
LE PARC
PRINCESSE

un éco-quartier au Vésinet

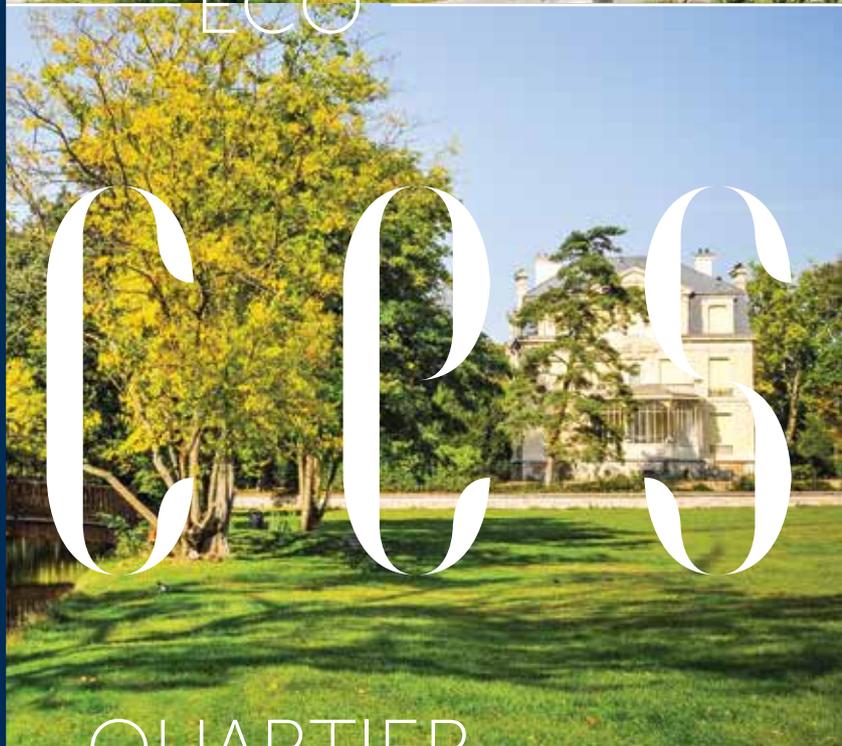


aftrp
la ville en perspective



Prin

ÉCO



ces

QUARTIER



se

L'AFTRP a été choisie par la Ville du Vésinet, au terme d'une procédure de mise en concurrence, pour prendre en charge l'aménagement de l'éco-quartier du parc Princesse.

Avec ses 18,3 hectares, ce site exceptionnel par sa situation géographique, son histoire et son identité, constitue une formidable opportunité pour la réalisation d'un quartier d'une qualité urbaine exemplaire. S'engager avec la Ville du Vésinet dans un projet d'urbanisme de cette qualité, dont l'ambition est de créer un paysage habité à la hauteur de la « ville parc » qui l'entoure, est un défi que nous avons à cœur de relever.

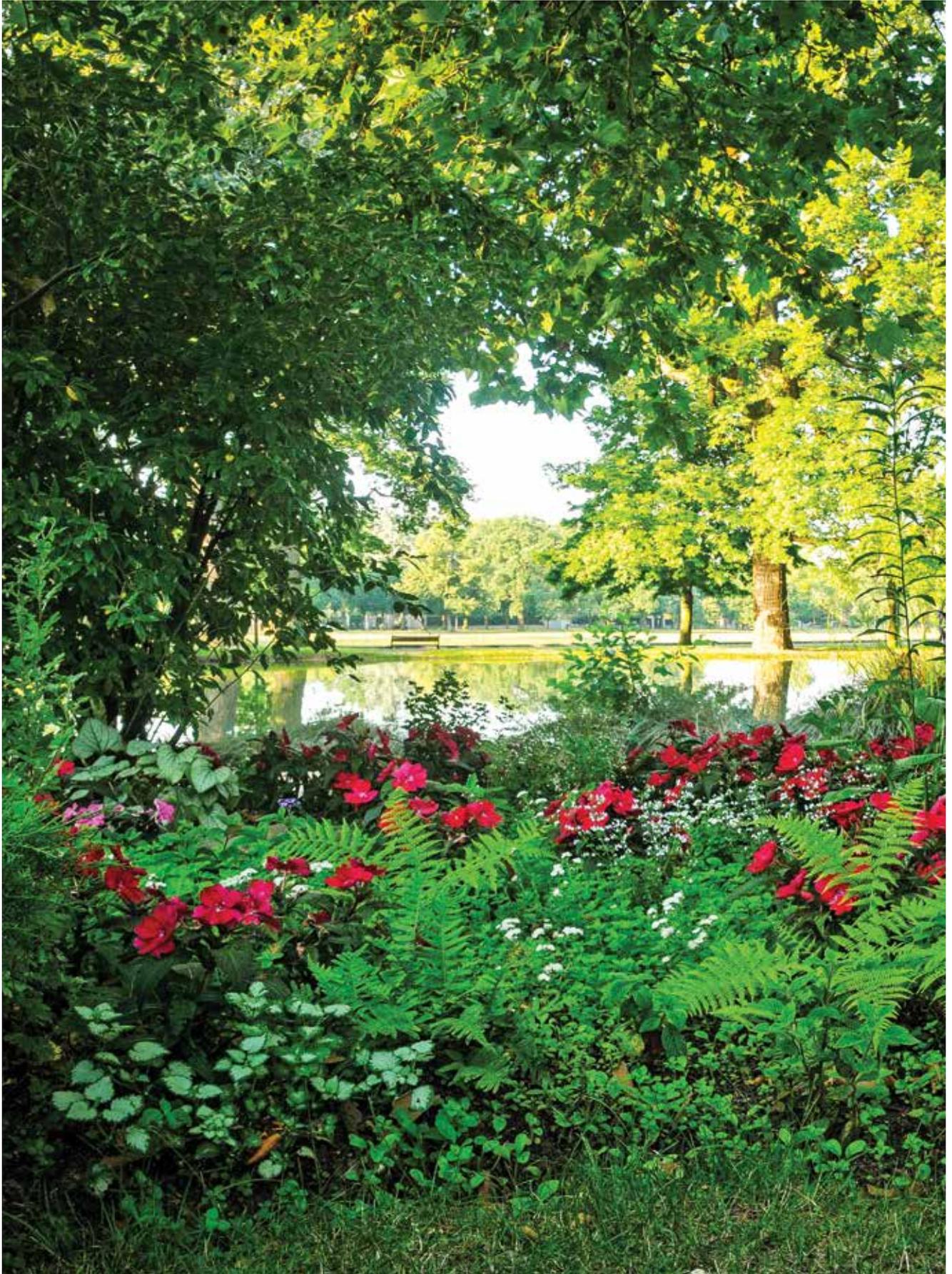
En tant que concessionnaire chargé de l'aménagement, l'AFTRP a pour tâche de veiller à ce que le parc Princesse s'inscrive dans la continuité de l'urbanisme vésigondin, tout en étant à la hauteur des enjeux du XXI^e siècle. Nous serons ainsi attentifs à ce que le projet respecte à la fois le patrimoine paysager et architectural de la commune, mais aussi les principes de la Charte de quartier durable dont elle s'est dotée.

Pour cela, nous mettrons au service du Vésinet notre expertise et nos savoir-faire, tant sur le plan technique que réglementaire et juridique ; nous le ferons au service de la commune donneuse d'ordre de toutes les grandes décisions qui jalonnent la période qui s'ouvre. La mise en place d'un comité de pilotage garantira la régularité du dialogue avec les élus et les services municipaux, qui seront étroitement associés aux choix de l'urbaniste et du paysagiste coordonnateurs de la zone d'aménagement concerté (ZAC), à la stratégie de découpage des lots, à la conception des espaces publics que la Ville gèrera par la suite, ou encore au choix des promoteurs et des propositions architecturales.

Dans le prolongement des démarches initiées depuis la phase des premières études, nous donnerons un nouvel élan à la concertation avec les acteurs locaux, les habitants et les associations.

Car, de la participation et de l'implication de tous, dépend la réussite de ce projet unique qui vise l'excellence urbaine, paysagère et environnementale.

Thierry Lajoie, Président-directeur général de l'AFTRP



L'AFTRP, CARTE D'IDENTITÉ

Créée en 1962 par l'État, l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), est l'un des acteurs majeurs de l'aménagement urbain en Île-de-France.

Elle accompagne depuis 50 ans l'État et toutes les collectivités franciliennes dans deux domaines :

- opérateur foncier, elle prend en charge l'acquisition de terrains, pour le compte des acteurs publics ;
- aménageur urbain durable, elle met au service des collectivités locales ses compétences techniques, juridiques et réglementaires, dans le respect des prescriptions des élus. Plus d'une cinquantaine d'opérations sont actuellement actives sur tous les territoires franciliens dont l'aménagement de nouveaux quartiers, la construction d'équipements publics et l'aménagement de parcs d'activités économiques.

PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS

Indépendante des entreprises intervenant dans la chaîne de l'immobilier, l'AFTRP noue avec les élus de véritables partenariats, basés sur la confiance et destinés à garantir le respect des orientations stratégiques décidées par les exécutifs locaux. Elle conseille les communes et les intercommunalités qui la mandatent et s'érige en garante de la qualité de l'exécution des projets qui lui sont confiés.

ACTRICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Maîtrise des consommations énergétiques, gestion des eaux, réflexions sur les mobilités, densification et mixités urbaines acceptées, etc. Depuis les années 2000, l'AFTRP s'est résolument engagée dans une démarche de développement durable, qu'elle s'efforce de promouvoir auprès de tous ses partenaires. La réalisation de plusieurs éco-quartiers lui a permis de mettre à l'épreuve ses principes.

L'éco-quartier du parc Princesse s'inscrit ainsi pleinement dans la démarche de qualité environnementale et de développement durable soutenue sur l'ensemble du département par le Conseil général.

LES PRINCIPALES MISSIONS DE L'AFTRP AU VÉSINET

- > Acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC (16,7 hectares).
- > Procéder à toutes les études qu'exige le projet (notamment celles liées à la loi sur l'eau).
- > Réaliser les infrastructures qui seront par la suite gérées par la Ville : voiries, réseaux divers, traitement paysager du parc Princesse.
- > Céder les charges foncières à divers opérateurs agréés par la Ville.
- > Assurer la conduite et la gestion de l'opération (montage juridique, administratif, financier et technique ; coordination des différents opérateurs ; suivi de la cohérence et de la qualité des différents projets immobiliers et d'aménagement des espaces extérieurs, etc.).
- > Participer au financement des équipements publics en superstructure (gymnase, locaux associatifs, extension des crèches et des écoles, etc.).

L'AFTRP a en charge la gestion financière de l'opération. Elle finance l'intégralité des dépenses liées à la réalisation du projet d'aménagement (acquisitions foncières, études, réalisation des travaux). La Ville du Vésinet exerce son droit de contrôle comptable et financier.

L'AFTRP, DEPUIS PLUS DE 50 ANS :

170

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT
(DONT 50 SONT EN COURS)
SUR TOUS LES TERRITOIRES
FRANCILIENS

55 000

HECTARES DE TERRAINS ACQUIS

2000

HECTARES DE ZONES
D'ACTIVITÉ

46 000

LOGEMENTS
CONSTRUITS



La méthode opérationnelle d'aménagement présentée par l'AFTRP à la Mairie du Vésinet, a pour ambition de concevoir un éco-quartier à la fois moderne et respectueux de l'identité vésigondine.

Pour atteindre ce point d'équilibre, l'AFTRP a mobilisé une équipe de professionnels aux compétences multiples : paysagistes, spécialistes de l'ingénierie environnementale, promoteurs, investisseurs, etc.

Les études menées ont permis de dégager des principes structurants de mise en œuvre du projet du parc Princesse, en se plaçant toujours dans une démarche durable.



NOTRE VISION : UN PARC HABITÉ DANS L'ESPRIT DU VÉSINET

DES PRINCIPES STRUCTURANTS

-

CRÉER UN QUARTIER « DANS » LA VILLE

-

Aujourd'hui isolé, le parc Princesse sera demain relié au reste du Vésinet grâce au respect de l'identité architecturale et paysagère vésigondine, au sein de l'éco-quartier, qui contribuera à assurer une réelle continuité urbaine.

Les grands principes de l'aménagement du Vésinet seront respectés : espaces verts publics et privés généreux permettant le développement de grands arbres, un réseau de lacs et de rivières, la transparence des clôtures, etc.

AFFIRMER L'IDENTITÉ DU PARC PRINCESSE

-

Le parc Princesse possède une valeur patrimoniale exceptionnelle, tant sur le plan architectural, avec la présence de l'hôpital, que paysager, avec les traces d'un parc à l'anglaise, ou encore végétal, avec la diversité de son boisement. Conformément aux attentes de la Mairie, l'AFTRP entend donner à voir toute cette richesse en implantant un quartier résidentiel qui se fondera dans le parc, selon le concept du « parc habité ».

DÉVELOPPER UN PROJET DURABLE

-

Les atouts naturels du site, la qualité des aménagements qui y sont prévus et l'engagement municipal en faveur du développement durable, via sa Charte de quartier durable, légitiment tout particulièrement la décision d'inscrire le projet dans une démarche d'exigence environnementale.

Une attention particulière sera accordée au respect des arbres remarquables et des espèces protégées présents dans le parc Princesse.



NOTRE EXIGENCE : UNE QUALITÉ DE VIE À L'IMAGE DE LA VILLE

DES PISTES D'AMÉNAGEMENT

1

Un « plan lumière » est prévu pour éclairer les différentes circulations, ainsi que le patrimoine du parc.

2

L'orientation des résidences prendra en compte l'ensoleillement, mais aussi la diversité des perspectives visuelles.

3

Une opération de restauration des boisements sera menée. Elle commencera par des actions destinées à améliorer l'humidité et la teneur en eau des sols, puis devra identifier les arbres à traiter et les essences à replanter.

1 CIRCULER DANS LE PARC PRINCESSE

Trois niveaux de circulation sont proposés pour desservir les différents lieux du site.

- L'allée centrale deviendra l'espace structurant du parc Princesse : accessible par la rue du Chemin de ronde mais également par l'entrée nord (côté hôpital), elle permettra de mettre en valeur la perspective de l'hôpital et d'offrir un espace public généreux aux Vésigondins. Large et agréable, l'allée centrale côtoiera un réseau de cours et de plans d'eau fidèle à la tradition des espaces paysagers du Vésinet.
- Des voies de circulation apaisées, priorisant les mobilités douces, irrigueront le quartier. Les cyclistes accéderont ainsi de manière privilégiée aux différents lieux du domaine, mais aussi au centre-ville, à la gare RER, etc. De nombreux garages à vélos sécurisés seront installés.
- Des cheminements piétons faciliteront quant à eux la circulation dans le quartier, notamment entre les îlots du « parc habité ».
- Tous les aménagements contribueront à diminuer la place de la voiture dans le futur éco-quartier et favoriseront l'accès aux transports moins consommateurs d'énergie, de type minibus.

2 HABITER UN PARC

Les logements qui viendront donner vie d'ici à 2020 à l'éco-quartier du parc Princesse s'implanteront dans la partie sud du domaine. Afin de respecter l'identité paysagère des lieux, les bâtiments de faible hauteur (pas plus de trois étages), seront regroupés par deux ou trois unités au sein des clairières. Ils devront répondre par leur forme, leur gabarit, les matériaux utilisés et la place faite à la végétation, à l'exigence de qualité architecturale chère à la Ville du Vésinet. Les nouvelles constructions s'inscriront dans la continuité de la tradition vésigondine, tout en introduisant une touche contemporaine.

Le découpage des parcelles libérera des espaces verts autour des villas, créant des jardins d'îlots collectifs ou privés. Les résidents disposeront de places de parking en sous-sol de leur bâtiment.

3 PROFITER DE LA NATURE

Clairières, coulée verte, grande pelouse, bois, canal, la nature, au sein du parc Princesse, déploie tous ses charmes ! L'ambition du projet de l'AFTRP est de valoriser la diversité de ces espaces, de révéler leurs correspondances avec le patrimoine architectural et d'encourager, tout simplement, la détente et la promenade dans tout le domaine.

Le choix et la disposition du mobilier paysager contribueront à créer des ambiances propres à chaque type d'espace.

UNE DÉMARCHE DURABLE

À L'ÉCHELLE DU PARC : LA GESTION DES EAUX

-
Le projet d'aménagement proposé par l'AFTRP à la Ville du Vésinet recommande de recourir à une gestion alternative des eaux pluviales. Cela passe par une limitation de l'imperméabilisation des sols, la création de noues paysagères et de bassins de récupération des eaux de pluie, qui pourront servir à l'arrosage et à l'entretien des espaces publics. Un réseau de cours et de plans d'eau irriguera le quartier et viendra contribuer à la qualité des espaces publics et à l'agrément des Vésigondins.

À L'ÉCHELLE DES VILLAS : LA GESTION DES ÉNERGIES

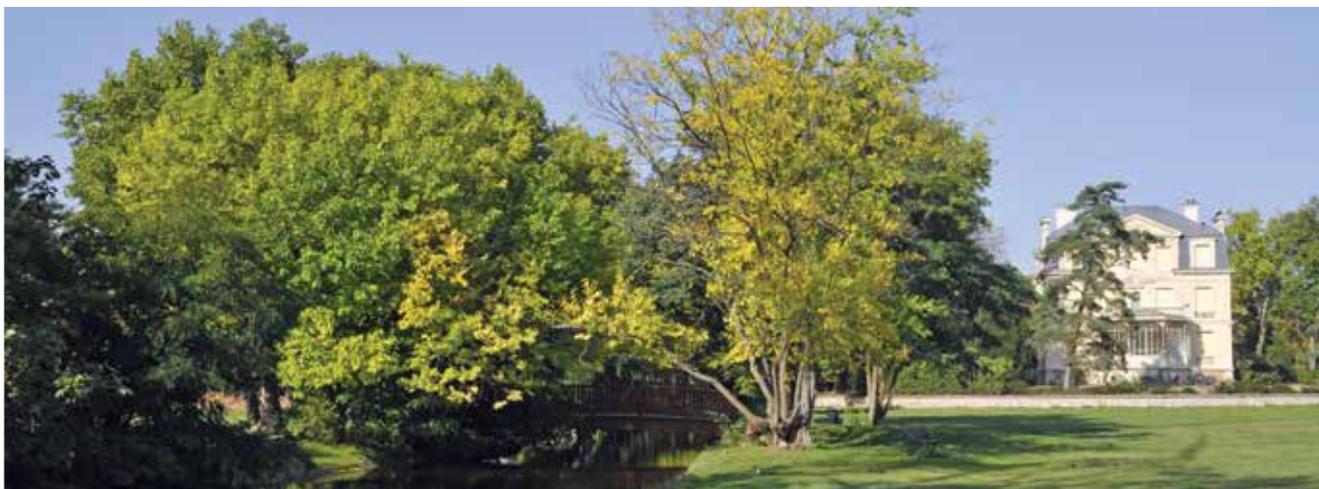
-
La conception même des bâtiments du « bois habité » est imprégnée de préoccupations environnementales : la compacité des volumes, l'orientation des logements, les dimensions des fenêtres ou encore le choix des matériaux visent à limiter les déperditions de chaleur et à profiter au maximum des apports solaires. La taille des vitrages sera par exemple étudiée pour concilier confort visuel, qualité de l'éclairage naturel et maîtrise énergétique.

Si des dispositifs sophistiqués de mesure et de comptage des consommations peuvent être proposés dans les logements, le projet cherchera surtout à tirer profit d'une interface particulièrement bénéfique entre la végétation et les bâtiments : le choix des essences d'arbres qui entoureront les villas et l'attention portée à l'orientation des logements garantiront une certaine fraîcheur l'été et une source de chaleur l'hiver.

UN « CHANTIER VERT »

-
Depuis plusieurs années, l'AFTRP met en place une démarche de chantier à faible impact environnemental, appelé « chantier vert ».

L'objectif est de restreindre les nuisances, sonores et polluantes, dont pourraient souffrir les riverains, mais aussi de protéger les ouvriers et, enfin, d'anticiper la gestion des déchets générés par le chantier.



DE LA CONCERTATION À LA LIVRAISON : LES GRANDES ÉTAPES PASSÉES ET À VENIR DU PROJET

La désignation de l'aménageur par le Conseil municipal du 9 janvier 2014 marque pour l'AFTRP l'entrée du projet en phase opérationnelle.

La livraison complète des logements, des équipements et des espaces publics est prévue pour 2020.

Soit 7 années d'études, de mise en œuvre des démarches administratives, de concertation, de sélection des acteurs et de construction.

LE TEMPS DU CHOIX DES ÉQUIPES

Tout juste désignée comme concessionnaire, l'AFTRP va organiser les consultations préalables au choix de ses principaux prestataires, notamment l'équipe de la maîtrise d'œuvre urbaine. Pièce maîtresse du dispositif, elle sera impérativement composée d'un paysagiste pour coordonner l'ensemble des concepteurs de l'opération.

Une fois cette équipe sélectionnée, le plan global du projet sera ajusté et les études de conception des espaces publics (voiries-réseaux et paysage) seront réalisées.

LA CONCERTATION

Dans la continuité des dispositifs mis en œuvre par la Ville, l'AFTRP souhaite associer les habitants à la conception du nouveau quartier.

Des ateliers participatifs seront installés, de même qu'un « comité de référent chantier » dont la mission, une fois que les travaux auront démarré, sera de communiquer avec les riverains.

Un travail avec les établissements scolaires de la Ville pourrait par ailleurs être mis en œuvre pour que les enfants prennent la mesure du projet urbain qui se réalise sous leurs yeux.

C'est, enfin, la création d'une Maison du projet qui permettra d'informer les habitants et d'instaurer un dialogue continu. Des outils digitaux interactifs seront réalisés comme un site Internet et une maquette vidéo pour que chacun puisse visualiser, en 3D, le futur quartier du parc Princesse.

LE TEMPS DES PROCÉDURES

Janvier 2014

Le Conseil municipal désigne l'AFTRP comme aménageur de la ZAC.

Mi-février 2014

- Le Conseil municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Signature avec l'AFTRP du traité de concession d'aménagement de la ZAC.

À venir

- Les études au titre de la loi sur l'eau.
- Les études techniques.
- Les fouilles archéologiques.
- Le dossier de réalisation.

LE TEMPS DES TRAVAUX

De 2015 à 2020, les travaux seront réalisés en trois phases. Les grands espaces verts seront finalisés au cours de la première phase.

2015-2016

Réalisation de la première tranche de l'opération.

2017-2018

Réalisation de la deuxième tranche.

2019-2020

Réalisation de la dernière tranche.

www.parcprincesse-levesinet.fr



aftrp
la ville en perspective

AFTRP

Tour Gamma
195, rue de Bercy 75582 Paris Cedex 12
Tél. : 01 40 04 66 00
