

Destinataires : Participants

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

Rédacteur : Catherine Ségur (H4)

Date : 22/12/11

Objet : Eco-quartier Parc Princesse
Atelier participatif n°3 « Environnement » du 05/12/2011

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 5 décembre 2011, s'est tenu à la mairie du Vésinet, le troisième atelier participatif associant les Vésigondins et les habitants des communes environnantes à l'élaboration du projet d'éco-quartier Parc Princesse. Environ 25 personnes ont participé à la réunion plénière d'introduction et aux deux groupes de travail thématiques qui ont suivi.

3. REUNION PLENIERE 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.

Le compte-rendu des ateliers participatifs des 9 et 21 novembre ainsi que la note sur les éléments financiers accompagnée du bilan prévisionnel d'aménagement-faisabilité de la ZAC et de l'estimation des frais financiers, ont été diffusés par courriel aux participants des ateliers. Ces éléments seront envoyés par courrier aux participants ne disposant pas d'adresse internet.

Concernant les comptes-rendus, il est demandé d'indiquer en préambule qu'il s'agit d'un échange d'informations.

A propos de la question du stationnement, il est relevé que les comptes-rendus ne mentionnent que deux des trois hypothèses émises (parking souterrain commun à un immeuble ou commun à plusieurs immeubles) ; l'option de ne réaliser qu'un seul parking commun à l'ensemble des immeubles doit également être mentionnée.

La remarque suivante est formulée sur le bilan prévisionnel d'aménagement : le taux d'aléas de 10% du coût des travaux d'aménagement semble insuffisant. Des précisions sont par ailleurs demandées sur le coût et les surfaces du projet de relocalisation de l'Atelier d'Arts Appliqués du Vésinet, sur la restructuration du groupe scolaire et du gymnase.

Il est demandé que le projet de création de ZAC fasse l'objet d'une enquête publique. Il est précisé que la procédure réglementaire (code de l'urbanisme) ne soumet pas la création de la ZAC à une enquête publique mais à une concertation préalable. Cette concertation réglementaire s'est tenue du 27 juin au 15 octobre 2011. La Ville a souhaité l'enrichir et la poursuivre au travers des présents ateliers participatifs.

Le projet du PLU du Vésinet qui définira les règles de construction notamment applicables à l'éco-quartier sera quant à lui soumis à enquête publique tel que le prévoient les textes.

Concernant le pôle de commerces, il est demandé qu'un distributeur de billets soit installé dans le quartier Princesse.

Les règles du jeu et le principe des ateliers sont rapidement rappelés.

Le contenu de l'atelier est présenté et les participants sont invités à se répartir en deux groupes de travail.

Environnement

5 décembre à 18h30

Conception des aménagements

Gestion différenciée des espaces verts privés

Scénarios de desserte énergétique

Gestion de l'eau : eau pluviale, eaux grises, stockage, réutilisation, ...

Biodiversité : faune et flore

Gestion écologique du site

Comportements éco-responsables : économies d'eau et d'énergie, réduction du volume de déchets, ...

Equipements facilitateurs : suivi des consommations d'électricité et d'eau, équipement hydro-économes ...

Déchets : tri, point de collecte et de présentation, réduction des volumes, ...

4. ATELIERS PARTICIPATIFS THEMATIQUES

4.1 ATELIER BIODIVERSITE, ECLAIRAGE PUBLIC ET GESTION DE L'EAU

L'atelier a réuni 15 personnes.

Rapporteur : Monsieur Gérard Attias

Biodiversité :

Les investigations menées dans le cadre de l'étude d'impact en vue de la création de la ZAC, répertorient les arbres remarquables à préserver et à valoriser au maximum ainsi que les habitats à préserver et les espèces à protéger dont le Grand Capricorne (ayant pour habitat le Chêne).

Des participants évoquent les désagréments causés par cette espèce protégée.

Il est soumis aux participants la proposition de mettre en œuvre une gestion différenciée des espaces verts pour contribuer à la préservation de la biodiversité.

En fonction de leur usage dans l'espace urbain, de leur spécificité paysagère et de leur valeur écologique, la proposition de gestion différenciée classe les espaces verts du site selon 4 codes (sur 5 généralement utilisés) exigeant un niveau d'entretien du plus soigné au plus naturel (le code 1, caractérisé par une forte gestion, n'est pas proposé dans ce contexte).

A titre d'exemple, l'entretien de la grande pelouse centrale, classée en code 3, n'exigerait pas d'arrosage et induirait 5 tontes annuelles.

Il est souligné que l'option d'aménager des espaces verts plutôt naturels s'inscrit dans l'esprit des réalisations du Comte de Choulot sur le Vésinet.

Les participants recommandent que les prescriptions édictées en matière de protection de la faune et de la flore et de gestion différenciée des espaces verts soient bien respectées ultérieurement non seulement sur les emprises publiques de l'éco-quartier mais également sur les parties privées.

A cet égard, il est préconisé que les dispositions du cahier des charges applicables au futur aménageur soient répercutées dans les règlements de copropriété.

Les autres propositions suivantes sont avancées :

- Prédéfinition des îlots et de leurs contraintes (implantation des bâtis et réseaux) pour préserver les arbres remarquables.
- Proscription des clôtures opaques, voire suppression des clôtures pour favoriser les espaces ouverts (à arbitrer avec les questions de sécurité et d'assurances).
- Réflexion sur la gestion des espaces transitoires publics/privés (continuité, prise en charge).
- Prise en compte d'espaces de jeux pour enfants dans le Parc Princesse.
- Instauration d'Espaces Verts Intérieurs à Protéger (EVIP) qui limite la possibilité de construction non seulement en infrastructure mais également en superstructure.

Un des participants mentionne que les constructions de l'INSERM et de l'IRSN édifiées dans les années cinquante, ont su préserver les arbres remarquables.

Concernant la protection des arbres remarquables, la Ville précise que le projet de PLU prévoit des règles de construction assez souples pour permettre d'adapter les projets immobiliers en fonction de la localisation des arbres à préserver.

En outre, le tracé des futures voiries de l'éco-quartier devra respecter le « tracé historique » du parc de l'hôpital et donc l'emplacement des arbres existants.

La Ville précise qu'elle a également prévu de confier à un architecte-urbaniste et à un paysagiste, une mission de contrôle du respect par l'aménageur et les futurs opérateurs immobiliers, des prescriptions édictées en phase d'études et traduites dans le cahier des charges.

Eclairage public.

Il est soumis aux participants une proposition de schéma de gestion raisonnée de l'éclairage public établi en fonction des différents usages de l'éco-quartier.

Le schéma proposé pour le Parc Princesse, au nord-ouest, doit être adapté pour répondre à la fois aux objectifs de préservation de la biodiversité et de sécurité des personnes : prévoir un éclairage permanent léger mais suffisant avec un accroissement de l'intensité lumineuse en cas de passage et une scénographie ponctuelle des arbres.

Les autres réflexions suivantes sont apportées :

- Prise en compte de la « pollution lumineuse » : éviter les éclairages vers le ciel.
- Utilisation de l'énergie solaire pour les luminaires : vérifier la compatibilité avec la présence des grands arbres.

Gestion de l'eau.

Espaces communs

Il est proposé de recourir à la gestion alternative des eaux de pluie fondée sur la rétention, le traitement et l'infiltration : aménagement de noues (associées aux voiries et aux liaisons douces), de bassins à ciel ouvert, traitement de l'eau avant rejet par phytoremédiation, matériau perméable pour l'aménagement des liaisons douces...

La gestion des eaux pluviales se fera en adéquation avec le caractère sensible de la nappe, les eaux chargées de polluants (issues des voiries et parkings) ne seront pas directement infiltrées.

Les remarques suivantes sont émises :

- Pour des raisons de sécurité, la création de bassins entrainera très probablement l'implantation de clôtures adaptées, diminuant les zones de promenades.
- Réflexion à entamer sur l'utilisation du bassin de rétention existant sur l'espace géré par la Lyonnaise des Eaux, sur Croissy sur Seine.
- La création des bassins permettra la réintroduction des batraciens ayant déserté le secteur.

Les participants considèrent que la mise en œuvre de toitures végétalisées ne s'avère pas justifiée compte-tenu du contexte (présence de nombreux arbres, surfaces d'infiltration conséquentes, ...) et des surcoûts induits en termes d'isolation.

Solution proposée pour réduire la consommation en eau potable

- Récupération des « eaux grises » : les eaux savonneuses de la salle de bain sont collectées et traitées en vue d'être recyclées pour le nettoyage des espaces extérieurs, l'arrosage....
- Récupération des eaux pluviales dans une cuve enterrée pour l'alimentation des sanitaires, l'arrosage des espaces verts...
L'alimentation d'une fontaine serait également possible sous réserve d'indiquer expressément « eau non potable ».

S'agissant d'un éco-quartier qui se doit de mettre en œuvre des solutions innovantes en matière de gestion des eaux, la plupart des participants est plutôt favorable aux solutions proposées sous réserve bien sûr que toutes les prescriptions en matière sanitaire soient bien respectées notamment pour le recyclage des « eaux grises ».

La problématique du manque de connaissance du procédé sur les risques sanitaires et la difficulté de contrôler la nature des rejets effectués par les habitants dans les eaux grises sont soulevées.

Eaux usées :

Concernant les eaux usées, la Ville précise que le Vésinet est l'une des rares communes de la CCBS à disposer d'un réseau séparatif.

Les désordres constatés résultent essentiellement des erreurs de branchement commises par les particuliers auxquels il est demandé de se mettre en conformité.

4.2 ATELIER ENERGIE, DECHETS ET ECLAIRAGE PUBLIC

L'atelier a réuni 10 personnes.

Rapporteur : Mme Rambaud

Les échanges ont porté sur 3 sujets :

- L'énergie,
- Les déchets,
- L'équipement, la gestion et l'entretien du site.

La question de l'éclairage public a été relativement peu abordée.

Dans les discussions sur les solutions, la méthode 3R, présentée lors du 1^{er} atelier par le cabinet H4 comme possible démarche systématique et structurée, sert de guide.

Pour l'énergie, elle consiste à traiter par ordre de priorité :

- **Réduire** : réduire le besoin en énergie, par exemple par la réalisation de bâtiments performants, mais aussi par les comportements,
- **Recycler** : favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables,
- **Respecter** : si les énergies renouvelables ne peuvent alimenter tous les besoins, les autres solutions utilisées doivent avoir un impact environnemental réduit.

Les échanges du groupe sont détaillés ci-dessous, selon les 3 sujets.

Énergie

Les 1^{ères} études sur le quartier ont fixé l'objectif minimal « bâtiment basse consommation » (BBC) aux futurs bâtiments. L'objectif « bâtiment passif » est fixé à 50% des bâtiments. Le groupe s'interroge et propose de relever cette proportion : beaucoup de bâtiments seront construits au moment où la nouvelle réglementation « énergie positive », prévue en 2020, sera finalisée ou entrera en vigueur. Une réflexion pourrait être menée sur la possibilité de réaliser des bâtiments sans chauffage, comme certaines réalisations autrichiennes du Vorarlberg.

Le groupe souligne les exigences de ce type de bâtiments sur les comportements de leurs habitants : il est souvent prévu que toutes les ouvertures (fenêtres, portes) restent closes pour garantir les performances prévues à la conception, ce qui n'est probablement pas réaliste. Les participants renouvellent leur proposition d'une charte pour les futurs habitants de l'éco-quartier. Cette charte inclurait des engagements en

termes de comportement. Elle s'inscrirait dans l'esprit fixé initialement au Vésinet par le Maire Alphonse Pallu et la conception du Comte de Choulot.

Les avantages et inconvénients du recours à la domotique sont évoqués sans pour autant que la question soit résolue. Deux possibilités existant : les systèmes actifs, entraînant des coûts d'entretien et des risques de pannes, ou les systèmes passifs. Il est souhaité que des mesures de consommations soient mises en place afin d'assurer un suivi et une sensibilisation des occupants à la maîtrise de leur demande. Un participant mentionne l'exemple de copropriétés qui incluent le contrat de maintenance des chaudières individuelles dans les charges afin d'assurer une bonne performance de l'ensemble de l'immeuble. Une participante attire l'attention sur l'enjeu lié à l'eau et aux surconsommations dues, par exemple, aux fuites non maîtrisées. La question de l'entretien systématique peut éventuellement inclure les circuits de distribution d'eau.

H4 indique que les surcoûts à la conception-réalisation sont d'environ 5-7% pour le BBC et 10-12% pour le passif. Par ailleurs, les écarts constatés sur les bâtiments BBC par rapport aux prévisions sont pour moitié dus à des problèmes de conception et pour moitié dus à une utilisation non-conforme aux prévisions.

Les ressources en énergie renouvelable disponibles pour le site sont essentiellement la géothermie et la biomasse. Le solaire photovoltaïque voit une diminution constante des subventions qui rend la solution plus difficile à rentabiliser à l'heure actuelle. La géothermie a un fort potentiel sur le site. La solution technique envisageable est un pompage dans la nappe, la circulation de l'eau vers les constructions qui utilisent sa chaleur ou sa fraîcheur par l'intermédiaire de pompes à chaleur. L'eau est ensuite réinjectée dans la nappe.

Déchets

Le groupe insiste sur la qualité nécessaire des équipements de collecte et de tri des déchets. La question du bruit des containers pour le verre est citée en exemple. Les bornes de déchets doivent être suffisamment nombreuses et relevées régulièrement. Des composteurs doivent pouvoir être installés sur le site. L'utilisation du compost produit sur le site permettrait d'encourager au tri des déchets verts. Le groupe a souhaité à nouveau que les serres Napoléon III soient restaurées. Elles pourraient être utilisées pour des bourses aux fleurs, des associations, etc. Néanmoins, une attention particulière devra être accordée à la question du vandalisme sur les verrières.

Équipement, gestion et entretien du site

Les participants insistent à nouveau sur la nécessité pour l'éco-quartier de respecter, dans sa conception, le caractère de Ville-parc qui caractérise le Vésinet depuis sa création. La charte de l'éco-quartier devrait s'inscrire dans l'esprit d'exigence incarné par le Vésinet et être associée à tous les actes de cession. Ce nouveau modèle de charte pourrait enrichir le cahier des charges originel et être ensuite appliqué sur l'ensemble de la Ville.

Dans le même esprit, les participants s'élèvent contre les prescriptions de l'ABF relatives à la préservation du mur d'enceinte de la rue de l'Ecluse. Cela leur semble aller à l'encontre de l'esprit de transparence fixé par le Comte de Choulot. Ils recommandent donc d'envisager plus d'ouvertures qu'il n'est prévu actuellement.

Le groupe a commencé à réfléchir aux besoins en termes d'entretien du site et fait la distinction entre espaces publics et privés. L'entretien des espaces verts publics (jardin, square, etc.) devront être assurés par un employé municipal et les coûts induits assumés par la municipalité. L'entretien des parties privées doit être réalisé par une personne employée ou par le Conseil Syndical. La charte de l'éco quartier pourrait, sur ce sujet, inclure des exigences sur les comportements en matière de propreté, mais aussi de stationnement. Des mesures coercitives pourraient être envisagées, avec la question posée des modalités de leur mise en application.

Le groupe a comparé les montages possibles pour encadrer le suivi et le contrôle des exigences fixées au quartier. Le modèle de la charte des propriétaires du parc à Maisons Laffitte est mentionné. Une association des copropriétaires du quartier Princesse permettrait de définir les règles d'une cogestion.

Les participants recommandent de prévoir, dès la conception du quartier, l'implantation de prises pour la recharge de véhicules électriques (vélos, voitures). Les services de la Ville indiquent que le PLU, en cours d'élaboration, inclut des recommandations pour la mise en place de telles prises.

Le groupe attire l'attention sur le fait que, dans les immeubles, les « coins délaissés » (local poubelle, etc.) sont facilement utilisés pour du stockage « sauvage ». Il est donc nécessaire de prévoir des espaces de rangement privatifs (caves, cagibis) pour limiter ces comportements.

Le groupe souhaite que des toilettes publiques soient prévues sur le site, ainsi que des « canisettes ».

Chantier

Le groupe souhaite que le chantier à venir soit particulièrement encadré. Le bruit et la circulation des camions doivent être maîtrisés. La fabrication sur site doit être limitée, les bénéfices de la préfabrication en usine étant soulignés.

5. REUNION PLENIERE DE RESTITUTION

Madame Lang remercie les participants ainsi qu'H4 pour la conduite et l'animation des trois ateliers participatifs.

Elle précise que la Ville est tout à fait favorable à poursuivre la démarche participative engagée au travers de nouveaux ateliers animés par la commune.

Un participant demande qu'un atelier spécialement dédié au volet financier soit organisé.