

RÉAMÉNAGEMENT DU MAIL BOUCICAUT

CONCERTATION PUBLIQUE JANVIER - MARS 2022

Concertez pour un projet partagé !



Livret de paroles
des habitants



Préambule



La municipalité de Fontenay-aux-Roses souhaite un réaménagement en profondeur du Mail Boucicaut, espace commerçant du cœur de ville, pour mieux l'intégrer au reste de la commune, l'aérer, le rendre plus convivial, vivant et attractif. Beaucoup de Fontenaisiens trouvent en effet cet espace un peu triste et vieillissant. C'est pourquoi le projet vise, notamment, à améliorer la visibilité des commerces et à réaliser des espaces publics qualitatifs.

La Société Publique Locale (SPL) Vallée Sud Aménagement a été mandatée pour engager ce projet par nature complexe du fait de l'imbrication des copropriétés. Une grande partie des espaces appartient en effet aux copropriétaires des immeubles jouxtant le Mail Boucicaut.

Concertation pour un projet partagé...

Pour concevoir le projet avec les habitants, une concertation publique a été engagée au premier trimestre 2022 et l'Agence de concertation publique « État d'Esprit Stratis » a été missionnée.

Un livret de votre parole engageant

Le présent livret de paroles synthétise les constats et les grandes préconisations des habitants du Mail et de Fontenay-aux-Roses pour le projet de réaménagement du Mail Boucicaut. Il est la mémoire de ce premier temps de la concertation. Il a été élaboré lors des échanges de concertation et validé lors de la réunion publique du 24 mars 2022.

Il engage l'équipe-projet et constitue une base d'avancement avant la définition du projet d'aménagement.

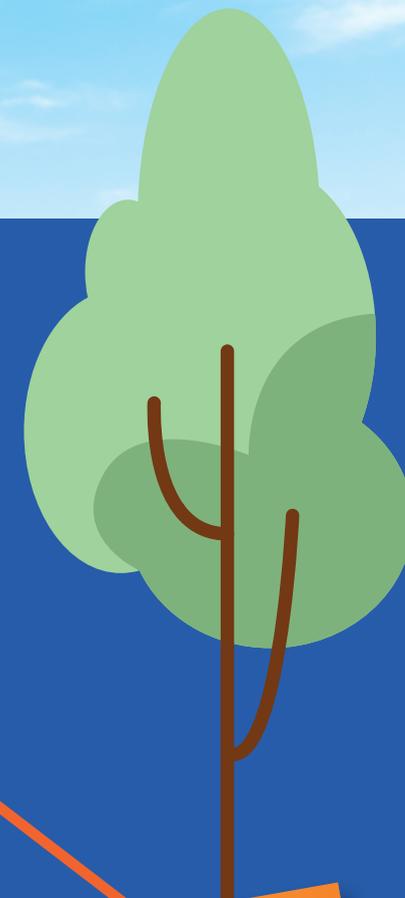
Laurent Vastel
Maire de Fontenay-aux-Roses

Sommaire

- Le projet de réaménagement du Mail Boucicaut page 5
- La concertation du projet du Mail Boucicaut page 11
- La restitution de la parole des habitants..... page 15
- La suite page 26



Le projet



DU RÉAMÉNAGEMENT
MAIL BOUCICAUT



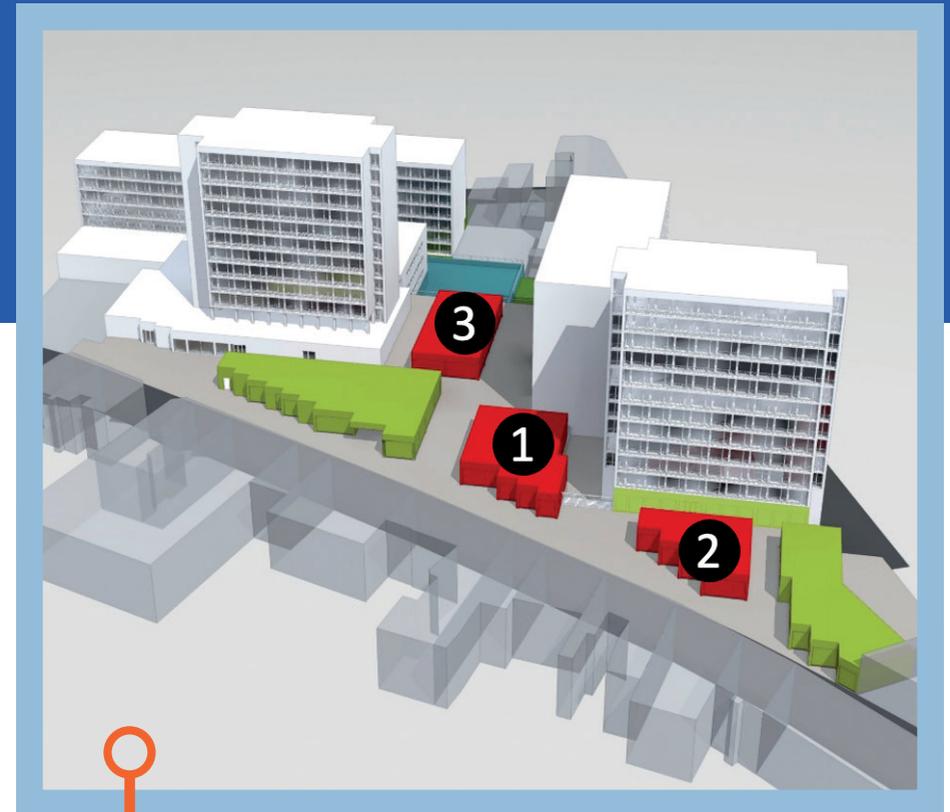
Le projet

Le projet de réaménagement est en cours d'élaboration.
Le projet est par ailleurs conditionné par l'accord des copropriétaires des espaces privés concernés.
Quel est ce projet et où en est-il à date ?

Le périmètre du projet

Le projet s'appuie sur l'acquisition de 3 îlots :

- 1 îlot dit Banque populaire
- 2 îlot dit Royal Fontenay
- 3 îlot dit Tatoo



Commerces représentés en vert : **maintenus**

Commerces représentés en rouge : **démolis**



Les objectifs initiaux du projet

Les objectifs initiaux du projet (préalables à la concertation) sont les suivants :

- **Amélioration de la visibilité des commerces**

POUR CELA...

- Signer les accords de transferts ou d'évictions avec les propriétaires et occupants dont les locaux sont à démolir dans le cadre du projet d'aménagement.

- **Réalisation d'espaces publics qualitatifs**

POUR CELA...

- Réaliser une place paysagère,
- Conserver les arbres existants et végétaliser les nouveaux espaces créés,
- Améliorer la sécurité (limiter les nuisances en évitant les attroupements et les dépôts sauvages).

- **Construction possible d'un immeuble**

POUR CELA...

- Traiter les pignons des immeubles Gascogne et Touraine,
- Permettre l'équilibre financier de l'opération d'aménagement.

- **Sortie de la piscine de la copropriété pour faciliter sa gestion**

POUR CELA...

- Autonomiser la gestion de la piscine,
- Améliorer la visibilité et l'accessibilité de la piscine.



Les avancées du projet



En ce premier trimestre 2022, les avancées du projet sont les suivantes :

- **Acquisition de 3 îlots de commerces dans une logique première d'accords amiables**
 - Acquisition de l'ancienne épicerie « Gondola »,
 - Travail en cours sur la possibilité de transfert de certains commerces.
- **Acquisition des espaces communs nécessaires à la réalisation d'espaces publics qualitatifs**
 - Étude des limites de copropriétés.
- **Conception des futurs espaces publics**
 - Étude phytosanitaire des arbres sur le Mail,
 - Étude de la dalle et des réseaux.
- **Construction possible d'un immeuble**
 - Lancement d'une étude de faisabilité pour la construction.
- **Sortie de la piscine de la copropriété**
 - Réalisation d'un diagnostic technique et d'une étude de besoin des usagers.



La concertation





La concertation

La concertation sur le réaménagement du Mail Boucicaut a été préparée, animée et restituée par l'Agence de concertation État d'Esprit Stratis pendant le premier trimestre 2022.



Le processus de la concertation

La concertation s'est articulée autour de trois grandes thématiques :

- **Un cœur de ville pour toutes et tous ;**
- **Un quartier pratique pour ses riverains ;**
- **Une concertation avec vous**
(modalités de participation à long terme).

Le processus de participation s'est tourné distinctement vers trois publics :

- **Les copropriétaires et commerçants du Mail ;**
- **Les riverains du Mail ;**
- **L'ensemble des fontenaisiens.**

La concertation s'est appuyée sur quatre grands temps de travaux :

1

Un atelier de travail avec les copropriétaires et commerçants

Un atelier de travail avec les copropriétaires et commerçants, pour partager un diagnostic et faire des propositions sur les grilles de travail par petits groupes : **16 février 2022**

25 personnes (copropriétaires et commerçants uniquement).

2

Une marche exploratoire ouverte à toutes et à tous

Une marche exploratoire dans le cœur de ville et le Mail Boucicaut pour partager un diagnostic et faire des propositions sur le carnet de balade : **9 mars 2022**

30 personnes (ensemble des Fontenaisiens).

4

Une réunion publique de synthèse

Une réunion publique de synthèse pour restituer la parole des habitants : **24 mars 2022**

40 habitants (ensemble des fontenaisiens).

3

Une réunion d'échange avec le conseil de quartier du centre-ville

19 mars 2022





L'agenda de la concertation

Un petit groupe préparatoire composé des représentants des copropriétaires a permis de cadrer les thématiques en amont et de valider la restitution de la concertation.



La restitution de la parole des habitants

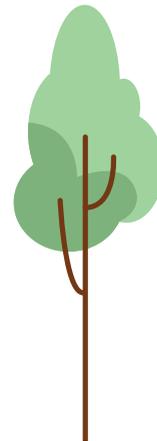




La restitution de la parole des habitants

Les habitants se sont exprimés sur les thématiques suivantes, parole restituée ci-après :

- Les logements actuels
- L'aménagement de la piscine
- Les accès
- La construction d'un possible nouvel immeuble d'habitation
- La future place et les espaces publics
- L'esthétique du quartier
- Les commerces
- La gestion des déchets
- La végétalisation
- La sécurité
- La concertation



Aménagements et infrastructures actuels

1 • Les logements actuels du Mail

VOUS CONSTATEZ :

Les habitants apprécient leurs logements qu'ils jugent « qualitatifs ».

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Prendre en compte dans le réaménagement du Mail la qualité des logements existants et du bâti en termes de façade et de luminosité ;
- Réaliser les études d'estimation immobilière en lien avec les différents scénarii du projet ;
- Partager les résultats aux copropriétaires pour évoquer les questions techniques et financières liées au projet.



2 • L'aménagement de la piscine

VOUS CONSTATEZ :

La piscine est perçue comme pratique, agréable, au cœur du centre-ville par certains habitants. Certains la jugent vétuste (les sanitaires) et trop peu connue voire même « cachée ».

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Aménager pour la piscine un accès propre et détaché des autres usages (par exemple par la rue Ledru Rollin) ;
- Végétaliser le toit de la piscine ;
- Valoriser et faciliter l'accès à la piscine, qu'il convient en outre de réparer (ascenseur) ;
- Masquer la vue vers le solarium ;
- Conforter l'usage éducatif et familial de la piscine ;
- Intégrer pour certains pleinement la piscine dans le projet.

À noter : une personne s'est interrogée sur le maintien de cette piscine et a suggéré qu'elle soit déplacée dans un autre lieu du territoire et que l'espace ainsi récupéré puisse servir à autre chose notamment construire un immeuble.



3 • Les accès

VOUS CONSTATEZ :

Les accès manquent de clarté notamment pour les commerces et les piétons.

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Clarifier les accès, en ne multipliant pas les usages pour une même voie (ex : accès piscine et rue) ;
- Enlever régulièrement les différents obstacles sur les trottoirs tels que les poubelles et autres déchets ;
- Améliorer l'éclairage nocturne ;
- Intégrer la mobilité des PMR (Personnes à Mobilité Réduite) dans l'aménagement des accès ;
- Favoriser les aménagements dédiés aux mobilités douces (vélos, voitures électriques) ;
- Créer un accès au parking du Carrefour, depuis la rue Jean Jaurès, dans un objectif de piétonnisation de la rue Boucicaut ;
- Réduire le nombre de motos rue Boucicaut.

À noter : le débat sur la piétonnisation de la rue Boucicaut, au regard des avis divergents, n'a pas été tranché.





Aménagements et infrastructures en projet

1 • La construction d'un possible nouvel immeuble d'habitation

VOUS CONSTATEZ :

Le possible nouvel immeuble d'habitations génère des craintes partagées par une majorité des riverains du Mail.

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Envisager différents scénarii à proposer aux copropriétaires avec et sans le nouvel immeuble d'habitations ;
- Considérer dans les différents scénarii la luminosité, l'ouverture du Mail vers le ciel et l'occupation/obstruction du pignon envisagé ;
- Prendre en compte l'ensemble des impacts de la création du nouvel immeuble sur l'existant (conservation du quai de déchargement, préservation de la luminosité, intégration d'un parking, limitation de la hauteur par rapport aux deux autres immeubles) ;
- Imaginer une fresque sur le pignon en question ?

2 • La future place et les espaces publics

VOUS CONSTATEZ :

L'ensemble du Mail manque d'espaces de rencontre apaisés.

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Aménager une place végétalisée, dédiée aux mobilités douces, avec des aménagements favorisant les rencontres intergénérationnelle : imaginer un emplacement de rencontres pratique pour les familles, personnes âgées, assistantes maternelles, etc., avec des équipements dédiés à ces derniers ;
- Créer une esthétique et un aménagement harmonisé entre les différents espaces publics du Mail ;
- Prendre en considération les flux d'air (effet venturi) et les contenir dans la future conception du Mail.

À noter : le débat sur la mise en place de jeux publics pour les jeunes, sources de bruit ou d'attractivité, n'a pas été tranché.



Environnement

1 • L'esthétique du quartier

VOUS CONSTATEZ :

Le quartier manque d'entretien, ce qui lui donne un aspect parfois « vieillot » (cf. sondage) et délabré.

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Rénover les aménagements déjà présents (accès, commerces) ;
- Intégrer dans le cadre du projet un cadre esthétique global au Mail ;
- Éviter l'installation d'une fontaine car jugée bruyante ;
- Insérer le Mail dans la continuité de la rue Boucicaud et l'harmoniser avec les autres places et bâtiments anciens de la ville.



2 • Les commerces

VOUS CONSTATEZ :

Les commerces actuels manquent d'accessibilité.

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Favoriser l'ouverture de commerces variés, qui correspondent aux besoins des riverains ;
- Favoriser autant que possible l'installation de commerces artisanaux et non de grandes enseignes ;
- Empêcher l'installation de commerces nocturnes avec terrasses ;
- Favoriser l'implantation d'une brasserie de « jour » ou bien d'un salon de thé avec une terrasse.



3 • La gestion des déchets

VOUS CONSTATEZ :

La situation s'est améliorée, mais l'encagement actuel des poubelles nuit aux commerces et à la mobilité des piétons.

POUR VOUS, IL FAUDRAIT...

- Aménager un encagement des poubelles (plus esthétique) en lien avec les commerçants et riverains, qui ne nuit pas aux différents usages et usagers du Mail ;
- Enlever régulièrement les déchets.

À noter : le débat sur le développement d'un système de verbalisation pour éviter les mésusages en termes de gestion des déchets, n'a pas été tranché.

Les aménités et services

1 • La végétalisation

VOUS CONSTATEZ :

Le centre-ville de Fontenay est très minéral.

POUR VOUS,
IL FAUDRAIT...

- Créer une végétalisation « rafraîchissante » et massive au cœur du Mail, pour éviter les îlots de chaleur ;
- Envisager la végétalisation du Mail de façon esthétique, harmonisée et bien visible : Mail, terrasses, toits (de la piscine par exemple) ;
- Préserver les massifs végétaux des mésusages (ex : déjections canines).



2 • Les services

VOUS CONSTATEZ :

Le Mail dispose de services pratiques pour la population.

POUR VOUS,
IL FAUDRAIT...

- Développer et créer de nouveaux services en lien avec les attentes et les utilisations des riverains du Mail : bornes de recharges électrique, équipement pour les vélos, etc.
- Envisager le développement des services présents, en fonction de l'évolution démographique du quartier et en prenant en compte l'éventuelle construction de l'immeuble d'habitation.

3 • La sécurité

VOUS CONSTATEZ :

Les angles morts et neutres du Mail, ainsi que les conflits d'usage, peuvent créer des situations d'insécurité pour les riverains.

POUR VOUS,
IL FAUDRAIT...

- Éviter de multiplier les usages pour un même accès, espace (ex : accès piscine) ;
- Réaménager le Mail en évitant les espaces neutres et angles morts ;
- Renforcer l'éclairage nocturne (avec LED), notamment dans les angles morts ;
- Mettre en œuvre de la vidéo-protection.

La concertation

VOUS CONSTATEZ :

La concertation est un élément décisif dans la co-construction du réaménagement du Mail.

POUR VOUS,
IL FAUDRAIT...

- Traiter à part les questions budgétaires et juridiques avec les copropriétaires, après la concertation publique, dans des groupes de travail avec Vallée Sud Aménagement ;
- Ouvrir un temps n° 2 de concertation à l'ensemble des Fontenaisiens sur un projet plus précis, issu de la concertation ;
- Former les volontaires aux enjeux du projet et de la concertation.

POUR UN
MAIL BOUCICAUT
CONVIVAL ET ATTRACTIF !

Concerter pour un
projet partagé !

<https://www.fontenay-aux-roses.fr/>

