

Où en est-on du projet urbain des Groux ?

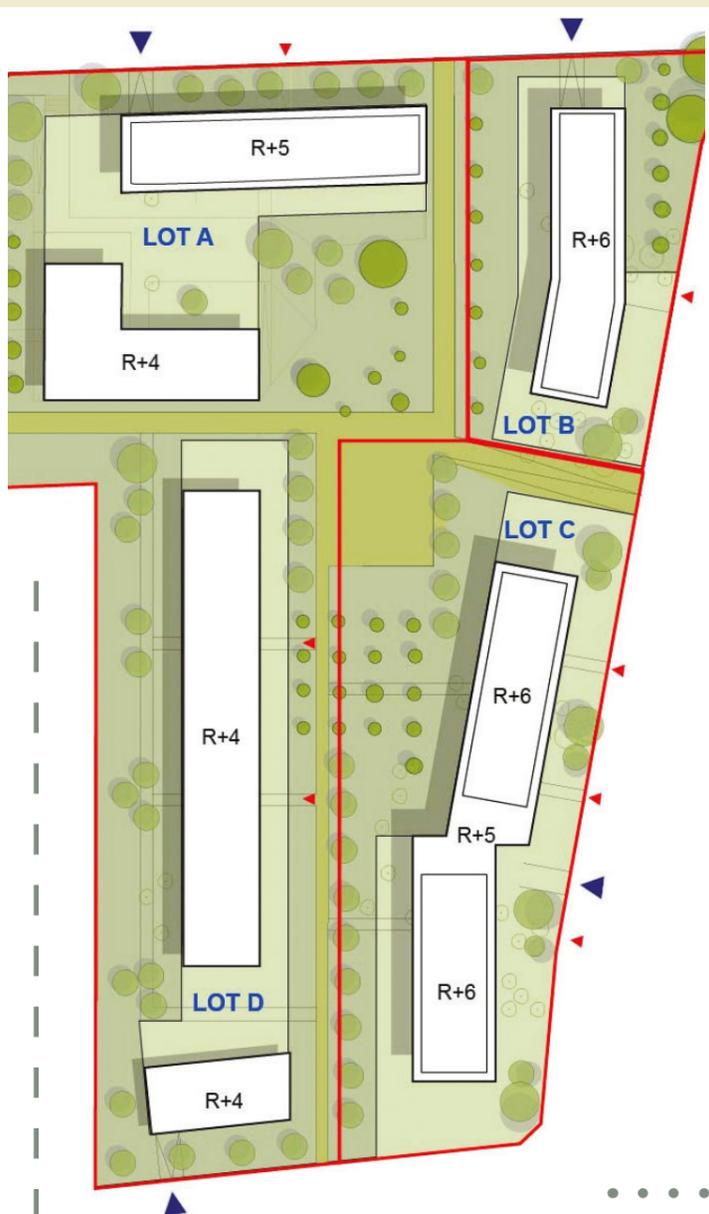
Enfin ! Après des mois d'attente, d'études et d'échanges, le projet urbain des Groux est reparti. Valophis et la ville de Fresnes se sont mis d'accord sur un nouveau dessin (plan masse). Autre nouveauté dans le projet, les espaces partagés de la résidence ne relèveront pas de la gestion publique. Ils seront résidentiels, gérés en lots par le bailleur et les copropriétés et pourront être librement accessibles. Cela a pour conséquence directe de modifier les contraintes administratives urbaines, désormais il n'est plus possible de recourir à une ZAC (Zone d'aménagement concerté), un permis d'aménager est suffisant. Toutefois, bien que la concertation soit moins conditionnelle à la réalisation du projet, Valophis et la ville de Fresnes ont tenu à ce que le dialogue et la réflexion avec les habitants soient maintenus. La concertation va se poursuivre et dans les jours qui viennent vous allez pouvoir y participer et enrichir encore le projet.

Nous comptons sur vous !

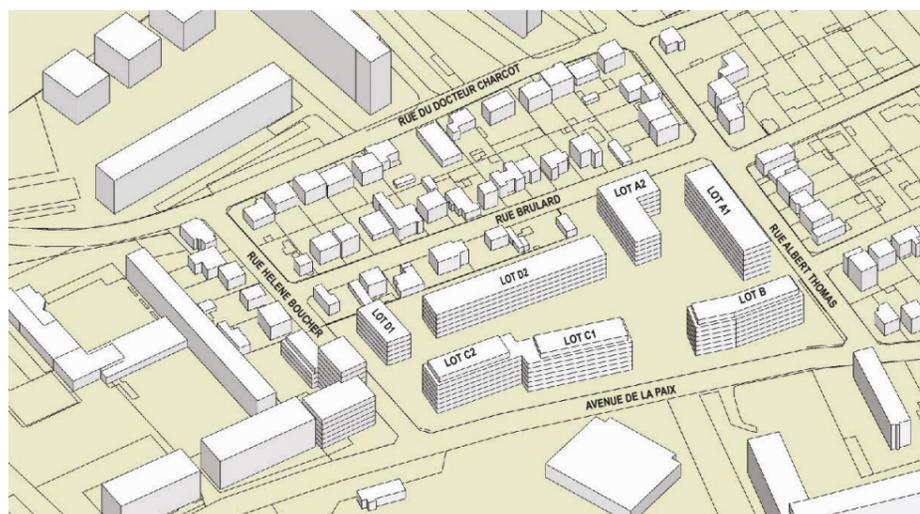


Petite histoire du projet

De nombreuses rencontres partenariales, réunissant Valophis, la ville de Fresnes et l'association Renaissance des Groux, ont fait évoluer le projet. Parmi elles :



- **En 2017**, Valophis présente un premier plan masse qui privilégie les petites unités résidentielles afin d'ouvrir le quartier sur l'extérieur.
- **En 2018**, l'association Renaissance des Groux développe un autre scénario suite au travail de concertation animé par l'association Appuii, dans lequel les bâtiments sont plus longs et avec moins de vis-à-vis.
- **De 2020 à 2022**, suite aux remarques de l'association Renaissance des Groux, l'atelier d'architecture BAAP ajuste le projet. Tout d'abord en laissant le maximum de place au cœur d'îlot pour les usages communs des résidents, puis en tenant compte de la modification du PLU opérée par la ville (notamment le retrait de 8 mètres par rapport à la rue).
- **En juillet 2023**, sur cette base, Valophis et la ville de Fresnes se mettent d'accord sur une dernière version du plan masse.



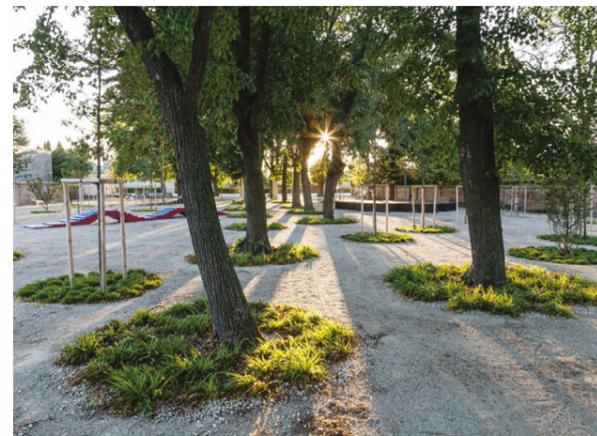
Perspective du projet, agence BAAP

Principes d'aménagement du quartier des Groux

Le programme prévoit la démolition des cinq immeubles en trois phases. La construction de 290 logements est envisagée, dont 200 logements locatifs sociaux. Les nouvelles constructions, de 4 à 6 étages maximum, seront économes en énergie et raccordées au réseau de chauffage urbain. L'offre d'habitat sera diversifiée avec 70% de logements sociaux et 30% de logements en accession sociale à la propriété. Les espaces extérieurs seront réaménagés et végétalisés afin de redonner toute leur place aux piétons et aux usages communs entre les résidents. Le stationnement sera déplacé en sous-sol (315 places de stationnement) et les accès des véhicules se feront depuis l'extérieur du quartier.

Quelques images d'ambiance du futur quartier des Groux

Ces représentations du projet sont illustratives, l'architecte n'a pas encore été choisi, il le sera à l'issue de la concertation et du dépôt du permis d'aménager.



Calendrier prévisionnel du projet

Phase 1 : de 2025 à fin 2027

- Démolition du bâtiment n°4, situé au 1 rue Albert Thomas (halls N à Q)
- Démolition du bâtiment n°5, situé au 1 rue Albert Thomas (halls R à U)
- Reconstruction du lot A (74 logements sociaux) et du lot B (46 logements en accession)

Phase 2 : de 2028 à fin 2030

- Démolition du bâtiment n°2, situé au 83 avenue de la Paix (halls E à K)
- Reconstruction du lot C : 52 logements sociaux et 44 en accession

Phase 3 : de 2031 à fin 2033

- Démolition du bâtiment n°1, situé au 83 avenue de la Paix (halls A à D) et du bâtiment n°3, situé au 1 rue Albert Thomas (halls L à M)
- Reconstruction du lot D : 74 logements sociaux

Un suivi sera mis en place tout au long des travaux pour limiter au maximum les nuisances.

Cap sur la concertation opérationnelle

A partir du plan masse validé par Valophis et la Ville de Fresnes, la concertation est lancée avec les locataires (actuels et ceux qui ont été relogés) et les habitants du quartier. Rappelons qu'un bureau d'étude, Techné Cité, a été retenu par l'association Renaissance des Groux et Valophis en 2019. Ce dernier animera les multiples rencontres avec les habitants qui auront lieu de fin février 2024 jusqu'à la fin avril 2024.

Les thèmes de la concertation ont fait l'objet de discussions entre l'association Renaissance des Groux, Valophis et la ville de Fresnes. Ils porteront sur :

- Les formes urbaines (l'architecture)
- Les espaces extérieurs (organisation, cheminement, végétaux, mobilier) et le stationnement
- Le phasage et la gestion du chantier, l'animation sociale et la vie de quartier (salle commune)

Évidemment d'autres sujets liés au projet pourront être abordés à l'initiative des locataires.

Calendrier de la concertation

Une enquête en ligne (du vendredi 23 février au dimanche 17 mars 2024)



<https://form.dragnsurvey.com/survey/r/b2491494>

Quatre permanences d'information à la Maison des projets (83 av de la Paix)

- Le mercredi 28 février 2024 de 16h à 18h
- Le mercredi 6 mars 2024 de 14h à 16h
- Le mercredi 13 mars 2024 de 16h à 18h
- Le mercredi 20 mars 2024 de 14h à 16h

Trois points d'interviews mobiles dans les espaces extérieurs

- Le mercredi 6 mars 2024 de 10h à 12h (quartier et ses abords)
- Le jeudi 7 mars 2024 de 10h à 12h (avenue de la Paix, parvis de l'école maternelle Les Marguerites)
- Le samedi 9 mars 2024 de 10h à 12h (marché nord)

Trois ateliers urbains à la Maison des projets (83 av de la Paix)

- Le mercredi 20 mars 2024 de 17h à 19h – Thème : les formes urbaines
- Le samedi 23 mars 2024 de 10h à 12h – Thèmes : les espaces extérieurs (cheminements, végétaux, mobilier) et le stationnement
- Le mercredi 27 mars 2024 de 17h à 19h – Thèmes : le phasage, la gestion du chantier, l'animation sociale et la vie de quartier

Un événement festif de restitution et de bilan de la concertation (quartier des Groux)

- Le dimanche 28 avril 2024 de 10h à 15h

Les rencontres sont ouvertes à toutes et à tous, venez partager vos idées sur le projet !