

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU QUARTIER DES PARADIS A FONTENAY-AUX-ROSES

1. Présentation du projet de dossier de réalisation de ZAC



FEVRIER 2022

PREAMBULE

La procédure

Le projet du quartier des Paradis est mené dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En application de l'article L.5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, ci-après désigné l'EPT, est compétent de plein droit, depuis le 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Paradis est une opération d'aménagement qui n'a pas été définie comme un projet d'intérêt métropolitain. Elle relève donc de plein droit de la compétence de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Par délibération en date du 19 septembre 2019, le conseil de territoire de l'EPT a approuvé le dossier de création de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS.

Par délibération du 10 décembre 2020, l'EPT a approuvé un traité de concession d'aménagement (TCA) avec la SPL Vallée Sud Aménagement (anciennement SPLA PANORAMA VALLEE SUD GRAND PARIS) signé le 13 janvier 2021.

Le contenu du dossier de réalisation

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation est approuvé par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté, en l'occurrence l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le contenu de l'étude d'impact annexée au dossier de création de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS est complété dans le cadre du présent dossier de réalisation, conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme.

1. RAPPORT DE PRESENTATION

ZAC DU QUARTIER DES PARADIS

1. PRESENTATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

1.1. Objectifs de la ZAC du quartier des Paradis

Cette opération d'aménagement s'inscrit dans un objectif de contribuer à l'effort régional de logements d'une part et de réaménager cette entrée de ville d'autre part. Elle concerne 833 logements sociaux appartenant au patrimoine de Hauts-de-Seine Habitat situés sur la ville de Fontenay-aux-Roses (819 logements au sein de la ZAC du quartier des Paradis et 14 logements au nord des Paradis sur l'îlot des Potiers situé hors ZAC).

Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat d'intérêt national (CIN) du Panorama et des secteurs à enjeux de développement de Clamart et de Fontenay-aux-Roses, signé notamment entre la ville de Fontenay-aux-Roses, l'EPT et l'Etat le 13 janvier 2017, dans l'optique de participer à la création de logements et d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie. Le CIN vise à faciliter la production de logements sur un ensemble de sites à fort potentiel de création de logements nécessitant une mutabilité fonctionnelle comme le quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses.

L'objectif de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS consiste à réaliser un aménagement global et de qualité sur l'actuel quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses en vue de répondre aux nombreux dysfonctionnements constatés sur le site.

Aussi, depuis 2015, la ville de Fontenay-aux-Roses, associée à Hauts-de-Seine Habitat, le propriétaire du foncier, a décidé de s'interroger sur les conditions d'évolution de ce quartier et de lancer un accord-cadre pour la réalisation d'une étude urbaine, paysagère et fonctionnelle sur le quartier.

Les réponses de l'Atelier Castro-Denissof, tant pour la mission « Diagnostic » que pour la mission « Esquisse urbaine » ont retenu leur attention. Le diagnostic proposé a permis d'identifier les premières orientations programmatiques et l'esquisse urbaine d'arrêter la définition d'objectifs et un scénario d'aménagement pour répondre aux besoins identifiés.

Les objectifs principaux du schéma directeur se définissent par une volonté forte d'améliorer le confort et le cadre de vie des habitants et d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville afin de favoriser son désenclavement.

L'ambition de cette stratégie d'aménagement et de développement du quartier est portée par la mise en place d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier de création de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS a été approuvé le 19 septembre 2019.

Pour mener à bien ce projet, et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'Urbanisme, l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a décidé de désigner la SPLA PANORAMA (aujourd'hui la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT) en qualité d'aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC DU QUARTIER DES PARADIS à Fontenay-aux-Roses.

Les relogements et démolitions réalisés par Hauts de Seine Habitat sont en cours et sont phasés dans le temps.

Les travaux seront réalisés en plusieurs étapes à partir de 2022 avec pour horizon l'achèvement du projet en 2033.

1.2. Localisation de la ZAC du quartier des Paradis

Le site de la ZAC du quartier du Paradis, d'une superficie d'environ 8 hectares, est localisé au Sud-Est de la commune de Fontenay-aux-Roses. Il bénéficie d'une situation privilégiée car il est situé en entrée de ville à la limite des villes de Bagneux, Bourg La Reine et de Sceaux.

Il profite également de la proximité des deux gares du RER B, celle de Fontenay-aux-Roses (400m) et celle de Sceaux (500m).

Le site de projet est délimité par les voies suivantes :

- Rue François Villon à l'Ouest ;
- Avenue Jean Perrin au Sud ;
- Avenue Gabriel Péri à l'Est ;
- Rue André Chénier au Nord.



Délimitation du quartier des Paradis

Le quartier s'organise essentiellement autour d'un foncier, propriété de Hauts-de-Seine Habitat, de 78 036 m², comprenant à la fois des emprises bâties et des espaces paysagers. Le bâti date de deux périodes de construction distinctes avec la construction de 732 logements répartis sur 11 barres construites entre 1957 et 1962, lesquels ont fait l'objet d'une réhabilitation dans le début des années 1990, suivis de la construction de 87 logements.

Le site comprend également un terrain appartenant à la ville de Fontenay-aux-Roses de 2 797 m² sur lequel a été construit en 1995 un bâtiment devenu la Maison de Quartier.

Le site est en très grande majorité urbanisée notamment par de l'habitat. C'est l'habitat individuel qui prédomine dans la zone d'étude rapprochée. Cependant, le périmètre immédiat est principalement occupé par de l'habitat collectif. Il est également entrecoupé par des espaces ouverts artificialisés (représentés par les terrains de sport, parkings, des aires de jeux et autres espaces verts intermédiaires). Enfin, quelques équipements sont présents sur le site (Maison de quartier, paroisse...). Il se distingue nettement du reste des quartiers de la ville. En effet, sa typologie de bâti correspondant à de l'habitat collectif se présente sous forme de grandes barres d'immeubles pouvant atteindre 180 m de long et détonne avec le petit habitat pavillonnaire qui caractérise le reste de la zone.

L'habitat collectif du quartier contraste donc fortement avec le reste et donne l'impression d'une grande enclave tournée sur elle-même.



Typologie du bâti du quartier des Paradis

1.3. Périmètre de la ZAC du quartier des Paradis

Le périmètre de la ZAC du quartier des Paradis s'étend sur les emprises suivantes :

- 78 036 m² (propriété de HAUTS-DE-SEINE HABITAT)
- 2 797 m² (propriété de la ville de FONTENAY-AUX-ROSES).



Périmètre de la ZAC du quartier des Paradis au stade du dossier de réalisation de la ZAC

1.4. Les grands principes d'aménagement

Les objectifs principaux du projet retenu sont les suivants :

- Améliorer le confort et le cadre de vie des habitants ;
- Ouvrir le quartier sur le reste de la ville afin de favoriser son désenclavement.

Ces objectifs sont atteignables grâce à l'application des principes d'aménagement suivants :

- Offrir des logements qualitatifs et lumineux afin d'obtenir une mixité sociale avérée ;
- Créer des cœurs d'îlot paysagers ;
- Organiser les accès véhicules des immeubles de logements et l'offre en stationnement ;
- Ouvrir le quartier sur le reste de la ville en créant et en valorisant les espaces publics ;
- Placer les équipements sur les franges du quartier ;
- Insérer le quartier et ses aménagements avec les quartiers existants environnants ;
- Offrir une offre commerciale qualitative, comprenant une réappropriation des rez-de-chaussée ;
- Intégrer une gestion des chantiers en site occupé et protéger les arbres conservés.

Au total, le quartier sera composé d'environ 650 logements privés et 795 logements sociaux dans le périmètre de la ZAC (38 logements sont en cours de construction dans le quartier des Paradis mais hors ZAC sur l'îlot des Potiers).



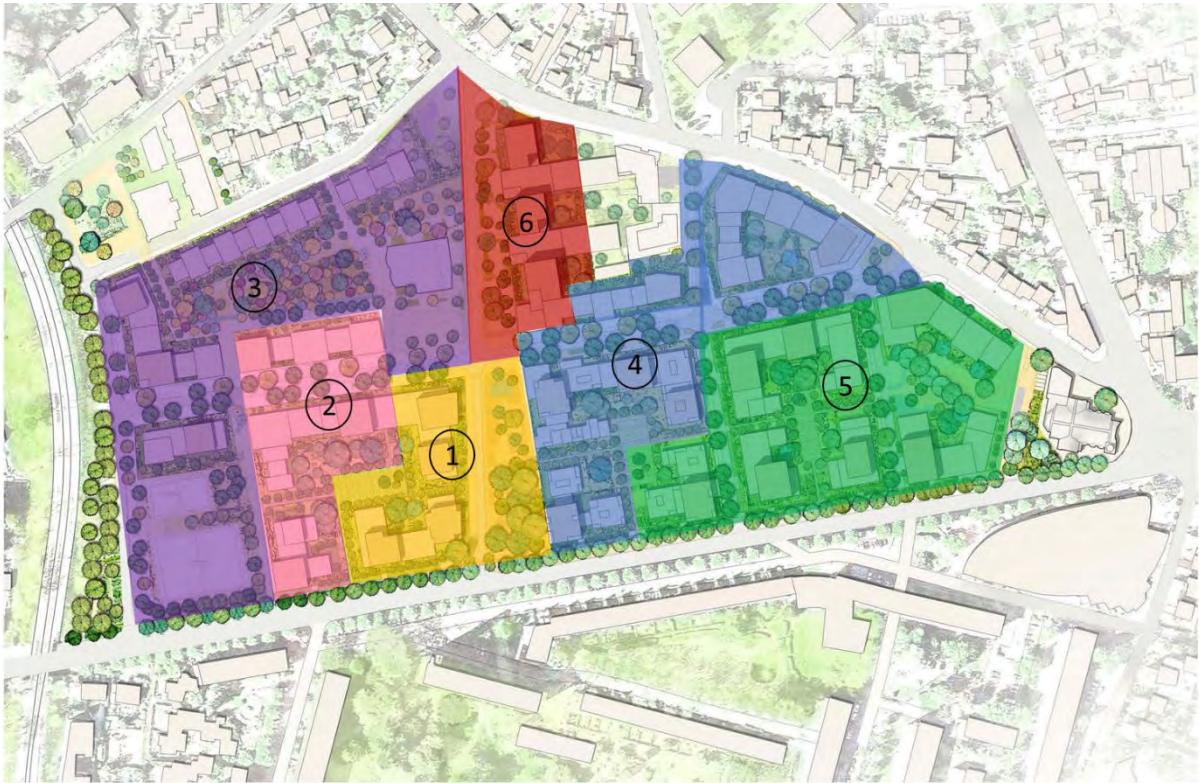
Plan masse du projet

1.5. Phasage prévisionnel de l'opération d'aménagement

La fin prévisionnelle de l'opération d'aménagement est prévue à horizon 2033.

Le projet prévoit un phasage des démolitions et reconstructions, de manière à garantir, entre autres, un maximum de relogement des habitants actuels.

Le phasage a été retravaillé, il se présente sous 6 phases opérationnelles :



2022 – 2024 : construction phase 1
2023 – 2025 : construction phase 2
2025 – 2027 : construction phase 3
2027 – 2029 : construction phase 4
2029 – 2031 : construction phase 5
2031 – 2033 : construction phase 6

Il est à noter que le phasage des travaux n'est pas celui du relogement.

Le relogement se fera en 2 grandes étapes :

- Une grande étape 1 regroupant toute la partie ouest du quartier
- Une grande étape 2 regroupant la partie est du quartier.