

Observation dans le cadre de l'enquête publique « Participation du public par Voie Electronique relative au projet de réaménagement urbain du quartier Alexandre Dumas à Villejuif »

Objet : Observations : exclusion lot Oa, Impact sur le Parc du 8 mai, Ecarts sur plans, Concertation, Densité, Distanciation entre bâtiments, Espaces verts, Enquête publique.

Je soussigné(e),

Nom, prénom : LE GLEOUR Aurélien

Exclusion lot Oa :

Votre demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale, déposée le 27 septembre 2024, incluait explicitement le lot Oa, tant au titre de sa description dans le phasage que par la création annoncée d'une « allée du Parc » en contact direct avec celui-ci.

(voir : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/f01124p0170.pdf>).

Or, nous constatons avec une vive inquiétude que le lot Oa a été retiré du périmètre de l'étude, alors même qu'il fait pleinement partie du QPV Alexandre Dumas et, de ce fait, de la ZAC Campus Grand Parc. Cette exclusion a pour conséquence directe de ne pas analyser les impacts environnementaux d'un secteur pourtant en contact immédiat avec la zone pavillonnaire que nous représentons, située au nord du projet du lot Oa, classée en zone Uc au PLU et en zone UHm au PLUi.



Plus préoccupant encore, nous avons appris la validation d'un permis de construire, instruit selon les règles du PLU, par vos services en date du 16 décembre 2025 (voir annexe 1). Cette décision autorise la réalisation d'un ensemble immobilier composé exclusivement de logements sociaux, comprenant des bâtiments de 7 et 9 étages, implantés à environ 20 mètres seulement de la zone pavillonnaire existante.

tout en préservant des respirations urbaines et des continuités végétales. Cette approche favorise la diversification des formes urbaines et assure une transition harmonieuse avec les quartiers avoisinants.

L'objectif est de renforcer l'attractivité du quartier, d'améliorer le cadre de vie, et de proposer une offre de logements diversifiée, tout en inscrivant le projet dans une démarche environnementale ambitieuse, en cohérence avec les orientations du SDRIF-E et les enjeux de Villejuif en matière de développement durable.

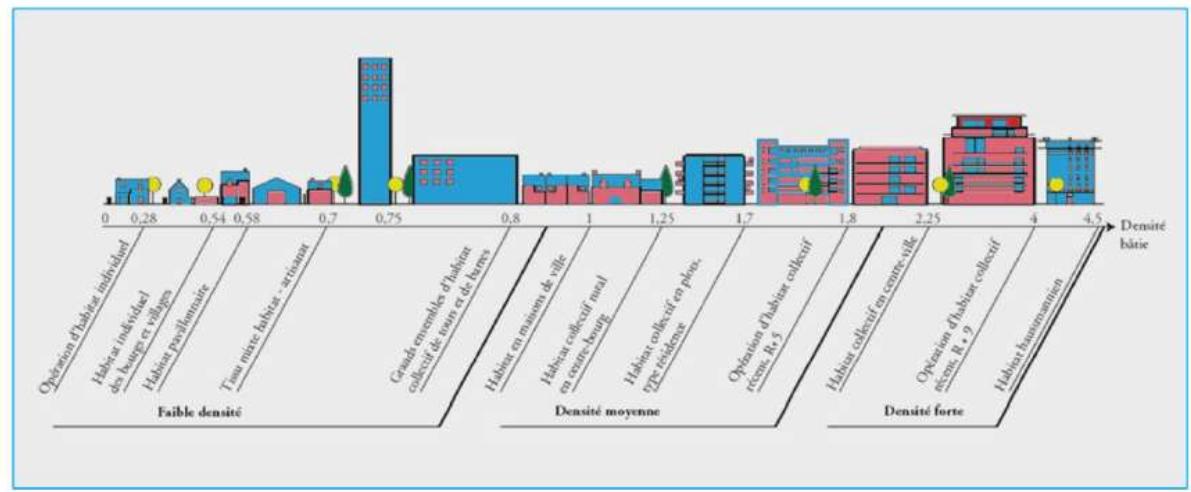
Le projet de réhabilitation du quartier Alexandre Dumas sur la commune de Villejuif prévoit la création de logements répartis dans des bâtis présentant une diversité de hauteur avec :

- Les immeubles seront construits sur une proportion de 14m d'épaisseur et auront une hauteur comprise entre R+3 et R+9. Cette variation de hauteur permettra de moduler les émergences en relation avec les voisins : bâtiments hauts proche du parc et des nouveaux espaces publics, bâtiments plus bas à proximité des logements pavillonnaires mitoyens. ?
- Les épannelages seront travaillés afin de réduire la densité perçue depuis la rue et de créer une ligne de ciel variée. Il sera fortement recommandé de maximiser les espaces extérieurs et le travail d'attique au dernier niveau.

Ce principe d'épannelage aura pour objectif de concilier l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques en intégrant le projet dans son environnement.

L'opération s'inscrit dans une densité adaptée, qui s'explique par le milieu urbain dans lequel s'implante le projet. Néanmoins, le projet a été conçu dans le but de proposer une densité raisonnée en tenant compte du contexte et de son environnement.

Le projet est compatible aux documents d'urbanisme, et répond au besoin d'optimisation des densités associées au nouveau quartier et aux enjeux urbains du secteur. Entre maison individuelle et grandes tours, il existe de multiples typologies d'habitat, qui se distinguent par leur taille, leur hauteur et leur densité d'implantation. Le dessin suivant illustre cette diversité et montre l'éventail des densités en fonction de la typologie de bâtiment.



En complément, nous notons la réalisation de l'affichage le 08 janvier 2026.



Dans ce contexte, nous nous interrogeons sur les raisons pour lesquelles le projet du lot Oa échappe à la concertation publique relative au projet de réaménagement urbain du quartier Alexandre Dumas, alors même qu'il est directement concerné par les opérations de relogement des habitants et qu'il produit des impacts significatifs sur son environnement immédiat (zone pavillonnaire).

Impact sur le Parc du 8 mai :

À la lecture des plans du lot Oa consultés en mairie (voir annexe 2), ainsi que des plans d'aménagement joints au présent dossier, il apparaît que le projet prévoit la construction de bâtiments atteignant jusqu'à 11 étages. Le parc du 8 Mai serait ainsi bordé, au sud-ouest, par les bâtiments du lot Oa culminant à 7 et 9 étages, et au sud par le bâtiment 3A, d'une hauteur de 11 étages.

Par ailleurs, la majorité de ces constructions semble implantée en limite quasi directe du parc, le plan de permis de construire du lot Oa indiquant un recul d'environ 2,65 mètres seulement par rapport au parc du 8 Mai.

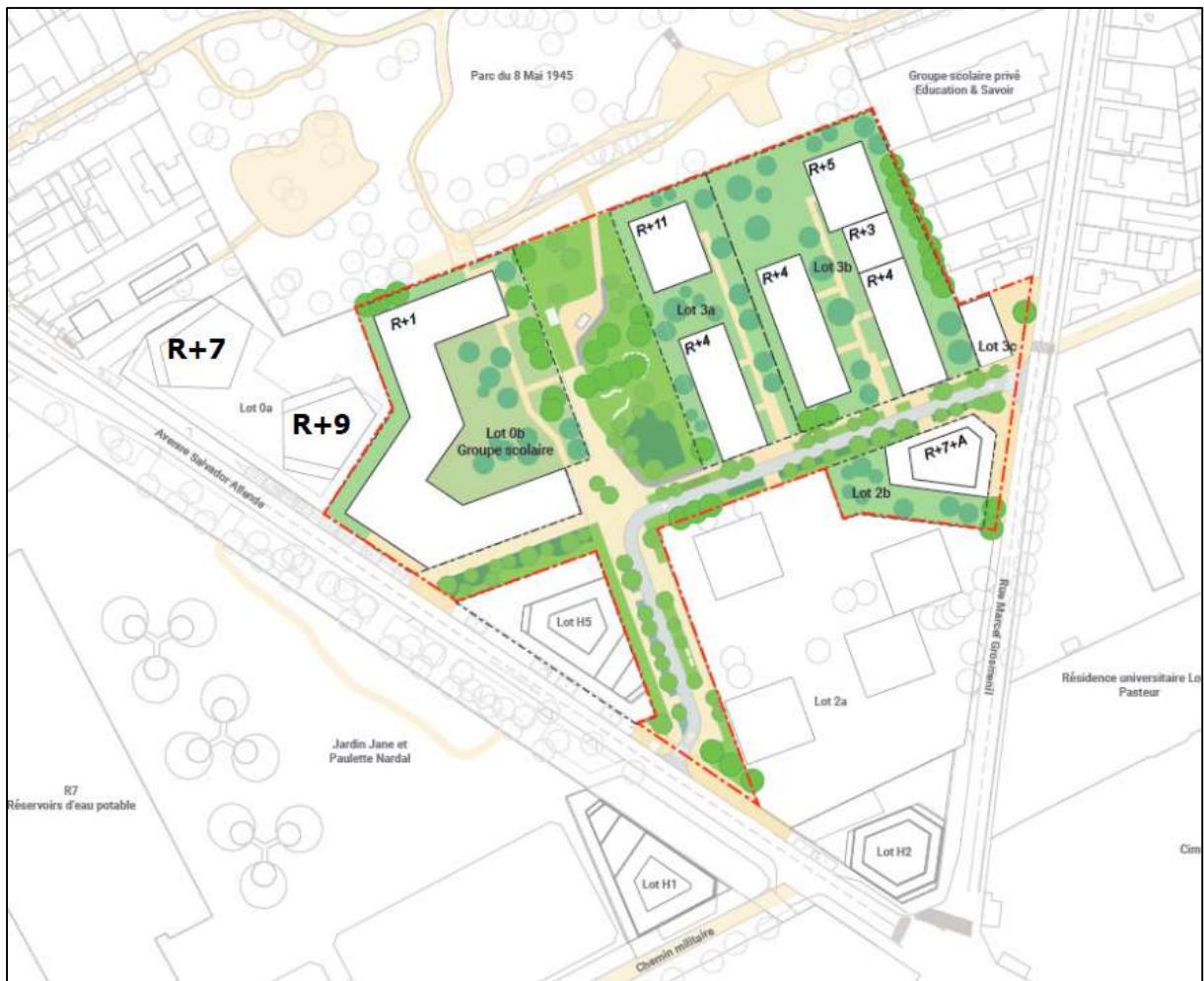
En premier lieu, ces implantations sont défavorables à l'ensoleillement du parc, qui constitue pourtant l'un de ses principaux atouts pour les habitants. Des bâtiments de ces hauteurs, situés au sud, projette mécaniquement des ombres portées importantes vers le nord, notamment en période hivernale et intersaisonnière, périodes où le parc est pourtant largement fréquenté. Cette perte d'ensoleillement affecte directement le confort des usagers, mais également la qualité écologique du site, en modifiant durablement le microclimat et les conditions de développement de la végétation existante.

Par ailleurs, la présence d'un front bâti élevé en contact direct avec un espace vert ouvert crée un effet de mur urbain particulièrement préjudiciable. Le parc, au lieu de bénéficier d'une lisière douce et progressive, se retrouve confronté à une façade verticale massive, générant une rupture d'échelle brutale entre l'espace naturel et le bâti. Cette configuration nuit à la perception paysagère du parc, réduit son caractère apaisant et renforce un sentiment d'enclavement, en contradiction avec la vocation même d'un espace vert public.

Cette implantation pose également un problème d'usage et d'intimité. Les logements situés en hauteur bénéficient de vues dominantes sur le parc, ce qui peut engendrer un sentiment de surveillance pour les usagers et une appropriation visuelle d'un espace pourtant collectif. Inversement, les habitants du bâtiment peuvent être exposés à des nuisances sonores liées à la fréquentation normale du parc, source potentielle de conflits d'usage à moyen terme.

D'un point de vue climatique, un bâtiment de grande hauteur en lisière de parc est susceptible de créer des effets de vent et de rabattement au sol, dégradant le confort des cheminements et des zones de repos, notamment en hiver. Ces phénomènes, bien documentés en milieu urbain dense, sont rarement compatibles avec des espaces de détente et de convivialité.

Nota : aucune coupe le long du parc ne permet d'apprécier l'envergure des bâtiments sur le parc.

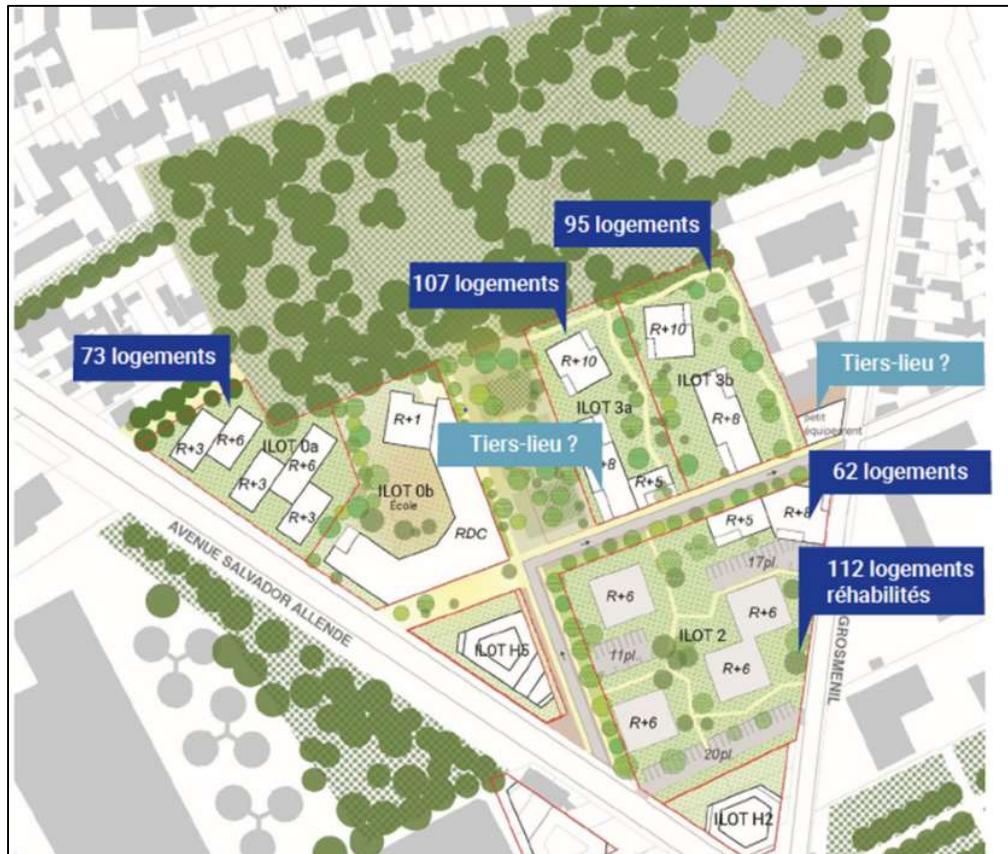


Ces implantations interrogent la cohérence du projet avec les objectifs affichés de qualité urbaine, de préservation des espaces verts et d'adaptation au changement climatique. Alors que les parcs constituent des îlots de fraîcheur essentiels et des espaces de respiration pour la ville, leur mise en lisière immédiate avec des volumes élevés sans gradation de hauteur ni recul suffisant apparaît contraire à l'intérêt général.

L'étude ne devrait-elle pas présenter les impacts sur le parc du 8 mai (ombres, nuisances etc....) ?

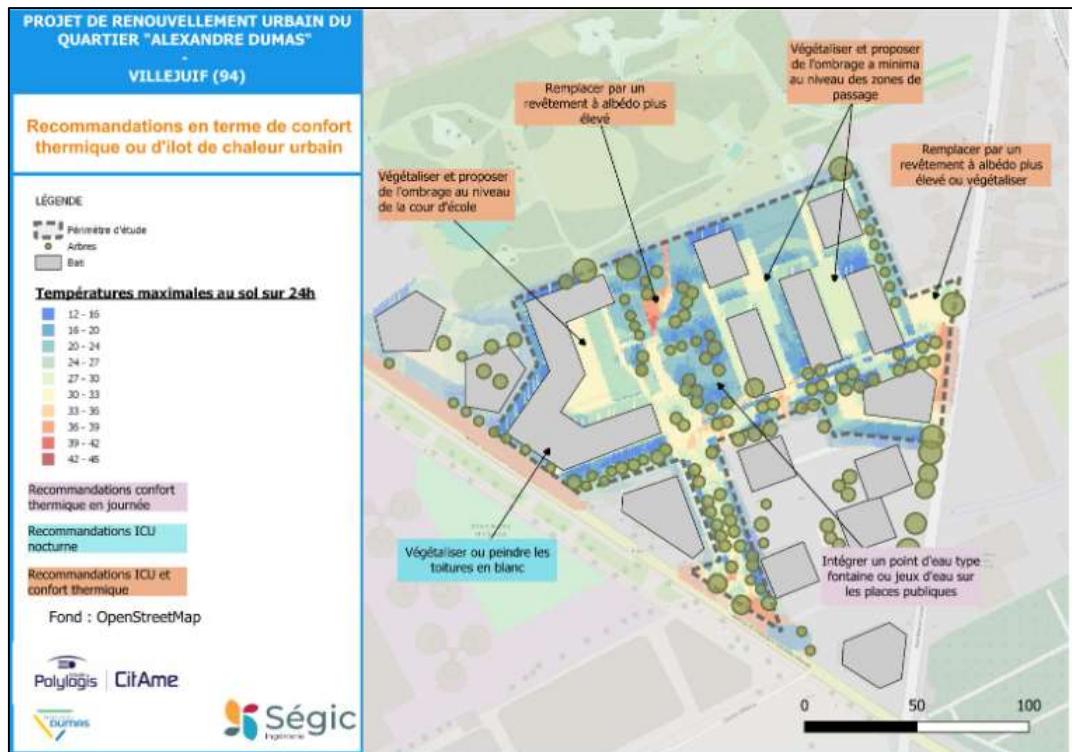
Ecart sur plans :

Nous constatons l'existence de plusieurs versions divergentes de l'implantation des bâtiments, ce qui rend la lecture et la compréhension du projet particulièrement difficile.



Le plan masse utilisé pour la modélisation du projet sur Urban PRINT est le suivant :





Nous vous demandons en conséquence de procéder à une mise à jour et à une clarification du dossier, afin d'identifier sans ambiguïté les documents faisant foi et de distinguer clairement les éléments définitifs de ceux qui ne le sont pas.

Hauteur des bâtiments :

Nous constatons une inégalité manifeste dans le traitement des hauteurs de bâtiments en interface avec les zones pavillonnaires. Ainsi, la zone pavillonnaire située à l'est des lots 3B est bordée par des constructions limitées à 3 ou 4 étages, tandis que la zone pavillonnaire située au nord du lot Oa se trouve en contact direct avec un bâtiment culminant à 7 étages.

Ce déséquilibre interroge sur la cohérence du projet urbain et sur l'absence de principe de gradation des hauteurs, pourtant indispensable pour assurer une transition urbaine respectueuse lorsque l'on se rapproche d'un tissu pavillonnaire existant.



Nous demandons en conséquence que soit justifiée cette différence de traitement et que soit mise en œuvre une progressivité réelle des hauteurs de bâti à l'approche des zones pavillonnaires, afin de préserver la qualité de vie des riverains et l'équilibre urbain du secteur.

Concertation :

Nous sommes surpris de la réponse formulée à la remarque n°2 dans le « Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe ». En tant que riverain direct, je tiens à préciser que nous n'avons jamais été convié aux réunions décrites. Après un bref sondage dans les rues avoisinantes, personnes n'a été informé !

En admettant, qu'il y a eu 8 à 10 réunions au total (2 par an depuis 2021), comment se fait-il qu'il n'y ait pas les compte-rendu de celles-ci en pièces à l'enquête.

Plusieurs écrits laissent entendre que seul les locataires CITAME aurait été convié aux réunions. Cependant la future vie de ce quartier (commerces, école, city stade etc....) ne devrait pas se résumer au locataire de proximité (tout en sachant que sur les 394 logements, seul 112 vont être conservés).

Au regard des éléments exposés ci-dessus, il apparaît que la concertation présentée dans le *Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe* ne peut être considérée comme suffisante, ni représentative des habitants réellement concernés par le projet. L'absence d'information des riverains directs, le manque de transparence sur la tenue et le contenu des réunions évoquées, ainsi que la restriction apparente de la concertation à un public limité, soulèvent de sérieuses interrogations quant au respect des principes de participation du public.

En conséquence, je demande que ces observations soient pleinement prises en compte dans l'analyse du dossier, que des éléments précis et vérifiables de concertation soient versés à l'enquête, et qu'une démarche d'information et de dialogue élargie soit engagée avant toute décision ayant un impact durable sur la vie du quartier et de ses habitants.

Densité :

Nous notons dans le CERFA, la déclaration de la parcelle cadastrale : 001 01 0189 de 4535m² et il est de facto anormalement déclaré une superficie globale de terrain de 29304m².

La surface supplémentaire correspond manifestement au lot Oa, lequel est pourtant exclu du périmètre d'aménagement présenté, sans explication claire. Cette exclusion pose question dans la mesure où ce lot est néanmoins intégré dans le calcul global des surfaces, ce qui a pour effet de diluer artificiellement les indicateurs de densité du futur quartier et d'en fausser l'appréciation par le public.

L'intégration partielle et incohérente de certaines parcelles dans les surfaces déclarées, combinée à une augmentation très substantielle de la densité bâtie, ne permet pas une lecture sincère et transparente du projet soumis à enquête.

- Projet initial du quartier Alexandre Dumas :

Nombre de logements = 182 (démolition)+112 (réhabilitation îlot 2) = **294 logements**

Démolition de 9 pavillons (pour les futurs lots H2 et H5).

- Projet futur du quartier Alexandre Dumas :

Nombre de logements = 236 (3a, 3b, 3c, 2b) + 112 (réhabilitation îlot 2) + 33 (H2 construction en cours) + 44 (H5 construction en cours) + 106 (Oa) = **531 logements**.

Avec +80% de logements et une réduction des emprises par l'ajout d'équipements et square (- 7164m² environ).

4.1.2 DENSITE DES CONSTRUCTION DU PROJET

Le quartier Alexandre Dumas à Villejuif constitue aujourd'hui un secteur en profonde mutation, inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain. Situé à proximité immédiate du parc du 8 mai 1945 et bénéficiant d'un maillage de transports en commun en renforcement, ce secteur représente une opportunité stratégique pour accompagner le développement de la commune et améliorer la qualité de vie de ses habitants.

Historiquement composé de grands ensembles de logements et de secteurs peu valorisés, le quartier fait l'objet d'une requalification visant à optimiser l'usage du foncier existant. ~~Le projet d'aménagement s'appuie sur une densification maîtrisée des constructions, avec des hauteurs variées permettant de créer des émergences bâties~~

~~Le projet d'aménagement du quartier Dumas propose une densité raisonnée et qualitative, permettant l'accueil d'environ 294 logements neufs tout en répondant à la nécessité de reloger une partie des 182 logements démolis. Cette densité maîtrisée vise à optimiser l'usage du foncier tout en assurant un cadre de vie agréable, ouvert et végétalisé pour les futurs habitants.~~

Nous demandons en conséquence que les périmètres fonciers, surfaces de référence et calculs de densité soient clarifiés, corrigés le cas échéant, et présentés de manière exhaustive et cohérente, afin de garantir une information loyale du public et une évaluation objective des impacts du projet avant toute décision.

Distanciation entre bâtiments :

Sauf erreur de notre part, aucun document du dossier ne fait apparaître clairement les distances séparant les bâtiments 3a, 3b et 3c. En l'absence de plans cotés ou de coupes précises, il est néanmoins possible, par extrapolation à partir des éléments fournis, d'estimer cette distance à environ 14 mètres.

Une telle configuration soulève de sérieuses interrogations, notamment au regard des gabarits annoncés, allant de R+4 à R+11, et de la présence de fenêtres en vis-à-vis direct. Il paraît en effet difficilement concevable qu'une concertation réelle et sincère ait pu conclure à l'acceptabilité de bâtiments de cette hauteur séparés par une distance aussi réduite, tant les impacts en matière de vis-à-vis, d'ensoleillement, d'intimité et de qualité d'usage sont importants.



Dans ces conditions, l'absence de plans précis et de données objectives sur les distances entre bâtiments empêche une appréciation éclairée du projet par le public. Je demande en conséquence que des documents graphiques complets et cotés (plans, coupes et perspectives) soient versés au dossier de l'enquête et que les incidences de cette configuration urbaine soient réévaluées avant toute décision définitive.

Espaces verts :

Pouvez-vous quantifier de manière précise et documentée le pourcentage d'espaces verts avant et après la réalisation du projet.

Il existait de toute évidence, avant le projet, des zones végétalisées significatives, notamment autour du city stade et dans les espaces ouverts du site, qui participaient à la qualité paysagère, aux usages de proximité et au confort environnemental du quartier.

Or, en l'absence de données chiffrées comparatives, il est impossible pour le public d'évaluer objectivement l'évolution réelle des surfaces végétalisées, ainsi que les impacts du projet en matière de biodiversité, d'îlots de chaleur urbains et de cadre de vie.

Dans ces conditions, je demande que le dossier de l'enquête soit complété par une comparaison claire, chiffrée et cartographiée des espaces verts existants et projetés (surfaces, pourcentages, typologies), afin de permettre une appréciation transparente et éclairée des effets du projet avant toute décision.

Enquête publique :

Nous trouvons regrettable le manque de publicité et d'information autour de cette enquête publique, que nous avons découverte fortuitement à l'occasion d'un passage en mairie, et non à la suite d'une communication active à destination des habitants concernés.

Dans ces conditions, il n'est guère étonnant de constater le très faible niveau de participation. À l'heure où nous déposons la présente contribution, aucune autre observation n'a encore été enregistrée sur le registre de l'enquête, ce qui illustre de manière concrète les effets de cette absence de communication.

Une enquête publique ne peut remplir pleinement son rôle sans une information préalable claire, visible et largement diffusée. Nous demandons que ce constat soit pris en compte et que, pour toute suite donnée au projet, des efforts significatifs de communication et de transparence soient engagés afin de garantir une participation effective et représentative des habitants.

Bonjour,

Nous contestons le projet de réaménagement du quartier Alexandre Dumas, notamment l'exclusion du lot Oa du périmètre de l'étude et de la concertation publique, alors qu'un permis de construire y a été accordé pendant l'enquête.

Nous nous inquiétons des impacts importants de ces constructions sur le parc du 8 Mai, en particulier la perte d'ensoleillement, l'effet de mur urbain et les nuisances climatiques et paysagères.

Nous constatons de nombreux écarts et incohérences entre les plans fournis, rendant le projet difficilement compréhensible.

Nous déplorons l'absence de gradation des hauteurs en interface avec les zones pavillonnaires.

Nous soulignons une concertation insuffisante, peu transparente et non représentative des riverains directement concernés.

Nous remettons en cause la forte augmentation de la densité du quartier, avec environ 80 % de logements supplémentaires.

Nous nous interrogeons sur des calculs fonciers et de surfaces que nous jugeons incohérents et trompeurs.

Nous considérons que les distances entre bâtiments sont trop faibles au regard de leurs hauteurs.

Nous regrettons l'absence de données claires sur l'évolution des espaces verts.

Enfin, nous dénonçons le manque d'information et de publicité autour de cette enquête publique.

Cordialement,

Clotilde et Aurélien LE GLEOUR