



Le Vésinet, le 2 avril 2012

Monsieur le Président
Association AEB
27 route de la Borde
78 110 Le Vésinet

Service urbanisme et grands projets

Dossier suivi par Edith FOUCHER et Florence BERARD

☎ 01 30 15 47 20

N/Réf : JPF/EF/FCB

Objet : Recours gracieux contre la délibération n°1205-1 du conseil municipal du 15 décembre 2011 approuvant le dossier de création de ZAC de l'éco-quartier Parc Princesse.

Lettre recommandée avec A.R. n° 1A 055 028 0251 0

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu en mairie, le 16 février 2012, votre recours gracieux contre la délibération n°1205-1 du 15 décembre 2011 approuvant le dossier de création de ZAC de l'éco-quartier Parc Princesse et je vous en ai accusé réception par courrier recommandé du 20 février 2012.

Vous demandez à M. le Maire de convoquer le Conseil municipal afin qu'il réexamine la délibération susmentionnée qui, selon vous, serait entachée de plusieurs erreurs et irrégularités car elle aurait été prise sur des bases fausses et incomplètes.

J'ai bien compris, au travers de votre lettre, que vous n'étiez pas opposé au projet d'éco-quartier mais que vous ne partagiez pas la manière dont ce dossier a été traité jusqu'à présent. Néanmoins, je souhaite réagir aux nombreux arguments que vous présentez.

- L'absence d'information des élus

Vous relevez un défaut d'information des élus en raison du défaut d'une synthèse de l'ensemble de la documentation qui leur a été remise, leur permettant de se forger une opinion personnelle sur le projet.

Je vous précise que l'absence de communication d'une note de synthèse est sans incidence dès lors que les conseillers municipaux ont bénéficié d'une information suffisante.

Le dossier de création de ZAC, tel que présenté lors du Conseil municipal le 15 décembre 2011, comportait - conformément à l'article L.311-2 et suivants du Code de l'urbanisme - un rapport de présentation, des plans de situation et du périmètre de la zone, l'étude d'impact accompagnée de l'avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE) et l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Les Conseillers municipaux, informés au travers d'un support CD-Rom, ont été invités, par convocation en date du 7 décembre 2011, à consulter les exemplaires papiers mis à leur disposition au secrétariat général de la mairie.

Le rapport de présentation, de 21 pages, précise successivement l'objet de l'opération, la description du site, le parti pris d'aménagement et le programme global prévisionnel des constructions, les raisons du projet et le régime de la ZAC au regard de la Taxe Locale d'Équipement. Ce document synthétique et descriptif a permis aux élus d'apprécier le projet. De même, l'étude d'impact, comporte un résumé non technique de 21 pages qui analyse l'opération projetée.

– Le déroulement de la concertation

A deux reprises, dans votre courrier, vous mettez en cause la qualité de la concertation.

Celle-ci s'est déroulée en deux temps et se poursuivra jusqu'à l'aboutissement du projet. La concertation réglementaire s'est tenue du 27 juin au 15 octobre 2011, conformément aux modalités définies par délibération du Conseil municipal du 23 juin 2011. Plusieurs dispositifs d'information ont été mis en œuvre : exposition au sein du quartier Princesse et en mairie - avec mise à disposition d'un registre auprès du public dans le hall de l'hôtel de ville -, articles dans le magazine municipal et sur le site internet, diffusion par voie postale à l'ensemble des Vésigondins d'une plaquette d'information et organisation d'une réunion publique le 29 septembre 2011.

Je vous fais remarquer que l'association AEB a annexé, au registre mis à disposition du public, un courrier de remarques intégralement reproduit dans le bilan de la concertation approuvé par délibération du Conseil municipal le 17 novembre 2011.

En outre, dans un souci de transparence et de dialogue avec les administrés, après avoir fait appel au volontariat parmi la population, la Ville a organisé une concertation complémentaire en fin d'année 2011 sous la forme de trois ateliers participatifs thématiques, les 9 et 21 novembre 2011 et le 5 décembre 2011, portant sur « le cadre de vie et les usages », « la qualité architecturale et espaces extérieurs » et « l'environnement ». Ils ont réuni plusieurs dizaines d'habitants de Croissy-sur-Seine, de Montesson, du Pecq et du Vésinet. Les propositions émises ont fait l'objet, pour chaque atelier, d'un document de synthèse adressé aux participants et mis en ligne sur le site internet. Elles sont en cours d'analyse et donneront lieu à une restitution en réunion publique avant la fin du mois de juin 2012. Les orientations retenues permettront d'alimenter le cahier des charges de la future consultation de l'aménageur et de rédiger la charte de développement durable annexée à ce cahier des charges.

Vous comprendrez, au vu des éléments énoncés ci-dessus, que je ne partage pas votre vision de la concertation et son qualificatif de « factice ». Le Préfet des Yvelines, dans un courrier en date du 1^{er} décembre 2011, en a d'ailleurs salué la qualité.

– La valeur des études

Vous affirmez que les études ayant conduit à la création de la ZAC sont « erronées », « incomplètes », « voire établies sur des hypothèses fausses ».

▪ Les études de circulation (3)

L'étude de circulation initiale, conduite par le Cabinet MVA-Consultancy, de renommée nationale, a déjà été complétée, par de nouveaux comptages en novembre 2009 sur le boulevard du Président Roosevelt et ses environs, à la suite des remarques de l'association AEB. Elle a été actualisée après l'adaptation du projet au nouveau programme.

Parallèlement, la Ville a lancé une étude de circulation globale, menée par le Cabinet Egis-Mobilité sur l'intégralité du territoire communal, à la fin de l'année 2010. Les comptages des flux de circulation existants que vous contestez, ont été confirmés lors de cette étude et les mêmes points de saturation y ont été relevés.

Le futur traitement des voies, notamment les aménagements de la rue de l'Ecluse, située sur le territoire communal de Croissy-sur-Seine, sera affiné dans les prochains mois en concertation avec la Ville de Croissy-sur-Seine et la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine, compétente en la matière.

- L'étude d'impact

L'étude d'impact serait, selon vous, insuffisante notamment sur son aspect environnemental.

Ce document a été soumis pour avis à l'Autorité Environnementale qui en a apprécié à la fois la qualité et la manière dont l'environnement est traité. Dans son deuxième avis, daté du 1^{er} décembre 2011, elle indique : « (...) *les principes proposés pour la prise en compte de l'environnement sont pertinents. (...) L'étude des milieux naturels a été conduite de manière satisfaisante et des mesures de réduction et de compensation des impacts du projet sur les espèces protégées sont proposées. (...) L'autorité environnementale souligne la volonté du pétitionnaire d'inscrire ce projet dans une démarche écologique, respectant les principes d'un éco-quartier. (...)* ».

Cette étude balaie de façon suggestive le diagnostic et l'ensemble des problématiques de l'opération.

- Le manque de définition du projet

Vous déplorez le manque de définition du projet sur des aspects tels que la notion même d'éco-quartier, la mixité, la définition de la programmation exacte des équipements publics, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) mis en œuvre, l'incertitude sur le départ du bâtiment A occupé par l'IRSN, et les aspects financiers du projet.

L'ensemble de ces éléments n'a pas à être parfaitement déterminé au stade du dossier de création de la ZAC. Je tiens cependant à vous apporter les éclairages suivants :

Le choix d'un habitat uniquement collectif a été déterminé dès le début du projet et vise à limiter l'emprise au sol du bâti ainsi que le mitage du terrain. La Ville a toujours eu pour ambition de préserver au mieux le parc de l'Hôpital et ses espaces verts. Il s'agit, au même titre que le nombre de logements à construire, d'un invariant de l'opération. De plus, des dispositions permettant aux immeubles de s'ouvrir vers l'extérieur (terrasses, balcons, loggias ...) seront introduites dans les prescriptions architecturales.

En ce qui concerne les équipements publics, la Ville a, depuis l'origine du projet, souhaité construire un ensemble sportif et une salle polyvalente afin de répondre au mieux aux besoins des habitants du quartier Princesse. L'étude d'impact a permis une analyse fine des services induits par l'opération dont l'adaptation et l'extension de l'école Princesse.

Le concept d'éco-quartier favorise la densité ainsi que la compacité des bâtiments et la réalisation de 400 logements sur un site disposant d'une surface constructible d'environ 11,5 hectares ne peut donc pas être qualifiée de densité très forte. D'ailleurs, dans le cadre de la Révision simplifiée du 17 décembre 2009, le COS applicable est de 0,30 dans cette zone.

Les aspects financiers, selon vous opaques, ont été rendus publics auprès des élus le 7 novembre 2011 et lors des ateliers participatifs thématiques, antérieurement à la création de la ZAC par le Conseil municipal, et sont téléchargeables sur le site internet de la Ville. Je vous rappelle que c'est seulement au stade du dossier de réalisation de ZAC que le bilan financier prévisionnel est obligatoire.

En ce qui concerne le bâtiment A de l'IRSN, la Ville fait preuve d'une très grande vigilance sur sa situation et sur l'évolution de cette dernière, en concertation permanente avec les services de l'Etat compétents, l'EPFY et l'IRSN.

Enfin, vous jugez prématurée la solution juridique et opérationnelle retenue arguant qu'elle menace financièrement la commune. J'attire votre attention sur le fait que la volonté municipale de ne pas prendre de risques économiques a justifié le choix d'une procédure de ZAC concédée qui reporte les risques sur l'aménageur tout en permettant à la Ville, maître d'ouvrage, d'assurer le contrôle dans le temps de la mise en œuvre de l'opération.

En la circonstance, je ne suis pas en mesure de donner une suite favorable à votre recours gracieux formulé par courrier en date du 14 février 2012.

Je vous laisse le soin de transmettre copie de la présente aux cosignataires de votre courrier.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Maire adjoint par délégation,
chargé du budget, de l'urbanisme
et des affaires juridiques,


Jean-Pierre FIQUET.