

CONSEIL DE QUARTIER CENTRE

Assemblée plénière du 28 juin 2019

Les habitants ont été conviés à une Assemblée plénière du Conseil de Quartier Centre vendredi 28 juin 2019 à 20h à la salle polyvalente de l'École d'Arts.

Malgré la canicule, une quinzaine d'habitants étaient présents, ainsi que Madame la Maire et plusieurs élus. Sébastien Cartier, Président du CQ, a animé la réunion dont l'ordre du jour était le suivant :

- Présentation du projet immobilier Barbusse/Leclerc par le promoteur Linkcity
- Le stationnement à l'écoquartier
- Les poubelles supplémentaires en centre-ville
- Petit bilan de notre année de fonctionnement

Présentation du projet immobilier rue Barbusse/avenue Leclerc par le promoteur Linkcity

François Blin (architecte), et Yoline Bazet (directrice de programme adjointe) ont fait une présentation du projet. Ophélie Courtain, notre interlocutrice pour ce projet, était également présente.

Le promoteur Linkcity est une filiale du groupe Bouygues ; les travaux seront exécutés par Bouygues Bâtiment.

Linkcity est déjà propriétaire de la parcelle de 418 m² sur la rue Barbusse et il dispose d'une promesse de vente pour la friche de 2 934 m² située à l'angle Barbusse/Leclerc.

L'architecte s'est chargé de la présentation du projet qui comprend :

- Un R + 5 sur la petite parcelle rue Barbusse, en appui sur l'immeuble existant de l'Immobilière 3F ;
- Un R + 5 et un R + 4 côté Leclerc, avec une trouée entre les deux (toit végétalisé et à l'arrière des plantations en pleine terre avec 63 arbres prévus)
- Les parkings sont sur deux niveaux en sous-sol des deux bâtiments ci-dessus.

Le R + 5 sur la rue Barbusse comporterait 21 logements locatifs aidés, une surface commerciale (possiblement une pharmacie) ; 23 places de parking (21 + 2 pour le commerce) lui seront dédiées sous les bâtiments construits sur la grande parcelle.

Le R + 5 et le R + 4 côté Leclerc comporteraient 71 logements locatifs aidés et 33 logements locatifs sociaux (en majorité des T2 et des T3), 345 m² de surface commerciale et 93 places de parking en sous-sol (88 pour les logements, 4 pour les commerces et 1 visiteur).

Le calcul retenu pour le nombre de places de parking : 1 place par logement pour les locatifs intermédiaires et 1 pour 2 logements pour les locatifs sociaux.

Des locaux vélos sont prévus pour chaque bâtiment.

Calendrier prévisionnel :

- Les deux permis ont été déposés le 29 mars 2019
- Démarrage du chantier : 1^{er} trimestre 2020
- Durée des travaux : 2 années

L'encadrement du chantier sera assuré par AMO Environnement qui contrôlera le respect des normes. La réglementation thermique RT 2012 – 10% sera respectée.

Le plan de chantier devra être validé par la Ville. Horaires de chantier : 7h – 19h.

La promesse est faite de nuisances limitées au maximum. Il y aura des actions d'échanges avec les riverains et la présence d'un correspondant sur place.

Questions posées par le public

- L'élévation d'un R + 5 à l'angle Barbusse/Leclerc est choquante. Pourquoi ne pas inverser avec le R + 4 ? Réponse de l'architecte : il s'agit de masquer le pignon de l'immeuble 3F.
- Qu'est-ce qui est fait pour faire face aux épisodes de canicule ? Réponse : les logements sont de plus en plus isolés ; ils seront tous dotés de volets roulants et tous les 3 pièces sont soit traversants soit sur deux façades.
- Quid de la sécurité des piétons (passage de nombreux enfants notamment) pendant les travaux ? Réponse : les mesures de sécurité vont être étudiées avec la Ville.
- Des espaces de jeux sont-ils prévus pour les enfants et les espaces verts seront-ils au moins accessibles aux locataires ? Réponse : des accès sont prévus ; leur utilisation dépendra de la décision des bailleurs.
- Le PLU ne prévoit-il pas un recul de 1 mètre par rapport à l'alignement ? Réponse : le projet immobilier se trouve en zone UG qui impose d'être à l'alignement.
- Les immeubles seront-ils reliés à la géothermie ? Oui
- Le nombre de places de parking apparaît très insuffisant et cela ne va faire qu'accroître le problème de stationnement dans le quartier. Réponse : les dispositions réglementaires sont respectées.
- Les habitants du bâtiment 3F vont se trouver pendant deux ans au cœur d'un chantier ; qu'est-il prévu pour eux ? Réponse : les deux chantiers n'auront pas la même temporalité ; un lien privilégié est prévu avec les habitants.

Intervention de Mme la Maire

- L'espace vert devra être ouvert aux habitants résidents car il est noté au PLU que les espaces verts des immeubles doivent être d'agrément et de convivialité.
- La nécessité d'alignement de la zone UG, si elle ne pose pas de problème pour les commerces, présente en effet des inconvénients pour les logements situés à rez-de-chaussée ; les volets restent souvent fermés pour préserver l'intimité des occupants.
- Les normes prévoient en effet dans le logement social une seule place de parking pour deux appartements ; il s'avère que cela est insuffisant pour Fresnes. Il faudra également qu'une concertation ait lieu pour faire baisser le loyer des places de parking ; la situation sinon va être catastrophique.

Suite des interventions du public

- Quelle est l'emprise du bâti ? Réponse : un peu plus de 50% de la superficie des terrains, ce qui est inférieur à ce qui est autorisé au PLU.
- Qu'est-il prévu pour l'évacuation des eaux pluviales ? Réponse : un bassin de rétention est prévu avec un débit de fuite dans les normes légales ; sur les R + 5 est prévu également un dispositif de rétention.
- Le bâtiment de la rue Barbusse aura ses places de parking sous les autres bâtiments et l'accès sera un peu éloigné. Il y a donc des risques de véhicules temporairement en double file ce qui bloquerait la circulation (trois bus, dont un articulé, l'utilisent). Réponse : il n'est pas possible techniquement d'envisager des parkings souterrains supplémentaires pour ce bâtiment.
- Quid des places de livraison pour les commerces ? Réponse : question à étudier avec la Mairie.
- Mme Vala, Maire adjointe en charge notamment du commerce, demande s'il est possible de scinder la surface commerciale côté Leclerc car, de par son expérience, les grands locaux trouvent difficilement preneurs à Fresnes du fait de la cherté des loyers. Réponse : c'est envisageable. Une rencontre va être programmée entre Mme Vala et Linkcity à propos des surfaces commerciales de l'opération.

Le stationnement à l'écoquartier

Les interventions concernant l'insuffisance des places de parking dans le projet Linkcity ont été très nombreuses car, malheureusement, la stricte application des dispositifs réglementaires en la matière, à laquelle s'ajoute la cherté du loyer des places de parking, entraînent, nous le constatons, une situation délicate, voire explosive, à l'écoquartier, sans que le Conseil de Quartier ait pu jusque là mettre en œuvre quelques solutions.

La situation est encore aggravée par le chantier Eiffage en cours qui utilise des places de stationnement pour entreposer des gravats (rue Juliette Drouet). Le Conseil de Quartier indique qu'il y a urgence à intervenir. Par ailleurs, Valophis reste sourd aux demandes présentées pour essayer de trouver des solutions en adaptant les tarifs. La Ville essaie de renouer le dialogue.

La propreté en centre-ville

Le Conseil de Quartier avait fait des propositions concrètes pour implanter des poubelles supplémentaires et des cendriers en centre-ville. Il nous a été indiqué que ces propositions sont prises en compte dans le nouveau plan d'implantation en cours d'établissement.

Mme la Maire intervient pour préciser que le modèle de base Vigipirate qui est utilisé à Fresnes va être progressivement remplacé par un modèle plus qualitatif. Le changement se fera progressivement car le coût de chaque unité se situe dans une fourchette de 400-800 €.

Le public présent indique qu'il a constaté une amélioration de la propreté en centre-ville.

Une personne rappelle le nettoyage participatif qui va avoir lieu à La Cerisaie ; il souhaiterait que ce genre d'initiative se déroule plus souvent.

Bilan et perspectives du Conseil de Quartier centre

Notre travail sur la propreté et la salubrité va peut-être, espérons-le, être pris en compte.

Le projet d'aménagement du parc Villette est abouti et va être présenté au Conseil Municipal (projet d'initiative citoyenne).

Nous nous sommes saisis d'un nouveau dossier, celui du projet d'urbanisme à l'angle des rues Roper et Chaillioux. Nous resterons attentifs à toute demande des habitants.

Questions diverses

- Pour sécuriser la traversée du carrefour Ténine/Herriot, il faudrait remettre en place un feu piéton.
- La synchronisation des feux sur le trajet du TVM semble présenter des failles. Marouan El Amrani indique que la RATP a déjà été interpellée à ce sujet. La Mairie va essayer d'en savoir plus.

Sébastien Cartier remercie les habitants qui nous soutiennent et qui participent aux Assemblées plénières. Il remercie aussi le Service des Relations Publiques et notamment Harold Marchika, sans oublier Marouan El Amrani, Maire adjoint en charge notamment des Conseils de Quartier.

Mme la Maire remercie les membres du Conseil de Quartier Centre ainsi que les habitants présents lors des réunions plénières. Elle remercie également les élus, et notamment Marouan, pour leur attention envers les Conseils de Quartier.

Le Président lève la séance à 21h40.

Contact : monquartier.centre@fresnes94.fr