) avec entrée et sortie sur l'avenue de Verdun en face de l'accès au parking sous le marché.
- Le parvis du Château couvre deux parcelles, l'une appartient à la commune, l'autre à un propriétaire privé (le bailleur de l'immeuble Saint-Prix). Ce propriétaire et la Mairie doivent donc vendre ensemble respectivement la partie privée et la partie publique au promoteur.
- La Mairie a indiqué à l'époque que les projets étaient susceptibles d'évoluer et que la CEMUA devait se réunir avec le promoteur choisi pour présenter le projet. Cette réunion n'a jamais eu lieu.

Source 2 : lors d'une réunion publique du quartier Parc – Centre-Ville, le projet a brièvement été évoqué (sans consultation) et cette photo du futur parvis du Château a été montrée :



Sur la photo se distinguent de gauche à droite : le petit immeuble, l'immeuble de fond et l'entrée du Château.

Source 3 : Suite à une modification des règles d'urbanisme, les arbres sur la place et sur le parvis du Château **ne bénéficient plus du même niveau de protection.**

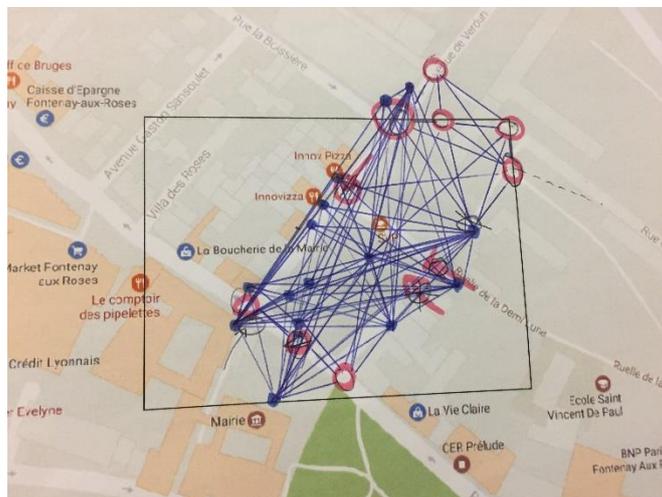
- Sous le Plan d'Occupation des Sols (POS), le parvis du Château et la place arborée étaient tous deux classés Espace Boisé Classé (EBC). L'EBC permet seulement des constructions légères sous certaines conditions.
- Ce POS a été remplacé par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans lequel le statut d'EBC a été supprimé. Seule la place arborée a ensuite été protégée, mais par un statut moins protecteur de « présence arborée reconnu ». Ce statut permet des constructions à condition qu'elles servent un intérêt général. Il permet aussi d'abattre un arbre sans déposer une déclaration préalable. Aujourd'hui le parvis du Château n'est donc plus protégé et on peut donc y abattre les arbres et y construire un immeuble.

Débat :

- La consultation qui a été faite pour la place de l'Eglise n'a pas été vécue comme une consultation mais comme une présentation du projet définitif.
- 39 Fontenaisiens ont signé un recours gracieux contre le déclassement de la place du Général de Gaulle, dans le PLU. Ils sont contre la construction d'un petit immeuble sur le parvis du Château.
- Des raisons données par la Mairie pour justifier ce petit immeuble :
 - création de surface commerciale (au rdc) pour redynamiser le commerce
 - la place serait trop grande, il faut qu'il s'y passe quelque chose visuellement
 - mise en scène de l'entrée de la coulée verte qui sera aménagée entre le parvis du Château et le Cinéma.
- La construction de l'immeuble de fond nécessite la destruction d'une partie de l'immeuble Saint-Prix (10 logements sociaux). Ces 10 logements sociaux seraient remplacés par 10 logements sociaux dans l'immeuble de fond prévu. Cependant une personne qui venait d'aménager cette partie de Saint-Prix avait demandé au bailleur s'il y avait un projet en cours. Le bailleur a répondu que non et qu'il ne souhaitait pas vendre. Les informations ne circulent donc pas suffisamment.
- Plusieurs Fontenaisiens ont eu du mal à obtenir des autorisations pour construire de simples fenêtres de toit car le projet se trouvait à proximité du Château Laboissière. Et ce malgré la distance du Château : une maison qui se trouve derrière la résidence Saint-Prix, dans la rue du Capitaine Paoli, d'où le Château n'est même pas visible. Comment est-il possible alors d'obtenir l'accord pour la construction de tout un immeuble en face du Château ? Pour l'instant l'accord n'aurait pas encore été donné par l'Architecte des Bâtiments de France.
- La construction du petit immeuble privé ne servirait-elle pas seulement pour permettre de rentabiliser le projet et de financer aussi un parking partiellement public ? L'Adjoint au Maire M. Michel Faye répond qu'il est interdit de financer un équipement public par une construction privée.
- Pourquoi avoir transformé le parvis du Château en un parking plutôt que d'utiliser le parking sous le marché qui coûte de l'argent public et qui est quasi-vide la plupart du temps ?

Une contreproposition développée par l'atelier de co-création « FARgo ! » : Fabrice Beckers

- FARgo est un atelier de co-création ouvert à tous les Fontenaisiens pour dessiner des propositions pour la place.
- Bref historique : en 2010, le parvis du Château est un parking défoncé où le piéton est oublié. En 2011 il a été entièrement refait et transformé en un parvis piéton, occasionnellement utilisé comme parking lors de manifestations. Au fil du temps, les protections pour les piétons ont été abîmées et retirées sans être remplacées. La voiture a repris le dessus. En 2017, une expérimentation a été mise en place : (i) piétonisation du tronçon entre la boulangerie et le Café du Marché, (ii) la création d'un parking et (iii) la création d'une nouvelle voie de circulation devant la porte du Château. Résultat : 7 ans après sa création, le parvis est redevenu un parking où les piétons doivent se frayer un chemin à travers les voitures. Sur la porte du Château il y a même un message prévenant les visiteurs qu'il faut faire attention à ne pas se faire renverser par une voiture.
- L'atelier citoyen FARgo a voulu redonner du sens à cet endroit. 15 Fontenaisiens, qui habitent partout à Fontenay (pas seulement en centre-ville), ont accepté l'invitation et ont travaillé en deux groupes de travail. Ils ont suivi une méthode :
 - Le point de départ était la question des usages : comment souhaitons-nous utiliser cet espace ? Des profils d'usagers ont été identifiés : « Je suis X et j'ai besoin de faire Y ».
 - Ensuite le groupe a identifié les points d'entrée et les points d'intérêt de la place. Ils les ont reliés par des lignes, ce qui a donné une toile très dense :



- Pour dessiner les axes de circulation, le groupe a identifié une solution qui minimise le nombre de traversées. Car aujourd'hui le piéton doit traverser jusqu'à trois fois une route sur la place s'il veut la parcourir de bout en bout.

- La solution retenue est voisine du plan de circulation déjà en place le samedi matin lors du marché. Mais l'avenue de Verdun serait entièrement piétonne jusqu'à l'entrée du Marché : le « zig-zag » partant de la rue Boucicaut aboutirait sur l'avenue de Verdun au niveau de l'accès au parking du marché, en passant sur le parvis, à l'endroit où le petit immeuble est prévu. Par contre, aucune voiture ne passerait, comme aujourd'hui, devant la porte du Château. Cette solution n'est donc pas compatible avec la construction de cet immeuble :



- Pourquoi cette solution ?
 - Elle permet de prolonger la piétonisation en cours de test jusqu'au marché. Tous les commerçants peuvent étendre leurs terrasses de façon égalitaire (aujourd'hui le Café du Marché n'y a pas vraiment droit car trop dangereux et trop proche de la rue).
 - Les Fontenaisiens peuvent profiter du soleil. Car un immeuble sur le parvis jetterait de l'ombre sur les terrasses du côté du café (le matin) et sur le parvis (l'après-midi).
 - Le piéton est en sécurité partout et peut circuler sans entraves entre le (parking du) marché et la rue Boucicaut.
 - L'automobiliste n'est pas oublié : il peut continuer à se garer en surface à la place du petit immeuble prévu. Il peut aussi continuer à traverser la place lors du marché (ce qui ne sera plus possible après la construction du petit immeuble et la piétonisation du parvis du Château).
 - Cette configuration est peu coûteuse.
 - Cette configuration a déjà été testée et elle fonctionne bien.

Débat :

- Plusieurs Fontenaisiens sont très étonnés de ne pas avoir été informés (et consultés) plus tôt concernant un projet d'une telle ampleur au cœur de leur ville. Surtout que le projet est préparé depuis 2015.
- Pour la fête foraine qui a lieu sur la place depuis le 15 juin 2017, la Mairie a démonté les bancs. Cette modularité de la place est un atout important car elle permet d'y organiser des manifestations (14 juillet, concerts, etc.). Le fait d'avoir un tel espace au cœur de ville, sans gros volumes irréversibles, est un luxe rare à préserver. La construction d'un petit immeuble boucherait une partie importante de cet espace, et empêcherait pour toujours des manifestations sur le parvis du Château.
- La construction de grands immeubles devant le patrimoine de notre ville choque, car elle remplace son aspect « village » historique par un décor plus dense et standard.
- La circulation dans l'avenue de Verdun a déjà augmenté et a tendance à se bloquer. La construction de nouveaux immeubles empirera cette situation.
- Comment fluidifier la circulation sur la place du Général de Gaulle ? La configuration actuelle de la place n'est *pas* prévue pour fluidifier la circulation, mais au contraire pour l'apaiser. En effet, au regard du Code de la Route, la place du Général de Gaulle est une « zone de rencontre » (panneau carré bleu/blanc). Dans une zone de rencontre on n'enferme plus les utilisateurs dans leur propre espace (piéton/trottoir, voiture/route) mais on crée un seul espace où les utilisateurs sont amenés à se rencontrer. Pour assurer la sécurité, le piéton y a la priorité partout (même au milieu de la « route ») et la vitesse maximale y est de 20 km/h. Le réaménagement de la place est l'occasion de finalement matérialiser cette zone de rencontre, qui aujourd'hui n'existe que sur les panneaux de circulation.
- Aujourd'hui la rue Boucicaut n'est qu'un axe de transit automobile : la grande majorité des voitures ne fait que passer sans acheter quoi que ce soit. Elles encombrant la voie créent une pollution atmosphérique et sonore conséquente qui rend le centre-ville désagréable au lieu de dynamiser le commerce. Cette tendance au tout-voiture pourrait être renversée en déviant le transit *autour* du centre-ville via la rue des Pierrelais, Blanchard, Ledru-Rollin, Jean Jaurès et Dolivet. Les automobilistes pourront toujours arriver

jusqu'aux (futurs) parkings du marché et de la Cavée, donc à seulement quelques mètres de marche des commerces.

- Une autre solution pourrait être de piétonniser toute la place du Général de Gaulle seulement pendant certains horaires, comme la rue Houdan ou les places italiennes.
- On pourrait aussi s'inspirer de l'expérience du marché provisoire sous chapiteau qui avait été installé pendant la reconstruction du marché. Ce chapiteau créait une séparation entre la place arborée et le parvis du château et était appréciée par les utilisateurs de la place. On pourrait envisager de rétablir une séparation légère, en installant deux petits pavillons de part et d'autre du monument aux morts et y héberger des commerces ou des services.
- En quoi la construction des immeubles servirait-il l'intérêt général ? Pourquoi faut-il absolument remplir l'espace alors que l'espace est justement le luxe des Fontenaisiens ? Il ne faut pas avoir peur du vide. Avoir un peu d'espace ne signifie pas qu'il faut tout de suite le remplir et le l'optimiser. Il suffit de comparer la Grand Place au Plessis-Robinson et la place du Général de Gaulle. La Grand Place fait penser à un bureau de poste avec ses poteaux, ses terrasses, ses parkings et ses emplacements fonctionnels partout. La place du Général de Gaulle au contraire permet au visiteur de flâner librement et de s'asseoir partout. On y retrouve une liberté individuelle qu'on n'a pas dans un espace hyper structuré et rempli tel que la Grand Place.
- Certains demandent des activités sur la place, comme des jeux d'enfant. Ces jeux d'enfants pourraient cependant être prévus sur la coulée verte qui sera aménagée entre le parvis du Château et le Cinéma. Une intervention a été particulièrement applaudie : « Pourquoi toujours *faire* quelque chose ? On peut aussi juste *être* sur la place ! Organisez une fête de temps en temps mais ne changez pas la place ! »
- La construction d'immeubles néoclassiques sur la place ferait perdre son unicité à notre cœur de ville. Il faudrait au contraire le *différencier* des autres villes en évitant cette standardisation architecturale que nous proposent les aménageurs. Comme les Chais de Bercy par exemple, qui créent une ambiance particulière et agréable. Le Maire aurait parlé du charme des places italiennes. Mais le charme de ces places provient justement de leur absence d'uniformité et de symétrie.
- De nombreux Fontenaisiens disent « non » à un grand immeuble néoclassique standard. Mais quand on leur demande quel type d'immeuble ils accepteraient à la place, on ne reçoit pas de réponse. Dire non est trop facile. Il faut se mettre aussi à la place de la Mairie et se donner la peine de chercher des images d'immeubles qui seraient agréables et acceptables. Un appel est lancé pour les envoyer à CIVIFAR (asso.civifar@gmail.com) pour être une force de proposition constructive comme FARgo.
- Si on doit construire, pourquoi sacrifier notre place centrale ? On peut aussi construire les immeubles face au cimetière. Autre idée : au lieu de construire un immeuble sur le parvis, on peut aussi agrandir l'immeuble de fond en lui donnant deux petits retours vers la rue des Pierrelais. Il deviendrait alors un U avec des commerces au rdc par exemple.
- La richesse de FAR est : son marché très fréquenté, de petits commerces, une belle et grande place arborée, etc. Cette richesse doit faire l'objet d'une réflexion globale : quelle ville voulons-nous pour dans 20, 30 ans ? Il faut cette réflexion et ce projet global pour éviter que de grands projets immobiliers spectaculaires ne finissent par compromettre cette richesse. A Sceaux cette réflexion a été menée avec les Scéens en impliquant 1000 personnes dans 10 réunions et plusieurs ateliers.
- Une telle réflexion globale pourrait préconiser le déplacement du Théâtre (vétuste) sur la place du Général de Gaulle et la construction de logements à la place du Théâtre. Aujourd'hui le Théâtre est situé dans un endroit peu attractif à l'écart du centre-ville et au bord d'une départementale très fréquentée. Cet endroit ne donne pas envie au visiteur de prendre un verre en sortant, et ne contribue donc pas à la dynamisation du commerce. L'Adjoint au Maire M. Michel Faye répond qu'un tel projet (une nouvelle salle de spectacles) a déjà été abandonné car trop coûteux.
- Intervention de Mme Guillemot, Maire Adjoint à la Culture et à l'Esthétique Urbaine : Les débats que vous avez eus ne sont pas différents de ceux que nous avons à l'intérieur de notre équipe. Nous sommes une équipe qui réfléchit à long terme, nous avons des spécificités et nous sommes à votre écoute. La suite de son intervention sur la Place de la Cavée ne portait pas sur l'aménagement de la place du Général de Gaulle.

Conclusion : que faire maintenant ?

- Antoine Thill rappelle qu'on ne peut pas reprocher à la Mairie de ne pas informer les Fontenaisiens. Elle a juste un autre calendrier que CIVIFAR : elle a l'intention d'informer et de consulter les Fontenaisiens seulement en septembre 2017.
- Certains sont inquiets concernant cette consultation : s'agira-t-il réellement d'une consultation ? Car la Mairie parle aujourd'hui « d'une consultation concernant le projet de la Cavée », alors que les appartements sont déjà en vente. Les Fontenaisiens ne peuvent s'exprimer que sur le plan de circulation, sans avoir à dire leur mot sur les immeubles qui seront construits. Ils sont donc censés accepter une transformation urbaine très importante et irréversible sans avoir jamais eu la possibilité d'influencer sérieusement le projet.
- Un Fontenaisien propose que CIVIFAR organise aussi une réunion publique pour consulter les Fontenaisiens sur le projet de la Cavée. CIVIFAR ne souhaite pas le faire car le projet est trop avancé, et CIVIFAR n'a pas vocation à devenir une association de contestation. CIVIFAR appelle les Fontenaisiens à s'exprimer au Fontenayscope concernant ce projet jusqu'au 30 septembre 2017.
- Le compte-rendu de la réunion sera publié sur le site de CIVIFAR (www.civifar.fr). CIVIFAR appelle les Fontenaisiens à s'en servir pour nourrir le débat sur la place du Général de Gaulle. Cela peut se faire par

exemple en écrivant des blogs ou en créant d'autres ateliers FARgo. Ces efforts contribueront à atteindre l'objectif de la réunion : préparer les Fontenaisiens à la consultation sur la place du Général de Gaulle en septembre. Car contrairement à la Mairie, CIVIFAR considère qu'il n'est jamais trop tôt pour consulter les Fontenaisiens sur un projet. Au contraire, plus elle consulte tôt, plus le résultat sera consensuel et plus elle évite la contestation.