

COMMISSION MUNICIPALE DE L'URBANISME du 2 décembre 2008

COMPTE-RENDU

La commission d'Urbanisme du 2 décembre 2008 a réuni une trentaine de personnes dans la salle municipale de l'Ecole Pierre Demont, dans le quartier des Alouettes. Elle était présidée par Mme Abeille, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme. L'administration était représentée par M. Régnier, Directeur de l'Urbanisme et Mme Colas, Directrice Adjointe de l'Urbanisme.

Mme Abeille remercie de leur présence l'ensemble des participants ainsi que M. Clerget et M. Bédouret, Adjoint au Maire, M. Bénédic, M. Brunet, Mme Xambeu, Conseillers Municipaux, Mme Rétif et Mme Ermenault, Conseillères Municipales et élues du quartier des Alouettes.

MM. les élus Carré, Mallerin, et Poirier sont excusés.

L'ordre du jour porte sur :

- Le développement du Secteur « Est » de Val-de-Fontenay,
- L'aménagement provisoire du parc Pierre Demont.

Développement Urbain du secteur "Est" de Val de Fontenay

1) Développement économique

Avant de détailler les opérations en cours et les projets sur le secteur de Pérípole, M. Régnier rappelle que le secteur économique s'est historiquement développé à l'ouest de la ville (avec l'implantation d'activités telles que l'entreprise de pianos GAVEAU, - aujourd'hui CENEXI - les ateliers de la RATP, entre autres), puis le développement économique de la ville de Fontenay-sous-Bois s'est ensuite essentiellement déployé au Val de Fontenay.

Le secteur économique compte aujourd'hui 23 000 emplois dont 17 000 dans les quartiers du Val de Fontenay.

Sur le secteur de Peripole sud :

Opération dite «Périgares» :

- Un immeuble de bureaux d'une surface de 30 000 m² a déjà été réalisé, constituant la première tranche de l'opération. Il abrite notamment les bureaux de l'OFpra et des laboratoires Merck ;
- La deuxième tranche de l'opération s'est achevée en juin 2008. Il s'agit de la construction d'un immeuble de bureaux de 30 000 m² occupés par la société AXA.

Opérations BNP et Société Générale

La construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 20 000 m² destinés à la BNP est actuellement en cours, en lieu et place de l'Etap Hôtel, démoli en août 2008. La livraison est programmée pour le début de l'année 2010.

Enfin, un permis de construire a été accordé à la Société Générale, pour la réalisation d'un « campus de banques », pour une surface de 88 000 m² au total. Cette opération intervient sur la vente d'une partie des entrepôts actuellement présents avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (Péripôle Sud). Sont notamment prévus des bureaux, deux restaurants d'entreprise, des équipements propres à la Société Générale. Le démarrage du chantier est programmé pour le mois de mai 2009 ; la fin des travaux étant prévue en cours d'année 2011.

RER

Les travaux d'amélioration de la sortie existante de la gare côté secteur des Alouettes et la création d'un nouvel accès à l'Est de la gare (entrée et sortie) sont actuellement en cours.

Un cheminement était initialement prévu à partir de la ZAC Pierre Demont, pour permettre aux habitants du quartier des Alouettes de rejoindre la gare. Cependant, la Société Générale a acquis les terrains pour la construction du campus de banques, remettant en cause la réalisation de ce cheminement.

Une nouvelle étude est donc lancée pour la création d'un cheminement animé (par des commerces entre autres), qui permettrait de relier la ZAC à la sortie « sud-est » de la gare.

Terrain RATP

Il reste un terrain d'une superficie de 3 000 m² appartenant à la RATP, occupé par les services de réparation des caténaires de la ligne A du RER.

Projets voirie

Le réaménagement des :

- carrefour RN 186/Rue Carnot/Rue Louis Auroux,
- carrefour Rue Carnot/Avenue Louison Bobet,

est prévu dans le but de mieux appréhender les flux de circulation et de permettre une meilleure fluidité. Le traitement de l'avenue de Lattre de Tassigny en boulevard urbain a pour principal objectif de limiter la vitesse sur cet axe et à terme, le flux de circulation.

L'aménagement de voies réservées aux circulations douces constitue une priorité.

Secteur de Péripole Nord

Mme Abeille indique que l'aménagement de Péripole nord est un enjeu important pour la ville. Elle rappelle les grands principes du projet d'ensemble :

- Reconquête des bretelles de l'autoroute A 86 afin de désenclaver le quartier et reconquérir du foncier, travail en lien avec l'ACTEP (Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien) et les villes, de Montreuil à Rosny,
- Aménagement nécessaire à l'arrivée du tramway T1, d'Orbival et du Trans Val-de-Marne,
- Requalification de la RN 186 en boulevard urbain, avec piste cyclable,

- Implantation d'environ 200 000 m² de bureaux,
- Construction d'un minimum de 200 logements,
- Implantation de commerces et d'équipements,
- Création d'une voie piétonne permettant de relier l'est à l'ouest,
- Possibilité d'intégration d'un équipement régional de grande capacité (une grande salle de spectacle),
- Création d'une liaison souterraine, dans le prolongement de la galerie commerciale du Val de Fontenay, d'environ 150m de long sur 50m de large dans l'objectif de relier l'ensemble du pôle économique avec les autres quartiers.

Il est précisé que le secteur Péripole nord, d'une superficie de 8 hectares, est actuellement occupé par trois entrepôts de grande capacité et des accès autoroutiers.

Mme Abeille insiste sur l'enjeu important que représentent ces aménagements pour Fontenay mais il s'agit d'un projet à long terme. Elle souhaite que ce nouveau quartier soit un quartier humain, comportant des équipements publics susceptibles d'attirer également une population régionale. Par l'arrivée du tramway T1, du TransVal-de-Marne et peut être de la ligne 1 du métro, la gare de Val de Fontenay sera la plus importante de la région parisienne après Châtelet les Halles.

Mme Abeille propose aux membres du Conseil de Quartier des Alouettes son intervention à l'occasion d'une de leurs réunions afin d'apporter des précisions sur les projets d'urbanisme de ce secteur.

En réponse à un participant qui souhaite avoir davantage d'informations sur les futures liaisons avec les quartiers ouest, Mme Abeille précise qu'il s'agit de liaisons piétonnes, mais que l'étude étant en cours, elle ne peut apporter de précisions en l'état. Les circulations douces seront privilégiées.

M. Régnier précise qu'il peut également être envisagé l'implantation de nouveaux commerces dans le prolongement de la galerie commerciale.

Une personne du public s'inquiète de la mixité logements/activités et craint de voir se transformer ce secteur en zone morte.

Mme Abeille rappelle que l'objectif principal, réaffirmé dans le PLU, est de créer des quartiers humains. L'étude d'urbanisme et d'architecture tiendra compte de cet aspect. Des propositions seront faites en ce sens. Il peut aussi être prévu la réalisation d'un lycée.

Une autre personne s'inquiète de "l'effet barrière" qui pourrait être engendré par des constructions trop hautes sur cette zone, contrastant avec la zone de faible hauteur existante dans le quartier pavillonnaire, qui accentuerait la coupure avec les quartiers ouest.

Selon Mme Abeille, une barrière, symbolique, existe déjà actuellement. Des solutions devront permettre à ce quartier de constituer un lien et non une coupure. Il conviendra de privilégier les espaces en considérant les contraintes dues à la topographie du terrain ainsi que celles liées à la circulation.

Un participant regrette un manque de remise en cause radicale de l'urbanisme, très inspiré des années 80. Cette partie de Fontenay est déjà très urbanisée et les nouveaux concepts écologiques ne sont pas pris en compte.

Mme Abeille conteste cette position, l'écologie n'étant pas mise à l'écart dans ce projet. L'accent est d'ailleurs pointé sur l'utilisation des transports en commun et un éco-habitat est envisageable. Cette zone aurait bien sûr pu demeurer un espace naturel, mais il est indispensable de tenir compte de l'importance de la présence d'un pôle économique pour Fontenay-sous-Bois. Les propositions des ateliers d'architecture devront réfléchir à cet aspect du projet.

M. Clerget partage l'avis de Mme Abeille sur l'importance d'un quartier humain, en attirant l'attention sur les risques de transformation en zone morte de ces lieux. Il rappelle que l'un des 140 engagements de l'équipe municipale est la construction de 150 logements par an et ajoute que l'idée de créer des logements sociaux dans des tours est depuis longtemps abandonnée à Fontenay-sous-Bois.

Pour ce qui concerne le choix de réaliser une zone d'activités il indique que la taxe professionnelle constitue un enjeu essentiel pour la Ville. L'implantation d'entreprises est un atout en matière de fiscalité.

Cependant, entre les risques de quasi disparition de la taxe professionnelle et une éventuelle intercommunalité à l'échelle de la Métropole, le risque est grand de ne pouvoir en faire bénéficier les Fontenaysiens.

M. Clerget souhaite également faire deux remarques sur le périmètre d'étude :

Il estime qu'il est indispensable de mener les projets à leur terme, y compris ceux liés à la reconquête des voies ferrées et la couverture de l'autoroute, le cas échéant.

Par ailleurs, l'impact de l'arrivée de nouveaux salariés au Val de Fontenay est un enjeu important pour le commerce. Une concertation avec la société Immochan est indispensable.

Mme Abeille indique que Mme Michon, Adjointe au Maire chargée du développement économique, abordera ces questions plus en détail lors des commissions du développement économique.

M. Bénédicte attire l'attention sur l'avantage de ce projet de périmètre d'étude qui laisse à la Ville certaines latitudes. Il s'agira d'une zone très mixte. La réforme de la taxe professionnelle ne semble pas constituer le point le plus important. Par contre, la question des emplois nouveaux ne peut être négligée.

Pour l'aménagement de ce périmètre, il juge opportun d'organiser un concours d'architectes, d'urbanistes et tenter toutes propositions, même les plus audacieuses. Ainsi, il suggère de construire des bâtiments hauts, afin de libérer de l'espace au sol, comportant des rez de chaussée aménagés en passages. Le projet de liaison ouest/est, d'environ 150 m sur 50 m, offre suffisamment d'espace pour en faire un lieu de vie agréable. Notre siècle offre d'importantes possibilités d'aménagement, il faut saisir cette chance.

Un participant propose que soient réalisés un lycée, sur ce secteur, mais également suggère la création d'aires de jeux, de parkings, d'installations sportives accessibles aussi aux associations locales.

Un autre participant s'inquiète de la proximité de l'autoroute, source de pollution et de nuisances sonores.

M. Brunet partage l'avis de M. Clerget et de M. Bénédicte : il ne faut rien s'interdire dans la conduite de ce projet, notamment sur la couverture des voies, ce qui solutionnerait le problème de l'isolement de ce quartier et permettrait la reconquête d'espaces libres.

Mme Ermenault confirme que les résidents du quartier des Alouettes souffrent des nuisances sonores occasionnées par le RER. Elle s'inquiète par ailleurs des problèmes d'insécurité qui pourraient survenir dans la liaison souterraine et souhaite que tous les paramètres soient bien pris en compte.

Une personne du public souhaite rebondir sur l'intervention de M. Clerget concernant la taxe professionnelle ; celle-ci a déjà été amputée à plusieurs reprises par les gouvernements successifs, il pense donc qu'il faut éviter que les projets soient motivés par la perception de cette taxe qui risque encore d'être réformée.

Un participant s'inquiète de la construction de parkings dans cette zone, qui lui semble incontournable dans l'hypothèse de l'installation d'un grand équipement régional.

Une autre personne juge que les parkings ne sont pas indispensables, qu'il faut sortir de cette problématique et plutôt développer les transports en commun et les aménagements de circulations douces. Elle cite l'exemple d'importantes structures culturelles de la région parisienne dépourvues de parking et fonctionnant néanmoins très bien. Elle s'interroge également sur le nombre d'emplois dont bénéficieront réellement les Fontenaysiens avec l'implantation des grandes sociétés que sont la BNP et la Société Générale. Par ailleurs elle ne juge pas opportun le prolongement de la galerie commerciale du Val de Fontenay.

M. Bedouret revient sur la taxe professionnelle, qui représente à Fontenay 42 % des recettes. Il estime qu'un projet ne peut fonctionner que dans le cadre d'une taxe professionnelle acceptable, qui ne doit pas être négligée. La très grave crise financière actuelle impliquera forcément la quête de nouvelles recettes pour la commune (subventions, partenariat public/privé...). Il regrette que le développement intercommunal soit au point mort pour des raisons politiques : pour que l'est parisien se développe et pour mener un projet ambitieux, il faut dépasser ces clivages

Un participant souhaite avoir un complément d'informations sur l'équipement public régional de grande capacité prévu au schéma directeur d'Ile de France. Il redoute une très forte augmentation du flux de véhicules.

Mme Abeille l'informe qu'elle a saisi l'opportunité, dans le cadre du Contrat de Projet Etat/Région, d'inscrire le site de Peripole, mais qu'il ne s'agit pas d'un engagement ferme et définitif pour la ville qui garde tout pouvoir de décision sur l'implantation d'un tel équipement. L'importance du coût de l'opération peut aboutir à un renoncement.

Il s'agirait d'un équipement de 10 000 places, mais cela peut-être moins bien sûr, à vocation sportive ou culturelle, et qui pourrait également accueillir des salons et des séminaires.

Concernant l'implantation d'un lycée, la ville n'a aucun pouvoir de décision. Cette question relève de la compétence de la Région.

Mme Abeille confirme, en réponse à une intervention du public, que le Conseil de quartier sera bien entendu associé pour l'ensemble des aménagements de ce secteur.

Mme Depoilly précise que la réflexion doit être la plus large possible, qu'il faut penser la ville dans sa globalité et non pas quartier par quartier.

Elle n'est pas favorable à la liaison souterraine, sauf dans l'hypothèse d'une extension des commerces.

2) Transports

M. Bénédicte sollicite une prise en compte immédiate du stationnement. Il suggère que le plan de déplacements urbains soit élargi au-delà des limites de Fontenay-sous-Bois.

Un participant craint que d'ici la réalisation du schéma de déplacements urbains, de nouvelles données en bouleversent la logique.

M. Régnier lui indique que la réalisation de ce plan de déplacements sera très rapide, (environ un an).

Il informe ensuite l'assemblée des différents aménagements, en cours ou en projet, liés aux transports :

La sortie Est de la gare est fermée, en raison des travaux.

Courant de l'année 2009, l'aménagement du carrefour De Lattre de Tassigny/Carnot sera réalisé par le Conseil Général. La vitesse sera limitée et l'avenue de Lattre de Tassigny sera transformée ensuite en boulevard urbain. Ces travaux devraient s'achever en 2010, en concordance avec la fin des chantiers BNP.

M. Régnier rappelle qu'une réunion publique, organisée par le STIF (Syndicat des Transports de l'Île de France), sur le prolongement du T1 se tiendra le 9 décembre 2008, à l'école Michelet.

Il précise également qu'Orbival reliera Cachan à Val de Fontenay et permettra des correspondances avec 5 lignes de métro. Cette ligne permettra à terme une réduction d'environ 40 000 voitures par jour.

Pour répondre à la demande de calendrier d'un participant, M. Régnier précise qu'il s'agit de projets à très long terme : l'arrivée du T1 est prévue en 2015 et pour Orbival, il faut compter une vingtaine d'années.

Le prolongement de la ligne 1 du métro est souhaité, dans l'immédiat, jusqu'au carrefour des Rigollots avec, à plus long terme, une arrivée à Val-de-Fontenay.

Concernant le prolongement de la ligne 1, Mme Abeille salue le travail effectué par l'association "Métro aux Rigollots" qui a su mobiliser la population et les élus de tous bords pour faire revivre ce projet qui date de 1934.

Parc Pierre Demont

Mme Abeille indique que le but est d'ouvrir cet espace au public le plus rapidement possible.

Le terrain se découpe actuellement en trois parties : une zone boisée, une zone en friche et une partie haute qui jouxte les habitations. Le projet d'aménagement de ce parc sera mené en collaboration avec des groupes de travail issus du Conseil de Quartier des Alouettes.

Il est pour l'instant envisagé :

- le long de l'immeuble de logements « Expansiel » (bande de terre de 100m sur 20m), un projet de jardins partagés,
- dans la partie basse, un espace libre comportant une aire de jeux,
- face à l'école Pierre Demont, un « petit bois » naturel.

En réponse à la suggestion d'une personne du public à qui il semblait intéressant que les jardins soient gérés directement par les habitants, Mme Abeille met en avant le risque d'appropriation de ces espaces, d'où la nécessité de créer une association chargée de leur gestion.

M. Bénédicte s'inquiète de la dégradation potentielle de ces espaces ouverts, il cite l'exemple de terrains du quartier Jean Zay qui sont systématiquement souillés.

Mme Rétif relaie le souhait du Conseil de Quartier d'avoir un espace intergénérationnel. Les jeunes sont particulièrement en manque de structure.

Mme Ermenault déplore également le manque d'espaces verts et de lieux de rencontre. Elle partage l'avis d'une participante qui éprouve une sensation d'étouffement aux Alouettes.

M. Régnier indique qu'il s'agit pourtant d'un quartier de faible densité, que le programme de futurs logements a été ramené à 250 appartements au lieu des 350 initialement prévus. Il rappelle le projet, à terme, d'un parc de 4 000 m², positionné pour éloigner les habitations de la route.

L'ordre du jour étant épuisé Mme Abeille donne rendez-vous fin janvier, pour une Commission de l'Urbanisme dédiée au budget 2009.