

# UN ÉCO-QUARTIER VA NAÎTRE

## LES TERRAINS DE L'HÔPITAL

*Avec la signature d'une convention tripartite, le 18 septembre dernier, entre la Ville, l'Etat et l'Etablissement public foncier des Yvelines, l'éco-quartier est sur les rails. Nous vous présentons ici les objectifs et les contours de ce projet, tout à fait unique en matière de développement durable et dont la construction devrait débuter en 2012.*

En signant le protocole d'accord entre l'Etat, la Ville du Vésinet et l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY), c'est en quelque sorte la première pierre de l'aménagement du projet d'éco-quartier qui vient d'être posée.

En présence de Mme Anne Bocquet, Préfète des Yvelines, de M. Robert Varese, maire du Vésinet, de M. Maurice Solignac, président de l'EPFY, de Mme Aude Debreil, directrice générale de l'EPFY, de M. Rollon Mouchel-Blaisot, Sous-préfet de Saint-Germain-en-Laye, de M. Alain Schmitz, vice-président du Conseil général des Yvelines, de M. Jacques Myard, député-maire de Maisons-Laffitte, de Jean-François Bel, conseiller général de Montesson et des maires des villes voisines, ce protocole a été paraphé, au terme de discussions débutées en 2005.

De quoi s'agit-il ? L'Etat, propriétaire du site de l'hôpital et de ses 32 hectares a voulu, en se séparant de ce terrain, lancer un programme d'urbanisme et faire construire des logements dont 30 % d'habitat à caractère social. En effet, le Vésinet se situe

bien en dessous des attentes voulues par l'Etat en matière de logements.

La loi SRU exige 20 % de logements sociaux dans le parc immobilier d'une commune ; or Le Vésinet est aujourd'hui loin de ce ratio avec environ 9 %.

**Trois axes forts déterminent ce dossier :**

- ces terrains constituent la **dernière grande opportunité foncière** de la commune. Ce projet permettra donc d'accroître et de diversifier l'offre de logements avec une part significative de logements à caractère social. Au total, 600 logements seront réalisés. Jeunes couples et familles à revenus modestes pourront donc trouver à se loger au Vésinet, ce qui permettra d'éviter l'éloignement de Vésigondins de souche vers d'autres communes.
- cette opération sera **exemplaire en matière de préservation du cadre exceptionnel du Vésinet**. En effet, la partie nord de ces terrains est protégée au titre des Monuments historiques. La partie sud, qui abritera le programme habitat, sera conçue comme un parc boisé habité, avec une qualité paysagère et architecturale unique.
- enfin, et fait exceptionnel, ce nouveau secteur sera aménagé **en éco-quartier, avec une démarche très importante en matière de développement durable**. Cela permettra de faire du Vésinet, une ville de pointe exemplaire dans ce domaine.

**Robert Varese :**

**« CE PROJET SERA EXEMPLAIRE »**

*« Nous marquerons ce quartier du sceau du développement durable. Toutes les caractéristiques de l'éco-quartier, qui sera l'un des tout premiers en France, y seront appliquées. Ce protocole est l'aboutissement de négociations récentes menées dans un climat que chaque partenaire s'est employé depuis six mois à rendre désormais serein. C'est de bon augure. (...) Aussi les transports et les équipements qui serviront le quotidien de ce nouveau lieu de vie feront l'objet de toutes nos attentions en même temps que le lien que nous devons maintenir avec le quartier Princesse ».*

**URBANISME :**

**DES EXIGENCES DE QUALITÉ**

Pour réaliser une opération d'urbanisme de qualité, dans un concept de parc-arboré et dans un souci d'intégration au caractère paysager de la commune et à l'actuel quartier Princesse, plusieurs objectifs ont été retenus :

- la protection de l'hôpital de style Second Empire, avec son bâtiment principal, son entrée caractéristique et ses jardins à la Française, dont la demi-lune au sud ;
- la reconstitution d'une large coulée verte bordée d'arbres, vers le sud, en direction de la plaine de Croissy et de la Seine. Il a été ainsi convenu d'aménager dans l'axe du pavillon central de l'hôpital une pelouse à vocation publique s'ouvrant sur les coteaux de Seine, afin de restituer la grande perspective historique sur le monument ;
- la conservation de l'ancien cimetière au nord-ouest et la création d'un arboretum contigu sur une superficie de plus de 3 hectares ;
- la réalisation d'une urbanisation à dominante de bâtiments de 2 ou 3 étages permettant le maintien de l'aspect du parc boisé actuel ;
- la mise en place de circulations douces pour les piétons et les cyclistes, reliant les habitations aux écoles et aux commerces du quartier.



Une large concertation avec les Vésigondins va être mise en place. Déjà le 19 juin, le maire et ses adjoints ont organisé une réunion publique réunissant près de 250 personnes au gymnase Princesse. Un comité de suivi rassemblant élus et habitants du quartier sera créé.



## UN ÉCO-QUARTIER UNIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

L'Etat a accepté le principe d'un éco-quartier, qui s'inscrit dans une démarche de développement durable. Pour Michel Potier, maire-adjoint en charge de ce domaine, « le projet, qui devra associer toute les parties prenantes avant même son lancement, devra s'inscrire dans un paysage préservé. Il privilégiera de nouvelles formes d'habitats qui devront délivrer, malgré la densité, une image de légèreté ». Voici les principales pistes de réflexion :

- promouvoir les économies d'énergie (vitrages, murs conservateurs de chaleur, toitures végétalisées...);
- produire et consommer des énergies renouvelables (panneaux solaires...);
- réduire les nuisances environnementales liées au projet : faciliter les collectes sélectives, favoriser les matériaux recyclés...
- privilégier les circulations douces ;
- valoriser la mixité sociale et générationnelle.

## QUEL RÔLE POUR L'EPFY ?

Créé à l'initiative de l'Etat et du Conseil général en 2006, l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY), est un établissement public à caractère industriel et commercial. Sa compétence couvre l'ensemble du département des Yvelines. Il a pour mission de procéder à toutes les acquisitions et opérations immobilières et foncières destinées à faciliter l'aménagement, pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales, dans le cadre de conventions. L'établissement, présidé par Maurice Solignac, a aussi pour rôle d'accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement, de production de logements et

## HYPOTHÈSE DE PHASAGE



Ces 600 logements seront créés en deux étapes :

- la **première phase** portera sur les parcelles situées au sud et occupées actuellement par l'INSERM (Institut national

## CIRCULATION : UNE ÉTUDE PRÉLIMINAIRE

Préalable au projet, une étude de circulation s'avère indispensable afin de déterminer la gestion des futurs flux automobiles liés aux programmes de logements, d'équipements et de service. Ces études seront intégrées à un plan de circulation étendu à tout le quartier (route de Croissy, gare RER) associé au Plan local de déplacement (PLD) de la CCBS pour les transports en commun. Ainsi, les futurs habitants bénéficieront de voies adaptées à leurs déplacements. Il conviendra de privilégier les circulations douces à l'intérieur du parc boisé. La voirie routière sera limitée dans le parc habité aux seules dessertes locales. Ces études de circulation vont commencer très rapidement et devrait durer quatre mois environ.

de la santé et de la recherche médicale).

Le programme comptera 400 logements diversifiés dont 160 logements locatifs sociaux (comportant une certaine d'appartements familiaux).

Certains seront réservés aux personnels de l'hôpital et à des étudiants. L'habitat ne dépassera pas R+2 (rez-de-chaussée et deux étages) le long de la coulée verte et R+3 sur le reste du terrain.

- la **seconde phase** se situera sur les parcelles de la partie sud-est du site, occupées par l'IRSN (Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire). Elle permettra l'implantation de 200 logements ainsi que 5 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires ou de recherche à haute valeur ajoutée.

## LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Avant fin 2008 : Lancement des études, cession des terrains par l'Etat à EPFY.

2009 : Fin des études, approbation de la révision simplifiée du POS, bilan de la concertation, engagement des procédures d'aménagement, choix de l'aménageur.

2010 : Finalisation des procédures d'aménagement, cession du terrain d'assiette 1<sup>ère</sup> phase à l'aménageur, choix des constructeurs, lancement des travaux d'aménagement.

2011 - 2012 : permis de construire, démarrage du chantier.

de développement économique en conduisant les études et les travaux nécessaires (démolition, dépollution, remise en état des services...)

Pour les Terrains de l'hôpital, la ville a décidé de confier à l'EPFY, par une convention spécifique, trois domaines :

- l'engagement des études préalables complémentaires aux études de l'Etat ;
- l'assistance et les conseils dans la mise en œuvre opérationnelle du projet ;
- l'engagement de la maîtrise foncière des terrains à aménager.

D'autre part, les terrains d'assiette de l'opération seront acquis par l'EPFY qui les revendra au

terme de la convention à l'opérateur choisi par la commune. Depuis sa création, l'EPFY s'est engagé dans des partenariats dans près de 27 communes et communautés de communes ou d'agglomérations pour un montant de 190 millions d'euros.

Nous reviendrons ultérieurement sur ce sujet dans de prochaines publications.

