



Aménagement et Environnement de la Boucle.  
Le Vésinet, Croissy, Le Pecq

## En Direct d'AEB N° 6 JUILLET 2009

### 1) Le point sur le projet de l'ecoquartier :

De nombreuses réunions ont eu lieu sur ce sujet ces dernières semaines dont nous vous détaillons ci-dessous les points principaux :

#### ⇒ La réunion publique le 4 juin à Princesse:

La mairie du Vésinet a organisé une réunion publique le 4 Juin 2009, à laquelle ont participé, outre les représentants de la municipalité (Robert Varèse, Claude Chatard, Bernard Conte, Nadine Lang et Edith Foucher) Jean-François Bel, Président de l'hôpital, Bruno Machizaud représentant le maire de Croissy, le Directeur Général adjoint de l'EPFY, ainsi que les cabinets en charge des études d'urbanisme (JAM) et de circulation (MVA Consultancy).

➤ Après un rappel de l'historique et de la procédure suivie, Robert Varèse a confirmé son souhait de faire aboutir le projet du Sous-Préfet et donc la nécessité d'une révision simplifiée du POS. Concernant le timing, la mairie estime "ne pas travailler dans la précipitation" ; les scénarios devraient être présentés et retenus mi-juin pour une décision prise par le conseil municipal début septembre.

➤ **Jean-François Bel** a ensuite présenté les aménagements nécessaires pour l'hôpital à savoir : une clôture des emprises ; l'extension de la zone réservée à l'hôpital pour inclure le bâtiment du personnel ; la récupération d'une zone boisée au Nord, lieu de promenade pour les personnes âgées, des mesures d'accompagnement pour limiter le bruit (règle des 2db), par exemple l'installation de doubles vitrages, une servitude de passage pour une tuyauterie allant jusqu'au chemin de Ronde, afin de pouvoir installer un réseau récupérant la chaleur des eaux usées des égouts et un terrain spécifique au Sud Est pour 40 à 50 logements sociaux, entièrement attribués à l'hôpital.

➤ **Pour la mairie de Croissy**, la réalisation de l'Ecoquartier suppose un l'élargissement de la rue de l'Ecluse (ce qui nécessiterait le déplacement du mur), la création d'une voie de desserte interne, contournant l'hôpital et reliant à Princesse, un traitement spécifique de la circulation vers le Pont de Bougival, pas de trafic additionnel dans la rue des Gabillons (où il y a un projet de piste cyclable) et enfin un accroissement des installations sportives, les équipements scolaires apparaissant suffisants.



## Aménagement et Environnement de la Boucle. Le Vésinet, Croissy, Le Pecq

- **Au plan financier**, le représentant de l'EPFY a confirmé l'utilisation de la méthode du « compte à rebours » qui consiste à partir de l'estimation du prix de vente des logements à déduire l'ensemble des coûts du projet ( y compris ceux des nouveaux équipements publics **directement induits** par le projet) pour aboutir au prix des terrains payés à l'Etat. L'EPFY n'a aucune inquiétude sur ce sujet du fait de l'emplacement de ce futur écoquartier .
- **Le cabinet JAM** a présenté l'avancement des études urbaines avec la projection d'un nouveau plan d'ensemble des voies de circulation envisagées ainsi que les principaux sujets concernant l'approche environnementale, (performance énergétique, gestion des eaux pluviales rejetées , réseau de chaleur en coordination avec l'hôpital).
- Enfin le cabinet MVA Consultancy a très succinctement indiqué que l'étude de circulation avait pris du retard, car elle avait besoin des orientations choisies par le cabinet JAM , et que le "rendu" était prévu pour début Juillet.

### Peu de réponses ont été fournies aux nombreuses questions des habitants :

- Pourquoi se décider en quelques semaines sur une révision du POS qui permettra la réalisation du projet majeur depuis 100 ans et comment organiser un travail approfondi et sérieux sur la période d'été, alors qu'un maximum d'acteurs du projet seront en vacances ?
- Comment faire des choix de scénarios pour le POS sans avoir les conclusions de l'étude circulation qui ne seront disponibles que début Juillet?
- Comment a été défini le nombre de 600 logements ? Pour Le maire, ce sont les études préalables menées sous maîtrise d'ouvrage qui ont généré ce projet de 600 logements par ailleurs "tout à fait admissible" .
- Que se passera –t-il si l'enquête publique montre que la majorité se prononce contre le projet ? Le maire a répondu que le commissaire enquêteur se prononcerait au vu des commentaires des habitants. "Si son avis est négatif, on se retournera vers l'Etat. Je serai étonné qu'il y ait un revirement de l'Etat"
- AEB a fait remarquer que la répartition des logements sociaux était déséquilibrée : 160 dans la phase 1, soit 40%, 20 dans la phase 2, soit 10% alors que le départ d'e l'IRSN est loin d'être finalisé, ce qui peut influencer entre autres sur la rentabilité du projet. Le maire a répondu, "qu'il fallait réfléchir à cela".

Concernant la circulation, l'absence de résultats et de propositions de la part de MVA Consultancy, sur un sujet que les habitants estiment essentiel a créé un profond malaise.



**Aménagement et Environnement de la Boucle.  
Le Vésinet, Croissy, Le Pecq**

### ⇒ La réunion de quartier du 11 juin :

Le comité de Quartier Princesse a organisé une première réunion qui a connu un vif succès. Les habitants se sont déplacés en nombre. Les échanges ont été nourris et montrent une forte demande d'être impliqués et entendus avec un sujet majeur de préoccupation: le futur écoquartier.

Les habitants demandent la transmission complète des études en cours, ainsi que des explications claires et complètes sur les choix à faire, par exemple ZAC en régie ou ZAC concédée. Ils ont rappelé leurs doutes sur la possibilité d'absorber la circulation additionnelle, ainsi que sur le manque de transparence pour l'étude circulation.

AEB a pu donner beaucoup d'information sur le projet et sur le timing des décisions à venir. Le résumé des positions d'AEB a été vivement applaudi par les habitants du quartier déterminés à agir pour le projet.

### ⇒ La réunion du Comité Local du 16 juin :

La réunion du Comité Local de l'écoquartier du 16 juin 2009 a été consacrée à l'étude circulation réalisée par MVA Consultancy. Elle s'est concentrée sur le diagnostic de l'existant, et sur les conséquences du trafic additionnel. Elle a été beaucoup plus concise sur les recommandations.

- **Les mesures du trafic actuel** ont été effectuées sur une seule journée : le mardi 25 novembre. Est-ce représentatif ? A noter que le chemin de Ronde a été fermé, par tronçons, pendant la quasi totalité de 2009. MVA Consultancy pense que cela n'affecte pas les comptages, ce qui n'est pas l'opinion d'AEB
- **La desserte de l'écoquartier** se ferait selon les hypothèses actuelles par une voie auto vers le Nord, pour rejoindre le quartier Princesse, et plusieurs sorties à l'Est vers la rue de l'Ecluse et au Sud, vers le chemin de Ronde.
- **L'estimation des trafics additionnels** prend en compte les différents projets de la zone concernée : les activités de la zone d'activité Claude Monet, l'hôpital, les établissements scolaires et les logements.
- **Les principaux résultats** présentés montrent une très forte augmentation du trafic et des dysfonctionnements majeurs à 2 carrefours, ceux de la route de Croissy avec la rue de l'Ecluse et avec l'avenue de la Princesse.
- **La mairie** juge l'étude excellente et n'a pas de questions
- **Pour AEB**, les hypothèses faites par MVA Consultancy semblent optimistes, la réalité étant probablement sous estimée ; en particulier il ressort clairement de l'étude que le quartier sera totalement congestionné à l'heure de pointe du matin, à l'image du pont de Chatou ou de la rue de Brimont
- **Les pistes d'amélioration proposées** consistent à limiter le recours à la voiture particulière, favoriser le rapprochement domicile/travail, prévoir des mesures d'accompagnement en faveur de la sécurité et de la



## Aménagement et Environnement de la Boucle. Le Vésinet, Croissy, Le Pecq

réduction des vitesses, engager une réflexion globale sur les déplacements au Vésinet et repenser la desserte de transports en commun.

### ⇒ La réunion publique du 2 juillet:

La mairie du Vésinet a organisé une réunion publique le 2 Juillet 2009 sur le projet d'écoquartier, dont l'essentiel a été consacré à l'étude circulation du cabinet MVA Consultancy ainsi qu'aux principes généraux de liaison avec les quartiers existants par le cabinet JAM. La réunion était coordonnée par Robert Varèse, Maire du Vésinet, et a bénéficié de la présence de Christian Murez, Président de la CCBS, de Mr Trinquesse de la DDEA et ainsi que de Monsieur Garreau de l'EPFY .

Il faut noter la mobilisation croissante des habitants du quartier et de leurs associations qui participent de plus en plus au débat : Association du Chemin de Ronde, ADEV et CPV Environnement.

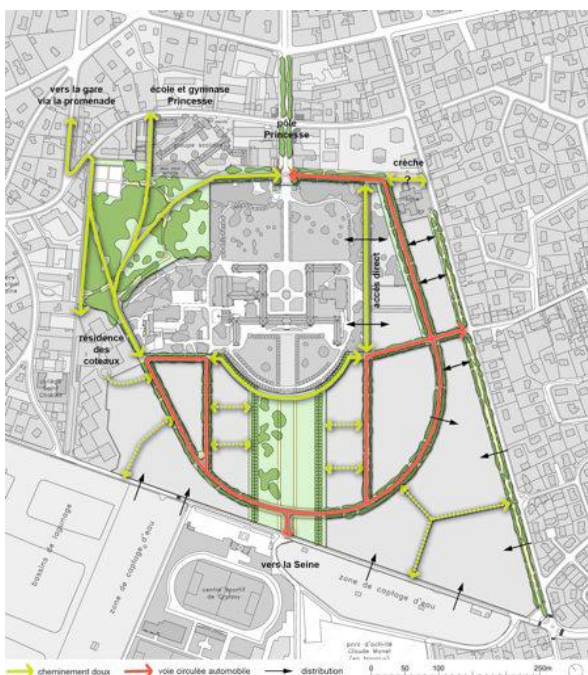
#### ➤ Présentation de l'étude circulation par le cabinet MVA Consultancy :

Il s'agit des éléments présentés au Comité Local du 16 juin 2009. Pour une information plus détaillée, nous vous indiquons que sa présentation figure sur le site de la ville :

[http://www.levesinet.net/le\\_vesinet/acces\\_direct/eco\\_quartier](http://www.levesinet.net/le_vesinet/acces_direct/eco_quartier)

Quelques éléments essentiels

- Les liaisons prévues avec l'existant, présentées par le cabinet JAM :





## Aménagement et Environnement de la Boucle. Le Vésinet, Croissy, Le Pecq

- Peu ou pas d'information sur le stationnement, si ce n'est qu'il est saturé avenue de la Princesse et techniquement très difficile rue de l'Ecluse
- Participants et autorités ont indiqué leurs souhait commun pour développer des pistes cyclables et des parkings vélo, sécurisés, à tarif abordable.
- A noter que les pistes d'amélioration pour la circulation et le stationnement sont vagues, à part l'installation d'un feu rouge au croisement de la rue de l'Ecluse avec la route de Croissy et le développement des circulations douces.

➤ **Pour AEB** : au vu des informations actuellement disponibles, l'opinion générale des participants est que les chiffres de trafic additionnels sont sous estimés. Même avec les hypothèses optimistes de MVA, deux carrefours seront saturés ou en dysfonctionnement. Ils vont entraîner un blocage de tout le quartier le matin.

### ➤ **Intervention du Président de la CCBS**

Christian Murez, par sa présence, et les termes qu'il a employé, a montré l'implication de la CCBS pour ce projet, et plus particulièrement pour développer le système de transports en commun. Il a rappelé le travail actuellement fait sur le PLD. Il a indiqué le refus des politiques de la Boucle pour que le Chemin de Ronde et la rue de l'Ecluse deviennent des axes structurants.

Néanmoins, aucune mesure précise n'a été évoquée, ni aucun processus de travail.

Enfin, il a indiqué que des bus électriques n'étaient pas envisageables car après test à Chatou, il n'y a une disponibilité que de 50% dû aux pannes, et que, de plus, ces bus ne peuvent pas passer les dos d'âne.

Par ailleurs, il a déclaré que la modernisation du RER A était une priorité de l'Etat et de la région et que des rames à 2 niveaux arriveraient en 2012.

Le maire du Vésinet a déclaré que "c'était un projet communautaire".

➤ **Pour AEB** : c'est une bonne chose que le projet soit considéré comme communautaire. Il faut que cette implication prenne corps et débouche sur des mesures concrètes en particulier pour les transports. De plus, la recherche sur les véhicules électriques progresse à vive allure, donc il faudra suivre les développements techniques en cours avant de se prononcer sur l'équipement de ces nouvelles liaisons, qui ne seront opérationnelles que dans quelques années. Ce pourrait être l'une des missions utiles de la CCBS.

### ➤ **Intervention de la DDEA**

Monsieur Trinquesse a rappelé que le logement était une priorité de l'Etat, en particulier dans la Région Parisienne, et plus particulièrement le logement social.

Les études sur les terrains de l'hôpital ont commencé en 2006 et l'Etat a finalement donné son accord sur le chiffre le plus bas des différentes hypothèses envisagées alors, soit 600 logements pour 22 ha à urbaniser. Cela correspond à 600 logements de 75 m<sup>2</sup> en moyenne soit 40 000 m<sup>2</sup> habitables.

Monsieur Trinquesse a indiqué que cela conduisait à un COS de 0,25, faible quand on le compare aux autres projets d'urbanisation des terrains de l'Etat, dont le COS est généralement de 0,4 à 1.

Enfin Monsieur Trinquesse a indiqué "qu'il ne voyait pas de dysfonctionnement dans l'étude circulation".



**Aménagement et Environnement de la Boucle.  
Le Vésinet, Croissy, Le Pecq**

➤ **Pour AEB** : tout à fait d'accord avec la priorité au logement, en particulier avec le logement social. Mais le nombre de logements doit rester compatible avec les capacités d'accueil de la voirie ainsi qu'avec le concept d'écoquartier dans une ville parc. Enfin, une bonne partie des 22ha est inconstructible, si bien que rapportés aux zones constructibles, les 40 000 m<sup>2</sup> donneront un COS proche de 0,5. Il reste du travail pour rapprocher les points de vue d'AEB et de la DDEA. Par ailleurs, les 75 m<sup>2</sup> par logement sont ils compatibles avec la typologie prévue par Alphaville ?

➤ **Programmation par Alphaville**

Monsieur Rouchal a expliqué brièvement sa démarche pour proposer une typologie de logement. Elle se base sur une comparaison de l'offre de logements existants et de la taille des familles. Il renormalise le Vésinet en proposant essentiellement des petits logements. Il a indiqué que les 600 logements correspondraient à 1200 à 1400 habitants. Il fait l'hypothèse que le nombre de personnes par foyer va baisser, selon les tendances nationales.

En conséquence il propose les profils suivants :

	logement social		autres logements		autres logements	
	nb	%	nb	%	nb	%
1 pièce	11	6%	189	45%	268	45%
2 pièces	68	38%	126	30%	185	31%
3 pièces	59	33%	105	25%	143	24%
4 pièces	38	21%	0	0%	4	1%
5 pièces	4	5%				
total	180		420		600	

A noter que sur les 180 logements sociaux, 160 sont prévus en phase 1 qui comprend 400 logements et 20 en phase 2 qui comprend 200 logements.

➤ **Pour AEB** il faut le même pourcentage de logements sociaux en phase 1 et en phase 2. Par ailleurs, ces profils sont ils compatibles avec les 40 000 m<sup>2</sup> ?

➤ **Equipements :**

Jean-Marc Bichat a fait une énumération succincte des équipements à envisager pour rendre la "ville désirable" :

- Ecoles : extension avec 5 classes en primaire, 4 en maternelle, réhabilitation de l'existant
- Commerce : soit développer le pôle Princesse actuel en accueillant plus de commerces en RdC, soit créer un nouveau pôle dans la zone de transition vers le nouveau quartier
- Aménager le jardin public
- Rue de l'Ecluse : envisager une "restructuration" du mur (ce qui veut probablement dire une destruction, éventuellement suivi d'une reconstruction)
- Des équipements sportifs : avec une extension possible du gymnase vers un centre de loisir de 2500 m<sup>2</sup>.

➤ **Pour AEB** il reste beaucoup à faire pour cette partie de l'étude. En particulier que devient le cimetière ?



## Aménagement et Environnement de la Boucle. Le Vésinet, Croissy, Le Pecq

### ➤ **Timing du projet**

Juillet : JAM va dimensionner, c'est-à-dire montrer comment on peut implanter les immeubles pour arriver à 600 logements.

10/09 : troisième réunion publique

11/09 : fin de la concertation préalable

24/09 : conseil municipal faisant le bilan de la concertation.

➤ **Pour AEB** le déroulement du projet confirme qu'on va beaucoup trop vite, qu'il faut ralentir le tempo si on veut construire un projet partagé, et optimisé. Le temps que la municipalité souhaite gagner en 2009 risque d'être plus que reperdu dans les difficultés qu'une étude incomplète pourrait générer dans les années futures.

⇒ **N'oubliez pas également l'exposition en cours** à la Mairie sur l'Ecoquartier, (prolongée jusqu'au 11 septembre) comportant un registre sur lequel vous pouvez inscrire toutes vos observations.

## 2) Les actions de l'association:

➤ AEB avait écrit à Robert Varèse, Maire du Vésinet, pour faire remonter l'inquiétude des adhérents concernant le timing des différentes études (voir En direct d'AEB N° 5). La Mairie a répondu par le biais de l'Adjoint chargé de l'urbanisme que si les délais étaient effectivement tendus, les études se déroulaient conformément à ce planning, sans précipitations afin de respecter la date limite du 31/12/2009 pour la révision simplifiée du POS.

➤ AEB a également écrit au Maire pour obtenir des informations plus précises sur les aspects financiers du Projet, lettre à ce jour sans réponse.

⇒ **Une satisfaction pour AEB** : le nombre d'adhérents continu de progresser (109 à ce jour). Continuez à faire adhérer vos amis et relations pour augmenter la représentativité et le poids d'AEB vis à vis des différents acteurs.

Et pour plus d'informations, le site d'AEB [www.aeb-parcimperial.fr](http://www.aeb-parcimperial.fr)

L'équipe communication

[contact@aeb-parcimperial.fr](mailto:contact@aeb-parcimperial.fr)