



Compte rendu de la réunion du 1 Avril 2015 de la CEMUA sur les projets de la Place de la Cavée

Participants :

- Mairie : Mr Vastel, maire de Fontenay, Mme Guilleminot, maire adjointe à la Culture et à l'esthétique urbaine, Mr Faye, maire adjoint à l'urbanisme, Mr Bigret, maire adjoint aux commerces, Mr Lhoste, Mme Croci, conseillers municipaux majorité, Mme Sommier, conseillère municipale opposition, Mr Nury-Torras, responsable urbanisme de la ville, Mr XX, directeur services techniques adjoint, Mme Meunier, adjointe au responsable urbanisme de la ville
- Membres CEMUA: Mr Hannotiaux (France Nature Environnement), Mr Welter et Mr Lefifve (Association La Boissière), Mme Ziegler et Mme Oukaki (CDH Centre-Ville), Jean-Max Drouot (suppléant CIVIFAR), Mr Cheret (commerçants), Mr Desmedt, Amicale Emile Decoeur
- Absents : Mr Renaux,

Présentation de Mr le Maire sur les besoins et attentes du projet et l'objectif de la réunion

Auditionner les 4 aménageurs- promoteurs qui vont venir présenter, chacun en 15 minutes, leur projet d'aménagement et de construction de logements privés pour la Place de La Cavée. Chacun des présents pourra poser des questions à chaque promoteur. Après les présentations, il y aura une discussion entre les participants et chacun pourra donner son avis et même dire quel est le projet qui lui convient le mieux.

Ce projet a pour but de redynamiser le commerce à Fontenay, de commencer à gérer astucieusement la construction sur 15 ans d'un minimum de 1500 logements qui nous est imposé par le SDRIF, l'état, la TOL, Les constructions devront être suffisamment rentables pour les promoteurs pour que leurs contributions permettent à la ville de réaliser les aménagements publics sans dépenser un sou.

Contraintes et cahier des charges du projet

- Créer une place d'entrée de ville, dont l'aménagement serait financé par l'opération immobilière
- Remplacer les bâtiments vétustes
- Faciliter la circulation dans ce carrefour où aboutissent 7 rues dont 4 très passantes.
- Embellir le quartier
- Assurer une continuité avec le voisinage
- Conserver la maison située au n°1 de la rue La Boissière (la plus ancienne maison et de fait remarquable)
- Conserver le restaurant « Par Faim d'Aromes »
- Conserver le Cèdre situé sur le terrain de la maison du n°1 de la rue La Boissière
- Créer des logements privés, avec leurs parkings privés souterrains
- Créer des surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles
- Créer 40 places de parking public souterrain financées par l'opération immobilière

Quelle est la situation actuelle ?

Ci-joint le plan du quartier avec le nom des rues



Présentation des promoteurs

Chaque promoteur a présenté son projet d'aménagement, ses orientations architecturales, l'usage des constructions, le traitement des déplacements (auto, piétons) et le phasage du projet.

Éléments commun à tous les promoteurs

Compte tenu des contraintes imposées et en particulier de la nécessité de rentabiliser l'opération, les projets proposés se ressemblent étrangement :

Construction de 100 à 120 logements répartis en 3 immeubles R+3 + Attique (combles) avec parkings privés souterrains.

Les 3 immeubles sont construits sur les 3 espaces censés disponibles à terme :

- Un immeuble (N°1) Coté nord rue Blanchard jusqu'à la rue Boucicaut,
- Un immeuble (N°2) sur l'emplacement de la maison verte du 118 rue Boucicaut en incluant plus le terrain public voisin (rue Blanchard) et la maison au n°6 de la rue Blanchard (appartenant au département),
- Un immeuble (N°3) sur l'emplacement de la laverie et du café Fontaine aux Roses et des maisons murées rue du Général Leclerc.

Réalisation de 900 à 1250 m² de surfaces commerciales.

Réalisation de 30 à 40 places de parking publics en sous sol, le parking de surface actuel disparaît.

Transformation du carrefour en faisant circuler les voitures et les bus autour d'un espace central (simple rond-point, ou longue place bien marquée, ou « zone de rencontre »).

Les 4 intervenants ont souligné les difficultés d'aménager agréablement un carrefour aussi fréquenté par les voitures et les autobus.

Spécificités des promoteurs

- Présentation Kaufmann & Broad :

Diagnostic : Zone très urbaine, très hétérogène, très utilisée par bus et voitures, très marquée par le circuit des bus, difficile et même dangereuse pour les piétons.

Proposition : faire au milieu du carrefour une vraie place, un espace paysager pour les piétons, planté d'arbres. L'arrêt des bus montants y serait placé. Les bus auraient à cet endroit une voie réservée à gauche de la place. Les voitures contourneraient la place par la droite (en venant de la rue Boucicaut) sans être gênées par le bus arrêté.

3 immeubles de logements, R+3+attique, faisant la liaison avec le bâti actuel non concerné par l'opération. Cèdre conservé.

- Présentation Bouygues Immobilier :

Phase 1 : Construction des bâtiments Nord (N°1) et Sud-est (N°2), aménagement d'un gros rond-point au milieu de la place, avec un parking public souterrain et 6 places de parking en surface.

Phase 2 : Construction du bâtiment Sud - ouest, (N°3) élargissement de la place (esplanade), 40 places de parking public sous le bâtiment Sud-est.

Les immeubles seront conçus pour une clientèle familiale (3/4/5 pièces avec balcon), avec une attention particulière sur la luminosité des logements (appartements traversants). Architecture de style 1930.

Les prix de vente seraient de 5500 à 6000 euros par m².

Possibilité de prévoir des équipements (crèche publique ou privée par exemple)

Bouygues peut proposer un plan de merchandising pour créer un vrai centre commercial qui fonctionne, complémentaire des commerces actuels. Bouygues vend les murs des commerces à des investisseurs choisis et pourrait ainsi garder un droit de regard sur le choix des commerçants, qu'il soumettrait à la municipalité. L'objectif serait, par exemple, d'éviter les banques ou les sociétés d'assurances.

Une mutualisation des places de parking est envisageable, les parkings résidentiels qui sont normalement inoccupés dans la journée pouvant être alors mis à disposition des clients des commerces.

Le cèdre étant mal en point et mal placé ne sera pas conservé.

Présentation Nexity :

Proposition d'un grand espace public plat, agréable, contenu par le bâti et traité en zone de rencontre, sans trottoirs ni bandes de roulement matérialisées, mais seulement des arbres et des bornes. Sous le bâtiment Sud-est, parking public au 1^{er} sous sol, parking privé de l'immeuble au 2^{eme} sous-sol. Cèdre conservé.

Immeubles R+4 /R+3+A sur l'emplacement Nord (N°1) R+3/R+2+A sur l'emplacement Sud est, idem sur emplacement Sud ouest, au total 110 logements. Proposition de style « Mansart » avec toitures ardoises.

Le phasage des travaux dépendra de la maîtrise foncière des différents emplacements.

Option proposée : démolir le bâtiment de 3 étages du 122 rue Boucicaut pour construire dans la continuité 20 logements.

Remarque de B. Welter : Un espace partagé entre piétons et véhicules sera problématique s'il y a toujours autant de véhicules passant par ce carrefour.

Présentation Cogédim :

Cogedim, constructeur de logements, 3^{ème} promoteur national est propriété d'Altarea, promoteur et constructeur de commerces. Ces deux compétences seront utiles pour l'opération prévue.

Proposition d'une place centrale matérialisée, autour de laquelle tournent deux voies de circulation, une pour les voitures, une pour les arrêts de bus. Le piéton est prioritaire sur la place (espace gazonné, fontaine, bancs ...). Tous les arrêts de bus sont regroupés en un seul point de cette place. Tous les bus doivent donc faire le tour de la place, dont ceux venant de la rue Boucicaut et allant dans l'avenue de Gal Leclerc et ceux venant de l'avenue Général Leclerc pour reprendre la rue Ledru Rollin.

990 m² de surfaces commerciales sont prévues, desservies par de larges trottoirs. Altarea gardera la propriété des locaux commerciaux et maîtrisera ainsi les choix des commerçants (prévus : Bar-tabac-presse, restaurant, offre textile habillement ou habillement multimarque, la laverie sera relogée)

30 à 40 places de parking public seront aménagées en sous-sol, avec entrée rue Blanchard. Sont proposés 12 emplacements arrêts minute sur les rues attenantes (Boucicaut, la Boissière, Salel).

Au total, sur 3 immeubles R+3+combles, 120 logements dont 5 à 10 sociaux, 140 places de stationnement privées dont les accès ne seront pas sur la place.

Le cèdre est conservé.

Débat entre habitants et élus :

B. Welter souhaite attirer l'attention sur plusieurs points :

1- Les projets proposés dérogent aux règles du secteur plan Masse défini dans le POS actuel. Certaines modifications du POS nécessaires pour ce projet ne sont pas forcément mineures (modification des alignements et des hauteurs maximales et suppression de la maison verte préservée). Si ces modifications sont considérées comme mineures donc une modification du POS est suffisante sinon elles nécessiteraient d'être incluses dans l'élaboration du PLU en cours ce qui reporterait le début des travaux à mars 2017.

2- Certaines parties foncières concernées par le projet ne sont probablement pas à vendre (Maison verte située 118 rue Boucicaut, Café Fontaine aux Roses, immeuble habité derrière l'immeuble muré sur la rue Boucicaut après la rue Blanchard. La mairie est-elle prête à passer par une procédure d'expropriation ?

3- La zone délimitée aujourd'hui est-elle figée. Ne risque-t-il pas d'y avoir un grignotage des parcelles voisines par des promoteurs pour agrandir le projet (exemple projet Nexity).

4- l'association La Boissière propose de conserver la maison au 6 rue Blanchard qui appartient au département. En effet, cette maison fait partie d'un groupe de trois maisons juxtaposées, construites en 1850, qui s'appuie sur un mur commun, avec une charpente commune. Sa

démolition fragilisera les deux autres maisons qui sont en parfait état. Elle ne paraît donc pas souhaitable. Seule l'appentis sur rue et sa clôture sont frappés d'alignement. Ces 3 maisons ont fait référence architecturale de Fontenay dans une brochure présentant le dispositif OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitant) et dans une étude préalable pour la requalification du centre-ville (2005).

5- Certains des nouveaux immeubles envisagés sont contestables, car ils ne respectent pas les alignements définis depuis très longtemps et ils vont porter atteinte au caractère de notre quartier. Cela constitue une rupture avec les aménagements antérieurs. (par exemple, l'immeuble avec A2pas en RDC construit en respectant l'alignement ancien).

M. le Maire interrompt B. Welter en lui reprochant de parler des outils alors que cette réunion doit aborder les objectifs du projet, le ressenti des habitants sur les orientations proposées. Les problèmes de plan masse, de POS, de PLU, d'alignements seront traités par les services techniques de la ville et ne sont pas de la compétence des habitants. Il pense régler à l'amiable les achats des parcelles, et les Services techniques pensent que les modifications du POS sont mineures.

La question qui est posée est : Que pensez-vous des 4 projets présentés ? Quel est celui qui vous plaît le plus ? Préférez-vous une place ou un carrefour ?

Les participants semblent d'accord sur les améliorations que peuvent amener la transformation de ce carrefour en place élargie.

J.M. Drouot rappelle que l'un des principaux problèmes de ce carrefour est la circulation des véhicules en particulier des bus. Ne pourrait-on étudier dès maintenant un nouveau plan de circulation pour le centre-ville pour désengorger ce carrefour et en tenir compte dans l'aménagement de la nouvelle place. Le passage des bus dans la rue Boucicaut peut probablement être évité, la piétonisation partielle de la rue Boucicaut pourrait aussi aider à relancer le commerce dans la rue.

M. le Maire répond que la piétonisation de la rue Boucicaut est utopique, tous les commerçants souhaitent que les voitures passent devant leur boutique (20% de leur chiffre d'affaire serait dû aux clients en transit) et les bus doivent passer au plus près du plus grand nombre de logements.

B. Welter conteste que cela impose que les bus passent rue Boucicaut qui n'est pas une zone d'habitation dense. Il insiste sur le fait qu'un plan de circulation adapté (par exemple rue Blanchard en sens unique) pourrait désengorger la Cavée.

H. Levifve propose de diminuer le flux du trafic automobile très dense de ce carrefour et pour ce faire il faut créer des contraintes dissuasives.

M. le Maire dit qu'il n'a pas été élu pour poser des contraintes.

La réunion se poursuit dans une multitude de discussions parallèles dont il est impossible de faire un compte-rendu.

En fin de réunion chacun a pu exprimer son avis sur les 4 projets présentée.

Un consensus s'est établi pour éliminer les propositions de Bouygues et Nexity et après discussion la proposition de Cogédim semble l'emporter.

M. le Maire promet une nouvelle réunion dans deux mois, avec le promoteur retenu, pour examiner les aspects architecturaux, financiers et juridiques.

Ce document est le compte rendu d'une réunion de travail organisée par l'association CIVIFAR.

Il fait état des différentes opinions qui s'y sont exprimées.

CIVIFAR s'est fixé pour but de contribuer à l'amélioration du cadre de vie urbain, pour le rendre plus convivial, plus solidaire et plus ouvert aux citoyens.

CIVIFAR privilégie les échanges constructifs entre les différents acteurs concernés, pour enrichir le débat et parvenir à des projets consensuels.

Toute reproduction, totale ou partielle du présent document, est interdite sans l'autorisation de CIVIFAR