



Avis du CADEB
pour l'enquête publique concernant la révision simplifiée du
POS, dans le cadre du projet d'urbanisation des terrains de
l'hôpital du Vésinet

L'enquête s'est déroulée du 1 au 31 octobre 2009, en mairie du Vésinet.

Remarques préalables :

. Nous rappelons que le Cadeb est un collectif qui regroupe une quinzaine d'associations de protection de l'environnement dans la boucle de Montesson et bénéficie d'un agrément préfectoral pour toutes les communes qui composent ce territoire. Il est membre d'Yvelines-environnement, union départementale et d'Ile de France-environnement, union régionale.

. Nous présentons ici une synthèse de nos remarques propres sur le projet avec celles émanant des associations locales membres du CADEB, à savoir

- AEB (Aménagement et Environnement de la Boucle)*
- Le Syndicat d'initiative et de défense du site du Vésinet*

Ces deux associations suivent le projet depuis l'origine et ont analysé très attentivement le dossier d'enquête publique. Les remarques qu'elles ont déposé dans le cadre de l'enquête nous ont paru très pertinentes et nous les soutenons bien évidemment.

Nous remercions la ville du Vésinet d'avoir mis à la disposition des associations une copie informatique du dossier complet soumis à enquête, ce qui nous a permis de l'étudier dans des conditions satisfaisantes.

- 1. Le projet d'urbaniser les terrains du sud de l'hôpital (600 logements dont 30% de logements sociaux, réalisés en deux phases) est un projet important dans le contexte Vésigondin. Il est ambitieux car il doit répondre au concept de ville-parc et vise la création d'un véritable éco-quartier, convenablement intégré dans son environnement de la boucle de Montesson. Il répond à la nécessité de construire des logements pour répondre à la demande et à l'obligation faite à la commune de combler (partiellement) son retard en matière de logements sociaux.**

- 2. La révision simplifiée du POS proposée, ne paraît pas acceptable en l'état pour supporter le projet d'éco-quartier qui en est la finalité. En effet le règlement POS proposé soit ne garantit pas la naissance d'un véritable éco-quartier dès le démarrage, soit ne garantit pas l'existence de l'éco-quartier à moyen et long terme - faute de règles suffisamment précises et contraignantes. A terme le résultat pourrait s'apparenter à une simple opération immobilière « parmi d'autres ».**

Quelques exemples :

- la distance de retrait d'alignement est en contradiction avec le protocole (pour le règlement : 5 m or le protocole stipule 15 m : ce qui est mieux)
- la distance aux limites séparatives est insuffisante : le règlement prévoit une distance égale à la hauteur avec mini 12m ...mais des exceptions sont admises
- la distance inter-bâiments sur une même unité foncière est insuffisante ... (même remarque que ci-dessus)
- le coefficient d'emprise au sol est excessif : 40 ou 50%
- le coefficient d'emprise au sol pour les constructions annexes n'est pas limité
- la hauteur des bâtiments est en contradiction avec le protocole : la seule limitation est de 13,5 m or la notice architecturale prévoit R+2 pour les bâtiments situés le long de la grande pelouse
- les clôtures en bordure de voie, constituées d'un bâti de 2m sont prévues dans le règlement mais ne devraient pas être acceptées
- les normes de stationnement par logement apparaissent insuffisantes (d'autant plus que le profil retenu pour les futurs habitants apparaît discutable): les places en sous-sol seront limitées et conduiront à de nombreux stationnement en surface
- les normes de stationnement retenues pour les bureaux sont faibles donc discutables.
- les arbres remarquables devraient être plus protégés car afin de faciliter la construction, il est question de changer d'appellation et de classer certains arbres comme « inventoriés » ce qui permettrait de les remplacer par de nouveaux sujets moins « encombrants ».
- l'absence de COS enlève une limite majeure à la densification : le concept de ville-parc doit être protégé dans le long terme. Un coefficient d'occupation du sol par parcelle apparaît nécessaire
- l'absence de gabarit maximum pour un bâtiment enlève toute protection contre les gabarits de grande taille
- au cas où on appliquerait les règles recommandées par ce POS on pourrait construire plus de 100.000 m² SHON soit beaucoup plus que les 45.000 m² de logements envisagés : donc pour ce parc exceptionnel la protection paraît faible !

3. Le projet d'urbanisation lui-même, vu à travers les études préalables dont nous disposons ainsi qu'à travers les résultats des discussions que nous avons eues sur le sujet, n'est pas suffisamment défini à ce jour. En dépit d'aspects éminemment positifs, des informations manquantes, des incohérences, des interrogations légitimes restées sans réponse, des approximations et des partis-pris peu convaincants ...nuisent grandement à son réalisme et à sa crédibilité.

. des aspects positifs :

- nous adhérons aux orientations, aux objectifs et au volontarisme du projet tels qu'ils sont définis :

« un éco-quartier exemplaire où sont visés en particulier :

- *l'intégration du nouveau quartier dans la ville,*
- *le respect de la grande qualité du patrimoine paysager qui offre au futur quartier les formes d'un parc boisé habité,*
- *la prise en compte du patrimoine bâti remarquable de l'hôpital de convalescence du Vésinet situé à proximité et protégé au titre des monuments historiques,*

- *la haute performance environnementale pour les immeubles qui seront édifiés dans la zone. »*

- lors de cette phase préalable, il y a eu un effort indéniable de concertation et d'information des habitants, de la part de la municipalité et des autorités en charge du projet, mais il faut admettre que cela n'apparaît pas suffisant

. des informations manquantes (et utiles dès cette phase préliminaire)

- pas de plans proposés : plans-masse, élévations, maquettes inexistantes ou pas suffisamment détaillés
- pas de divisions ni d'aménagements par parcelle
- pas de liste des équipements publics nécessaires créés ou renouvelés
- modalités de restauration du cimetière non précisées

. des incohérences ou inadaptations relevées :

- le projet de 600 logements semble dépasser la capacité d'accueil du quartier, en termes de circulation, et nécessite en conséquence une étude détaillée de circulation. Le trafic additionnel engendré par ces bâtiments peut être très important : les voies actuelles de circulation auront du mal à écouler le trafic

. des interrogations légitimes qui restent, jusqu'ici, sans réponse

- s'agissant de l'IRSN, on ne dispose pas d'information officielle sérieuse de l'état des terrains: sont-ils exploitables et sans danger pour la population résidente en regard des activités sur la radioactivité menée dans l'enceinte de l'IRSN ?
- l'impact du projet sur les habitations et sur les zones urbanisées voisines (du Vésinet et de Croissy) n'a pas encore été étudié de manière approfondie
- les terrains concernés par le projet sont actuellement occupés d'une part par les installations de L'INSERM (au sud ouest et dont le départ est programmé) d'autre part par celles de L'IRSN, au sud est et dont le départ reste indéfini: 5 ans, 10 ans ou 15 ans ?.. Cette incertitude est gênante pour une vision globale du projet définitif ainsi que pour la programmation effective des travaux

. des hypothèses de travail, des approximations et des partis pris peu convaincants.

- profil des logements libres adapté aux besoins ?
- 12 places en crèche pour 600 logements (et au minimum 1400 habitants) : cela apparaît très faible.
- et surtout, l'impact de ce projet sur l'environnement apparaît très sous-estimé : perte de biodiversité, perte d'espaces verts, bilan peu objectif sur les nuisances engendrées par ce quartier : bruit, pollution CO2 –impact de la circulation-.. ;

4. Conclusion :

Nous recommandons qu'une étude plus complète soit finalisée et tire parti des observations émises par les associations et les habitants du Vésinet qui ont pu s'exprimer sur les prémises de ce projet capital pour la ville. Ce projet nécessite une étude sérieuse et complète, s'appuyant sur des procédures ou contraintes réglementaires fermes et précises qui garantissent un développement harmonieux et cohérent de ce site dans le temps.

Au cas où la révision du POS ne pourrait aller dans le sens souhaité pour la fin décembre 2009, le projet pourrait être finalisé dans le cadre du PLU et de la ZPPAUP : mieux vaut un avant projet détaillé soumis à une large concertation qu'un projet étudié partiellement, et plutôt rapidement, susceptible d'hypothéquer l'avenir. De plus le retard pris dans ce cas est limité puisque le POS actuel permettrait déjà de commencer les travaux sur un nombre limité de logements qui respecteraient « les bonnes pratiques de l'éco-quartier »

**Sartrouville, le 29 Octobre 2009,
Pour le Cadeb,**

François Aubrun

Chargé de mission

Paulette Menguy

Présidente