

COMPTE-RENDU



Destinataires : Participants

Copie a : M. le Maire du Vésinet, Mesdames et Messieurs les Maires-adjoints

Rédacteur : Géraldine SANNAUR, Philippe CERS (H4)

Date : 28/11/11

Objet : Eco-quartier Parc Princesse
Atelier participatif n°2 « Qualité architecturale et urbaine »

1. Objet

Ce document rend compte des débats animés dans le cadre de la démarche de concertation pour enrichir le projet d'éco-quartier Parc Princesse du Vésinet.

2. Contexte

Le 21 novembre 2011, s'est tenu à la mairie du Vésinet, le second atelier participatif associant les Vésigondins et les habitants de l'agglomération à l'élaboration du projet d'éco-quartier Parc Princesse. Une quarantaine de personnes étaient présentes et ont participé à la réunion plénière d'introduction et aux deux groupes de travail thématiques qui ont suivi.

3. Réunion plénière d'introduction

Madame Nadine Lang, Adjointe au maire du Vésinet, excuse l'absence de Monsieur le Maire et remercie les Participants de leur présence. Elle passe la parole à Philippe Cers (H4, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de la Ville), qui propose aux personnes présentes de s'exprimer si elles le souhaitent, avant le début des groupes de travail.

Conformément à la demande exprimée par les participants lors du dernier atelier participatif, la Ville s'engage à transmettre, le compte-rendu de l'atelier « Cadre de vie et Usages » et la note financière relative au bilan d'aménagement et à la faisabilité de la ZAC.

Concernant la répartition du logement social, un participant indique que l'UMP a tenu une convention sur le sujet. La politique de logement social de la Ville de Meaux a été citée en exemple. Les expériences montrent que les immeubles associant à la fois des logements en accession et des logements locatifs sociaux favorisent la mixité sociale, tout en évitant la ségrégation des ménages en difficulté. L'accession sociale est évoquée comme moyen de permettre aux ménages les moins aisés de devenir propriétaires et de s'inscrire durablement dans la vie de l'éco-quartier.

Madame Lang évoque la rencontre avec le STIF (Syndicat des Transports d'Île-de-France), qui envisage le doublement de la ligne actuelle du bus n°20 qui desservirait dans le sud, la zone d'activités Claude Monet, le laboratoire Servier, en passant par le Chemin de Ronde pour relier la gare RER du Vésinet/Le Pecq avec une fréquence de 20 minutes. Cette nouvelle disposition permettra d'améliorer la desserte de l'éco-quartier par les transports collectifs.

La question de la préservation de la qualité des sols et sous-sols suscite de vives interrogations. Il est avancé que le sous-sol est très mouvant au Vésinet, si bien que des coupes du sous-sol sont attendues afin que les habitants puissent apprécier la compatibilité entre le projet d'aménagement et la nature du sous-sol.

Il est précisé qu'une étude d'impact environnemental a été réalisée et qu'elle est en cours d'instruction par la DRIEEIF (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France). Les caractéristiques du sous-sol et des nappes phréatiques ont été analysées dans cette étude, qui sera prochainement rendue publique (à l'occasion de la création de la ZAC).

Des participants regrettent que l'Etude d'impact précédente ne leur ait pas été transmise au format informatique.

La Ville rappelle que l'étude avait été mise à la disposition du public, dans les locaux de l'Hôtel de Ville du 18 mai 2010 au 18 juin 2010, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations. Par ailleurs, le document complet et l'avis du Préfet de Région avaient été mis en ligne sur le site internet de la Ville et sont toujours consultables à ce jour.

<http://sd-4.archive->

[host.com/membres/up/153082710640745617/Urbanisme/EIE_LeVesinet_ecoquartier_complet.pdf](http://sd-4.archive-host.com/membres/up/153082710640745617/Urbanisme/EIE_LeVesinet_ecoquartier_complet.pdf)

Enfin, la réduction de la largeur de la pelouse centrale interpelle certains participants qui s'interrogent sur le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé que les plans présentés dans le cadre de la concertation sont indicatifs, et que le plan masse définitif sera élaboré par l'aménageur, en étroite collaboration avec la Ville et sur la base du cahier des charges qu'elle aura établi après la création de la ZAC, dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC. Les services de la Ville précisent que le plan d'orientations présenté respecte les nouvelles préconisations émises par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine suite à la modification du programme d'aménagement du site:

- une pelouse centrale de 30 m de large minimum dans le prolongement de la demi-lune doublée de part et d'autre d'un retrait de 15 m afin de préserver les arbres (et non plus 120 m de large).
- la recherche d'échappées visuelles en diagonales de part et d'autre de l'axe nord-sud
- un plan d'aménagement d'ensemble veillant à maintenir la notion de « parc boisé habité ».

Les règles du jeu et le principe des ateliers sont rapidement présentés.
Le contenu de l'atelier est annoncé et les participants se répartissent en deux groupes de travail.

Qualité architecturale et des espaces extérieurs

21 novembre à 18h30

Qualité architecturale

Type d'architecture : contemporain, neo-haussmannien, bioclimatique, matériaux
Caractéristiques des logements : terrasse, balcon, loggia, jardin
Services au sein des résidences : gardien, gestion des espaces verts privés collectifs/individuels,

Qualité urbaine

Cheminements doux : revêtements de sol, éclairage,
Mobilier urbain : matériaux, éclairage public innovant (photovoltaïque/éolien, ...), le mode et l'emplacement des points de collecte des déchets,
Biodiversité : gestion différenciée, espaces humides, ...
Préservation du cimetière

4. Ateliers participatifs thématiques

Atelier « Qualité architecturale » :

Rapporteur : M. Yves Rambaud

L'atelier a réuni 14 personnes.

Les échanges ont porté sur les 4 thèmes suivants :

- Le profil de la future population du quartier
- La qualité architecturale des futures constructions
- L'aménagement du site en cohérence avec la « ville parc »
- Les activités sur le site

Les échanges du groupe sont détaillés ci-dessous, selon les 4 thèmes.

Profil de la future population du quartier

Les participants de l'atelier relèvent que le profil souhaité pour la population du futur quartier n'a pas fait l'objet d'une étude approfondie. Ils recommandent que ce point soit approfondi et discuté. La typologie des logements devra être définie pour accueillir sur l'éco-quartier des familles, des jeunes et des personnes âgées. Il est ainsi souhaité que les petits logements ne soient pas les seuls privilégiés.

La question de la coexistence de logements sociaux et de logements au prix du marché (7000 à 8000€/m² estimation sur le marché immobilier vésigondin) est discutée. La mixité est fortement recommandée sur le site, et même dans chaque bâtiment. Sachant que la proportion de logements sociaux prévue sur le site est de 35%, il semble tout de même délicat de mixer dans cette proportion les logements sociaux et haut de gamme au sein même du bâtiment. Une proportion de 15% est citée pour exemple. Il est admis que cela obligerait à réaliser des bâtiments composés seulement de logements sociaux afin d'atteindre la proportion globale. Le Service Urbanisme de la Ville effectue actuellement une étude sur cette question. Elle pourra enrichir la réflexion lorsqu'elle sera disponible. Un exemple est cité sur la ville de Boulogne-Billancourt avec une articulation de logements à 12000€/m² et de 25% logements sociaux (information à confirmer).

Quartier et Ville : qualité architecturale des futures constructions

L'architecte des bâtiments de France (ABF) a été consulté dès le début du projet. Il a émis un certain nombre de recommandations. Il n'interdit pas a priori un style architectural moderne dans le quartier. Les participants de l'atelier relèvent qu'il n'y a pas de style architectural caractérisant Le Vésinet. Ils soulignent qu'en 2020, tous les logements neufs devront être construits selon le niveau de performance « bâtiment passif ».

Ils expriment un intérêt pour un style architectural varié :

- moderne tout en évitant des formes trop cubiques,
- naturel en faisant appel au bois, au végétal,
- une référence à l'Hôpital par le biais de ferronnerie, de brique et du verre.

Les participants souhaitent qu'on s'oriente vers de petits immeubles, équipés de terrasses, loggias et duplex afin de créer le lien avec l'extérieur et de se rapprocher du sentiment d'habiter une maison individuelle. La variété peut (doit) s'exprimer au niveau des façades et de la volumétrie.

Les participants notent que la qualité architecturale de la zone Claude Monet de Croissy a été bien traitée, notamment en cohérence avec les bâtiments de la Lyonnaise. Pour les constructions les plus proches de l'hôpital, une transition en

termes de style peut être envisagée, par exemple en se rapprochant du style Mansart et en utilisant la ferronnerie.

La végétalisation des façades est une idée intéressante. Par contre, les toitures végétalisées ne sont pas obligatoirement nécessaires dans la mesure où le pourcentage de surface naturelle ou perméable sur le site devrait être important.

L'organisation des immeubles devrait permettre une variété de logements au sein du même immeuble : des logements pour les jeunes dans les étages supérieurs, d'autres pour les personnes âgées au rez-de-chaussée, etc., de manière à donner le sentiment d'une sorte de maison familiale.

La question de la nécessité d'ascenseurs pour des immeubles R+2 est soulevée.

Aménagement du site en cohérence avec la « ville parc »

Les participants de l'atelier insistent sur le fait que les futurs habitants du quartier voudront être vésigondins, c'est-à-dire habiter la « ville parc ».

Dans ce sens, les participants demandent à limiter les locaux d'activités dans la fourchette basse envisagée en termes de surface (3000 m²), de manière à privilégier les espaces naturels.

La transition entre espaces publics et privés devrait être réduite au minimum, voire inexistante, de manière à faire vivre le parc. Un participant rappelle la volonté initiale du Comte de Choulot qui a dessiné le plan de la ville suivant un plan de cité-jardin « à l'anglaise », l'un des 1ers plans d'urbanisme de France. Son cahier des charges exprimait ce souhait d'absence de transition, ce qui n'a jamais été traduit dans les faits.

Les participants souhaitent que soit étudiée la possibilité d'implanter un kiosque à musique dans le parc. D'autre part, ils s'interrogent sur la pertinence du projet d'arboretum qui pourrait être redondant avec le jardin de la découverte de l'avenue des Pages. Ils recommandent que ce projet d'arboretum ne soit pas réalisé dès les 1ères phases de l'opération, de manière à préserver le bois et à l'aménager sur la durée. Ils souhaitent que les grands espaces soient favorisés afin que les gens se les approprient.

Les solutions de présentation des déchets en vue de leur collecte pourront utiliser des équipements enterrés. Cette solution présente l'intérêt de ne plus avoir de containers sur la chaussée. Par contre, le risque de sacs poubelle déposés à côté est évoqué, tout en soulignant le caractère incompréhensible de ces dérives. Il est précisé, notamment en ce qui concerne les journaux, que leur dépôt à côté du container vise à permettre leur utilisation par d'autre personne.

Activités sur le site

Les participants de l'atelier reviennent sur les hypothèses qui ont déjà été évoquées pour l'éco-quartier en termes d'activités : le déplacement sur le site de l'atelier d'arts appliqués du Vésinet (AAAV) et la création d'un centre d'aide par le travail (CAT). Ils demandent que ces deux idées soient encouragées car elles représentent des idées intéressantes pour le site.

Le sujet des gardiens d'immeuble est évoqué. Leur rôle social est souligné, de même que certains débordements inhérents à ce type de fonction (efficacité dépendante de la personne, etc.). Le coût de ce type d'emploi est souligné, d'autant plus qu'il est à reporter directement sur les charges des habitants.

Atelier « Qualités urbaines » :

Rapporteur : Mme Françoise Rambaud

Quinze personnes ont participé à ce groupe de travail.

Rappel sur le programme et la densité de l'éco-quartier

L'éco-quartier Parc Princesse s'étend sur une superficie de 17ha au total. Il se compose d'un parc de 5,5ha et d'une zone constructible de 11,5 ha.

Nature des équipements	Surface SHON
	(m²)
Logements collectifs	30000
Commerces	1000
Activités	3000
Gymnase	3500
Extension école	300
TOTAL	37800

Eu égard à ce programme de construction, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui sera mis en œuvre est nettement inférieur à la moyenne constatée sur le secteur Princesse actuellement.

Le programme actuel de l'opération porte à :

- 0,3 le COS (rapport SHON/Surface du site) sur le périmètre constructible de 11,5 ha (COS = 36 800/115 000= 0,32)
- 0,2 le COS sur le périmètre global de 17 ha (COS = 36 800/170 000= 0,22).

La densité programmée est comparable à celle des quartiers pavillonnaires du Vésinet.

Les services de la Ville indiquent que le projet de PLU prévoit d'imposer dans l'éco-quartier, un Coefficient d'Emprise des Sols (CES) maximal de 30%, afin de s'inscrire dans la notion de « parc habité ». Les 70% d'espaces non construits dans les îlots privatifs seront ainsi consacrés pour l'essentiel aux espaces verts, mais également à la réalisation des circulations privées et des parkings visiteurs.

Pour mieux apprécier la faible densité et le caractère de « Ville Parc » de l'éco-quartier, il est demandé que les surfaces prévisionnelles d'espaces extérieurs puissent être exposées en distinguant :

- Voiries publiques
- Espaces verts publics
- Espaces verts privés
- Voiries privées

Le caractère de « Ville-Parc »

La réalisation de la ZAC Parc Princesse prévoit l'attribution de différents lots à plusieurs promoteurs et bailleurs sociaux. Concernant les espaces verts privés, les participants s'interrogent sur :

- l'usage des jardins (jardin collectif privé ou jardin privatif individuel attaché au logement de RDC)
- la cohérence de traitement des espaces extérieurs des différentes copropriétés

Afin de promouvoir le caractère de « Ville-Parc » et le maintien de la biodiversité dans l'éco-quartier, il serait préférable de favoriser les grands espaces verts ouverts. Pour cela, les outils suivants pourraient être mis en œuvre :

- plusieurs résidences organisées en copropriété afin de mutualiser les espaces verts
- l'interdiction d'installer des clôtures opaques inscrite dans le règlement d'urbanisme
- l'utilisation d'éléments végétaux et paysagers (haies basses, petites buttes, ...) pour matérialiser les limites séparatives

Les participants soulignent que la volonté d'une « Ville-Parc » pourrait se heurter au sentiment d'insécurité et à la culture du « chacun chez soi ».

Ainsi, pour des raisons de sécurité et de fonctionnement, la Direction de l'Hôpital souhaite que l'établissement de santé puisse être clos. Pour maintenir les percées visuelles, il est prévu de mettre en place une clôture non occultante pour délimiter la future emprise de l'Hôpital.

La gestion différenciée des espaces verts

Le bureau d'études Biodiversita a établi un diagnostic du site en 2011, sur la base duquel l'Atelier d'Ecologie Urbaine (membre du groupement H4, AMO développement durable de la Ville du Vésinet) a réalisé un schéma de gestion des espaces verts, afin de contribuer à la préservation de la biodiversité.

Il est préconisé de mettre en place une gestion différenciée des espaces verts. 4 niveaux de traitement sont proposés pour l'éco-quartier Parc Princesse dont notamment des « espaces d'accompagnement » dans la zone constructible. Il s'agit de végétaux plantés accompagnés de végétation spontanée avec une coupe espacée des gazons.

Les participants s'interrogent sur la pérennité d'un tel mode de gestion dans des espaces privatifs. Il est proposé d'établir une charte de l'éco-quartier précisant aux futurs habitants, le mode de gestion à mettre en place.

L'aménagement du parc et la préservation des arbres remarquables

Les participants expriment des craintes quant à la destruction des arbres remarquables du site.

L'éco-quartier sera composé d'une partie inconstructible et d'une partie habitée.

Dans la partie habitée, la Ville du Vésinet a réalisé un recensement des arbres remarquables et des bosquets à préserver. Des mesures de protection les concernant ont été inscrites au projet de PLU en cours d'élaboration (Espace Boisé Classé, Arbres remarquables, Espaces Verts Intérieurs Protégés).

En matière d'équipements pour le parc, les participants font les propositions suivantes :

- des jeux pour les jeunes enfants car les aires de jeux existantes, notamment au square de Lorraine, sont actuellement saturées,
- un parcours de santé,
- pas de « skate-park » jugé très bruyant et parce qu'il en existe déjà un à Croissy, au sud du quartier Parc Princesse,
- une agora pour les événements (concert, fête de quartier, fête des voisins, brocante...),
- un kiosque à musique,
- des tables de ping-pong, un jeu d'échecs, ...

- l'utilisation des serres « Napoléon III » de l'Hôpital comme éléments de décor patrimonial et pour créer un parcours pédagogique en lien avec le groupe scolaire et l' « arboretum »,
- l'installation de ruches,
- des jardins familiaux mutualisés gérés par une association de jardinage, afin de créer de la convivialité et du lien social
- la tenue d'un marché.

Les participants recommandent que les lieux de rencontre soient éloignés des futures habitations afin de ne pas générer de nuisances sonores.

L' « arboretum »

Les plaquettes de présentation de l'éco-quartier mentionnent la création d'un « arboretum » dans le parc. Or ce type d'aménagement ne semble pas compatible avec la notion d'espace « naturel » proposé dans le cadre de la stratégie de gestion différenciée des espaces verts. En effet, un arboretum est un espace vert très travaillé et très fréquemment entretenu.

Il conviendrait mieux de ne plus parler d' « arboretum », mais de « Conservatoire de la biodiversité », ou de « Bois pédagogique », ...

Les circulations douces

Le projet d'éco-quartier vise à favoriser les mobilités douces par la création de cheminements pour les piétons et cyclistes et par l'amélioration des services de transports collectifs. Les participants soulignent qu'il est important que ces cheminements facilitent les déplacements entre :

- l'éco-quartier, le centre ville et la gare RER,
- le parc habité et les équipements publics (groupe scolaire, nouveaux gymnase, crèche) et commerciaux,
- le parc habité et l'Hôpital (dans la perspective de loger les salariés de l'établissement de santé).

Il est demandé que les circulations douces soient en revêtement perméable pour une meilleure prise en compte des eaux de pluies et une bonne intégration paysagère et environnementale.

Des propositions sont faites pour le profil des pistes cyclables. Les participants évoquent les conflits d'usage entre les piétons en promenade et les cyclistes souhaitant se déplacer rapidement. Il semble préférable de prévoir des itinéraires cyclables spécifiques dissociant la marche et l'usage du vélo.

Le stationnement automobile

Dans la partie habitée, les participants craignent que les espaces non construits soient utilisés pour le stationnement et les circulations menant aux parkings enterrés.

Il est précisé que s'agissant de produits immobiliers haut de gamme, les places de stationnement liées aux logements seront réalisées en sous-sol des bâtiments. Concernant le stationnement, le règlement de PLU en cours d'élaboration prévoit la mise en œuvre des ratios suivants :

- 1 place par logement pour l'habitat social
- 1 place par logement pour l'habitat privé du studio au 2 pièces
- 2 places par logement pour l'habitat privé à partir de 3 pièces

Les solutions proposées par la Ville pour favoriser le caractère de « Ville Parc » sont :

- des parkings en sous-sol mutualisés entre plusieurs immeubles pour limiter la multiplication des voiries et le nombre de rampes d'accès (moins de voiries privatives et plus d'espaces verts),

- un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal de 30% inscrit au règlement de PLU, libérant ainsi 70% d'espaces non construits.

Les participants soulèvent ensuite le problème des visiteurs, qui risquent de stationner leurs véhicules de manière anarchique dans le quartier et sur les pelouses, si aucun dispositif n'est prévu. Le PLU ne prévoit pas de ratios concernant le stationnement des visiteurs.

Néanmoins plusieurs solutions sont envisagées pour leur stationnement:

- Parkings paysagers en surface, intégrés à la voirie
- Parking « silo » ou intégré à la construction au niveau du gymnase

Il faut noter que les prescriptions de l'ABF en matière de hauteur de construction limitent la possibilité de parking semi-enterré ou en superstructure.

Le gymnase

Concernant la construction du nouveau gymnase, il est précisé que l'équipement doit permettre l'accueil d'environ 400 licenciés et également des scolaires. De ce fait, le cahier des charges du bâtiment devra respecter des règles précises pour être conforme aux normes de sécurité et d'accessibilité.

Un participant ajoute que le gymnase devra permettre notamment les activités des équipes de basket qui rencontrent des difficultés pour trouver des créneaux d'accueil actuellement.

La commission Sport de la Ville devrait se réunir prochainement pour élaborer le cahier des charges de cet équipement.

Des interrogations persistent sur la gestion du stationnement du public.

La ville indique que cet équipement disposera de son propre parking (enterré ou en superstructure).

Certains participants s'interrogent sur l'éventualité d'implanter le gymnase sur la commune de Croissy-sur-Seine (au stade, ou au niveau de la caserne des pompiers), étant donné que l'équipement serait également utilisable par les Croissillons. D'autres, au contraire, réclament que cet équipement reste implanté sur le territoire communal.

La Ville du Vésinet a d'ores et déjà envisagé cette possibilité et a proposé à la Ville de Croissy-sur-Seine et à la CCBS que le gymnase soit défini comme étant d'intérêt communautaire. Les pourparlers sont toujours en cours.

L'Ancien cimetière de l'Hôpital

Le devenir du cimetière historique de l'hôpital est soulevé. Actuellement propriété de l'Etat, il deviendra propriété de la Ville au terme de l'opération d'aménagement. La question de sa remise en état est soulevée.

La Ville indique que des contacts ont été pris pour mobiliser des financements spécifiques liés au caractère patrimonial du cimetière.

Seul le mur d'enceinte pourrait être restauré dans le cadre de l'opération d'aménagement, car il est considéré comme une partie intégrante du parc :

- soit directement par l'aménageur, lors de l'aménagement du parc
- soit par la Ville en utilisant une partie des participations pour le financement des équipements publics.

La remise en état du mur d'enceinte du cimetière vise à mettre en sécurité le site, qui ne sera pas accessible au public, mais uniquement aux personnes venues se recueillir. La restauration des tombes n'est pas à l'ordre du jour et ne peut être envisagée.

Le bilan financier

Il est de nouveau demandé de communiquer toutes les informations relatives au bilan d'aménagement et de faisabilité de la ZAC et à l'impact financier du projet pour les Vésigondins.

Par ailleurs, il est demandé de préciser la mission de l'AMO H4 et le montant des prestations réalisées.

Le Groupement H4 a été sélectionné par la Ville du Vésinet en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage « Aménagement et Développement Durable » suivant une procédure d'appel d'offres conformément à la Loi MOP sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique pour un montant de 114 400 euros HT. Sa mission comprend les prestations suivantes:

- Préparation et animation de la concertation (2 réunions publiques d'information et 3 ateliers participatifs)
- Analyse financière et du montage opérationnel de la ZAC
- Elaboration de la stratégie de « développement durable »
- Mise à jour de l'étude d'impact environnementale
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables
- Elaboration du dossier de création de ZAC
- Elaboration du Cahier des charges en vue du choix d'un aménageur
- Organisation de la consultation et assistance à la désignation de l'aménageur, mise au point du traité de concession,
- Rédaction du Cahier des Charges de Cession de Terrain
- Elaboration du Cahier des charges en vue du choix d'un architecte-urbaniste et d'un paysagiste.

5. Réunion plénière de restitution

Madame Lang remercie les participants et les invite à poursuivre cette démarche dans le cadre du dernier atelier qui se tiendra le 5 décembre. Elle s'engage à ce que le compte-rendu et le bilan financier prévisionnel soient transmis aux participants des ateliers et mis en ligne sur le site internet de la ville avant cette prochaine rencontre.