



# LE VESINET

## *ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE*

### CONSULTATION EN VUE DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

#### CAHIER DES CHARGES



Mai 2012

CSE 25 05 2012

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	4
<b>1. Contexte</b> .....	5
<b>2. Description de l'état du site et de son environnement</b> .....	7
2.1. L'environnement général.....	7
2.2. Les abords du site .....	9
2.3. Le site lui-même .....	10
<b>3. Objectifs</b> .....	12
<b>4. Parti pris d'aménagement et programme global prévisionnel des constructions</b> .....	15
4.1 Le parti d'aménagement.....	15
4.2 Programme global prévisionnel des constructions.....	17
4.3 Programme prévisionnel des équipements publics.....	18
<b>5 Situation au regard des dispositions d'urbanisme</b> .....	21
5.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) .....	21
5.2 Le SCOT de la Boucle de Seine .....	22
5.3 Le Programme Local d'habitat (PLH) .....	22
5.4 Le plan d'Occupation des Sols (POS) du Vésinet et élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	23
5.5 Les servitudes d'utilité publique .....	24
5.6 Archéologie préventive .....	26
<b>6 Situation foncière</b> .....	26
<b>7 Principales missions du Concessionnaire</b> .....	28
<b>8 Modalités financières</b> .....	30
8.1 Risque économique .....	30
8.2 Taxe d'aménagement.....	30
8.3 Régime de participations.....	30
8.4 Garantie financière.....	31

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

<b>9</b>	<b>Architecte-urbaniste et paysagiste conseils.....</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Modalités de cession .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Calendrier prévisionnel .....</b>	<b>32</b>

## PREAMBULE

La présente consultation porte sur l'aménagement de l'éco-quartier du Parc Princesse, d'une superficie d'environ 18,3 hectares, situé sur les terrains dits « de l'hôpital », au sud-est de la commune du Vésinet.

Par délibération du 15 décembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite de « l'Eco-quartier Parc Princesse » et décidé d'en confier la réalisation à un Concessionnaire.

Le dossier de création est joint au présent dossier de consultation et comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- L'étude d'impact définie à l'article L 122-1 du code de l'environnement et l'avis de la DRIEE

Le dossier de création de ZAC comprend en outre :

- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC telle que requise par l'article L 128-4 du code de l'urbanisme.
- Le régime applicable au regard de la Taxe Locale d'Equipement.

Le 12 avril 2012, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la procédure de mise en concurrence en vue du choix du Concessionnaire de la ZAC.

La Ville s'est adjoint le concours de la société H4 pour l'assister, entre autres, pendant toute la phase de consultation en vue du choix du futur Concessionnaire jusqu'à l'approbation du traité de concession.

Le traité de concession, dont la durée est à déterminer, fixera les conditions de réalisation des missions du Concessionnaire.

## 1. CONTEXTE

La Ville du Vésinet qui compte environ 16.419 habitants (INSEE 2006) est située dans le département des Yvelines, à 18 kilomètres de Paris et à 4 km de Saint-Germain en Laye.

Les communes limitrophes sont Chatou à l'est, Croissy-sur-Seine au sud, Le Pecq à l'ouest et Montesson au Nord.

Le Vésinet est membre de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine qui regroupe sept communes et environ 167.000 habitants.

La Ville se caractérise par un habitat majoritairement individuel et bénéficie d'espaces verts exceptionnels couvrant 20 % de son territoire et agrémentés de lacs et de rivières.

Le Vésinet offre ainsi l'image d'une « Ville Parc » que le projet de la ZAC de l'éco-quartier du Parc Princesse veille à conforter.

Sa desserte est assurée par trois grands axes routiers : la route de Montesson (RD 311) au nord, la route de Croissy (RD 121) au sud et le boulevard Carnot (RD 186) au centre.

Le Vésinet est desservi par deux stations de la ligne A du RER (Le Vésinet-Centre et le Vésinet-le-Pecq) reliant la ville à un quart d'heure de la Défense et à une demi-heure de Paris.

Le Vésinet bénéficie en outre d'un réseau de bus desservant de façon satisfaisante tous les quartiers.

Le site, objet du projet de ZAC, s'inscrit dans un ensemble foncier d'environ 32 hectares, appartenant à l'Etat (Ministère de la Santé) et utilisé par diverses structures dont le centre médical du Vésinet, et une antenne de l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). L'Institut national de la santé et de la recherche médicale (INSERM) a quant à lui récemment cessé ses activités sur le site.

Au sein de cette structure urbaine, l'enclos de l'hôpital fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et représente un ensemble architectural et paysager de grande qualité.

Ce terrain constitue la dernière véritable opportunité foncière du Vésinet et du sud de la boucle de la Seine, territoire par ailleurs confronté, compte tenu de la rareté du foncier disponible et de l'évolution socio - démographique, à un réel

besoin de construction de logements, diversifiés en termes de typologie et de statut.

Le départ de l'INSERM et le projet de restructuration des implantations de l'IRSN sur la pointe sud du site ont conduit l'Etat à étudier la cession de la partie du terrain non nécessaire aux besoins de l'hôpital (22 hectares environ). Au vu de son potentiel évident en termes de développement d'une offre de logements qualitatifs et diversifiés, ce terrain a fait l'objet dès 2006, d'une inscription au programme du Premier Ministre pour la mobilisation du foncier public de l'Etat à des fins de réalisation de logements.

Compte tenu du caractère patrimonial remarquable du Vésinet et de la dimension de cette ultime grande emprise foncière dans cette commune, tant du point de vue des enjeux urbains que de celui du développement local, l'Etat et la Ville ont décidé d'engager les études de faisabilité permettant de définir les termes d'une opération d'aménagement urbain de grande qualité, selon les principes qui régissent l'aménagement de la construction des éco-quartiers.

La Ville et l'EPFY ont signé en date du 29 janvier 2008 une convention de maîtrise foncière définissant leurs engagements respectifs en vue de la réalisation d'un programme d'habitat sur les terrains libérés par l'Etat ainsi que les modalités selon lesquelles l'EPFY se portera acquéreur desdits terrains et les revendra au futur Concessionnaire de ZAC.

Par ailleurs, l'Etat, la Ville du Vésinet et l'EPFY ont signé le protocole d'accord du 18 septembre 2008 qui a posé les bases de ce projet et engagé le processus opérationnel.

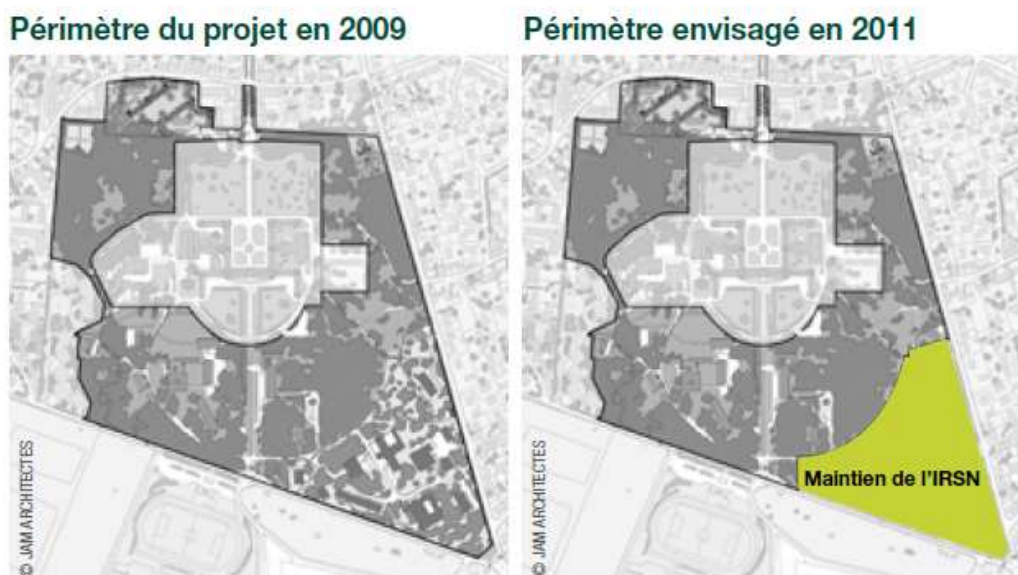
Les études préalables ont été réalisées en 2009 sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFY : une étude de circulation et de stationnement afin d'apprécier l'impact du projet sur le trafic local et une étude urbaine pour définir précisément le projet d'ensemble et les bases du cahier des charges pour le choix d'un aménageur.

Le projet initial avait été conçu en deux tranches autonomes pour tenir compte du départ plus tardif de l'IRSN, et prévoyait, entre autres, la création d'environ 600 logements : 400 au titre de la première tranche et 200 au titre de la seconde.

Parallèlement à l'avancement des études, la Ville a mené une large concertation publique et procédé à la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols le 17 décembre 2009 afin de permettre la réalisation de l'opération. Le principe du recours à une ZAC concédée a été approuvé par le Conseil Municipal du Vésinet le 24 septembre 2009. Une première étude d'impact pour la création de la ZAC a été réalisée puis transmise en juin 2010 à l'autorité environnementale laquelle a émis un avis assorti de recommandations.

Lors du Conseil Municipal du 23 septembre 2010, l'Etat a annoncé la décision de maintien de l'IRSN au Vésinet qui s'accompagne, dans le même temps, d'un regroupement des installations de l'IRSN dans la pointe sud du site (hors ZAC) et par conséquent, du déplacement de son bâtiment dit « La Clé », implanté à ce jour dans le périmètre de la ZAC et destiné à être démoli.

Cette décision a conduit à réduire le projet de périmètre de la ZAC (18,3 hectares au lieu de 22 hectares) et le programme prévisionnel de logements (400 au lieu de 600).



## 2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. L'environnement général

Le site est localisé à l'extrémité sud-est de la ville du Vésinet. Il est encadré par la ville de Croissy-sur-Seine à l'est et au sud, et par le quartier Princesse du Vésinet au nord et à l'ouest.

Il est accessible au nord, depuis l'avenue de la Princesse, accès principal de l'hôpital, et au sud, par le Chemin de Ronde.

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

Commune de 16.419 habitants en 2006, le Vésinet a connu une longue période de décroissance démographique, passant de près de 18.500 habitants dans les années 1960 à 15.900 en 1999. La taille moyenne des ménages poursuit sa décroissance, phénomène général à l'échelle régionale. Cela induit des besoins supplémentaires en logements et une adaptation de leurs taille et superficie (le parc résidentiel est aujourd'hui principalement composé de grands logements).

Par ailleurs, la Ville connaît une pression importante de demandes de logements sociaux. Le service habitat a enregistré près de 200 demandes pour l'année 2010, alors que seulement une soixantaine de logements se libère annuellement. La commune compte 4.713 emplois pour 7.130 actifs soit un taux d'emplois de 0,66 (INSEE 2006).





## 2.2. Les abords du site

Le quartier Princesse dispose actuellement d'une micro polarité de commerces et de services, ce qui est plutôt rare, en-dehors des centres-villes, sur le secteur de la Boucle de Seine. Elle est complétée par une offre en équipements publics : le groupe scolaire Princesse et le gymnase, la crèche Princesse et l'hôpital viennent consolider cette petite polarité.

Le tissu urbain du quartier Princesse est plus dense que sur le reste de la commune. En effet, l'habitat collectif, en général de 3 à 5 étages, y représente la forme urbaine principale.

Au sud du site, sur la commune de Croissy-sur-Seine se trouvent d'ouest en est, un espace de captage et d'infiltration des eaux, le parc omnisports et la zone d'activités Claude Monet.

A l'ouest, l'espace composé de nombreux bassins artificiels est géré par la Lyonnaise des Eaux – Suez. Ce secteur sud de la boucle a un long passé industriel. Il est aujourd'hui l'un des champs captant d'eau potable le plus important du département. De fait, les forages et puisards sont interdits dans cette zone de protection immédiate de la nappe phréatique. L'aménagement paysager du site a transformé ce secteur en espace naturel artificiel où se sont développées une flore botanique et une faune ornithologique.

C'est également sur ce secteur que se trouve l'École Anglaise qui a récemment réalisé une extension importante. Elle accueille environ 1.000 élèves et prévoit de s'ouvrir aux non anglo-saxons.

Enfin, à l'est du site se trouve un quartier résidentiel de Croissy-sur-Seine, composé de grandes maisons individuelles.

Plus précisément, le site est encadré :

- A l'est, par la rue de l'Ecluse
- Au sud, par le chemin de Ronde
- Au nord-ouest, par des logements
- Au nord-est, par la rue de Verdun.

### 2.3. Le site lui-même



Les terrains dits de « l'hôpital » dans le cadre desquels s'inscrit le périmètre de la ZAC, se décomposent comme suit :

- L'emprise foncière correspondant à l'activité de l'hôpital, représentant environ 8,6 hectares.
- L'emprise foncière accueillant, en partie sud, les activités de l'IRSN, d'environ 5,5 hectares.
- La ZAC d'une superficie globale d'environ 18,3 hectares dont :
  - 11,5 hectares destinés à recevoir les programmes de constructions et 5,5 hectares correspondant à l'emprise des grands espaces verts du projet (parc Princesse, grande pelouse centrale et parc arboré).
  - 1,3 hectare d'emprise du groupe scolaire Princesse devant faire l'objet d'aménagements portant notamment sur la démolition du gymnase, la création d'un éventuel accès pour la circulation douce sur la rue de Verdun et la restructuration du groupe scolaire.

Les locaux désaffectés de l'INSERM, anciennement voués au stockage d'archives et à une activité de bureaux, sont destinés à être démolis ainsi que le bâtiment de l'IRSN dit « La Clé », à usage de bureaux et de laboratoires d'analyses.



L'hôpital du Vésinet dit « ancien asile impérial » ainsi que sa chapelle et son parc (y compris l'ancien cimetière) occupant la partie nord du site, sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



L'ancien asile impérial et son parc conçus par l'Architecte Eugène Laval, ont été inaugurés en 1859. Le corps principal de l'hôpital s'ouvre au nord, sur une vaste cour d'honneur et au sud sur une grande pelouse. La composition d'origine du parc est basée sur de larges perspectives visuelles complétées par une combinaison de chemins à l'anglaise desservant l'ensemble des parties boisées du site.



L'ancien cimetière de l'hôpital, situé en partie nord ouest de la ZAC, d'une superficie d'environ 2.200 m<sup>2</sup> et dégradé faute d'entretien, sera cédé à titre gracieux par l'Etat à la Ville.



Ancien Cimetière de l'hôpital

Le gymnase Princesse, situé au nord-ouest de la ZAC, aujourd'hui sous dimensionné et vieillissant, est destiné à être démoli (pour être reconstruit par la Ville dans une configuration optimisée, rue de l'Ecluse).

Le terrain de la ZAC est relativement plat, en légère pente vers la Seine située à 500 m au sud. Il est néanmoins suffisamment éloigné pour ne pas être exposé aux risques d'inondation.

La proximité du champ de captage présent sur Croissy-sur-Seine implique des précautions en matière de gestion des eaux. Un hydrogéologue agréé par l'ARS est missionné pour veiller aux respects des exigences en la matière.

**En matière de pollution..... A compléter**

**En termes de sondages géotechniques.... A compléter**

La faune du site est représentative de l'environnement arboré du parc : faune avicole importante, lapins de garenne... Une étude complémentaire a mis en évidence la présence du Grand Capricorne (présentant un enjeu fort), de la lucane Cerf-volant, du hérisson d'Europe et de chauve-souris. Le parc accueille un riche patrimoine végétal à dominante forestière, caractérisé par des arbres et boisements assez âgés. Les principales essences rencontrées sont le chêne et l'érable, dans une moindre mesure le marronnier et le pin, et ponctuellement le platane, le charme et quelques essences ornementales. Le manque d'entretien de ces boisements ne participe pas à la valorisation de ce patrimoine. Les habitats se caractérisent par des pelouses, des parterres de fleurs et des espaces boisés.

### **3. OBJECTIFS**

Soucieuse d'inscrire ce projet phare dans le Vésinet du XXI<sup>ème</sup> siècle, la Ville a retenu de mettre en œuvre une politique de développement durable volontariste en conférant à son projet d'urbanisation, la forme d'un éco-quartier exemplaire et innovant. Dans ce cadre, la Ville a mis en œuvre un large cycle de concertation de septembre à décembre 2011, au cours duquel la population a formulé des propositions en matière d'aménagement et de gestion du futur éco-quartier.

La Ville a par ailleurs rédigé une charte de quartier durable qui constitue le document politique et stratégique formalisant ses objectifs sociaux, environnementaux et économiques pour la réalisation de l'éco-quartier.

La charte servira de référence tout au long de la conception, de la réalisation et de « l'exploitation » de l'éco-quartier.

C'est pourquoi, elle est intégrée au présent dossier de consultation en vue du choix du futur Concessionnaire de la ZAC. Elle sera de même annexée au traité de concession qui sera signé entre lui et la Ville. Le futur Concessionnaire devra s'engager à ce que la Charte soit également annexée aux actes de vente des charges foncières de la ZAC ainsi qu'aux contrats et marchés qu'il sera conduit à signer dans le cadre des études et des travaux d'aménagement.

Le projet de la ZAC de l'éco-quartier Parc Princesse répond aux principaux objectifs ci-après :

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager de l'hôpital et de son parc en s'inscrivant pleinement dans les prescriptions édictées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : aménagement d'une grande pelouse structurant la perspective monumentale de l'hôpital, restitution du tracé historique des voies, limitation des hauteurs des constructions à R+2 en façade de la pelouse centrale et à R+3 dans le reste de la ZAC...
- Préserver l'image de « Ville Parc » du Vésinet grâce à la mise en œuvre d'une opération particulièrement qualitative, d'une densité adaptée au contexte vésigondin et consacrant une large place aux espaces verts, en vue d'une bonne insertion du projet dans son environnement urbain et naturel.
- Répondre aux besoins de nouveaux logements en créant environ 400 logements adaptés aux différentes catégories de population (familles, jeunes, personnes âgées...) et contribuer à la réduction du déficit de logements locatifs sociaux (35 % soit 140 logements).
- Diversifier les fonctions urbaines en associant aux logements des équipements publics, des commerces et services, des activités non nuisantes, contribuant ainsi à l'animation de l'éco-quartier et à sa bonne insertion dans son environnement urbain.
- Conserver dans sa majeure partie le mur d'enceinte de l'hôpital avec la création d'ouvertures ponctuelles notamment dans la mise en œuvre du maillage viaire.
- Prendre en compte la présence de l'hôpital, sécuriser l'enceinte de l'établissement avec notamment le traitement de la clôture et optimiser le fonctionnement du stationnement visiteurs.

- Contribuer à la protection de l'environnement par la réduction des consommations énergétiques (objectif de 50 % des bâtiments BBC et 50 % passifs, voire à énergie positive pour certains) et par le recours aux énergies renouvelables.
- Intégrer le site, aujourd'hui isolé, au reste de la ville grâce à un maillage adapté à la desserte locale, respectant la trame urbaine patrimoniale du Vésinet (combinaison de maillage courbe et rectiligne) et privilégiant les trames douces pour favoriser ce type de déplacement.
- Gérer les besoins de stationnement au sein du périmètre de l'opération pour ne pas induire de nuisances dans le quartier (places de stationnement des logements en sous-sol des immeubles, et pour l'espace public, offre de stationnements intégrés qualitativement dans le projet paysager et la voirie, assurant une réponse efficace pour les visiteurs et le pôle commercial, et le pôle de gymnase intégrant ses stationnements induits).
- Favoriser la mobilité douce (piétons et cycles) et l'usage des transports en commun.
- Créer des espaces publics qualitatifs, fédérateurs et sécurisés participant au lien social et à l'animation du quartier (places, jeux pour enfants, parcours de santé...)
- Contribuer à la protection de la biodiversité et à la valorisation du patrimoine arboré (protection des arbres et massifs remarquables, gestion différenciée des espaces verts en fonction de leur nature et de leur usage...).
- Recourir à la gestion alternative de l'eau et à son intégration harmonieuse dans les espaces publics (limitation de l'imperméabilisation, création de noues en accompagnement de la voirie, de bassins en lien avec les espaces verts, traitement des eaux potentiellement polluées avant infiltration, récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et le nettoyage des espaces publics...).
- Mettre en place une démarche ouverte et novatrice tant sur les plans techniques (constructions, énergie...) qu'en termes de pilotage : gouvernance de projet devant associer les différents acteurs (Ville, population, associations, promoteurs, bailleurs...) tout au long de la conception et la mise en œuvre de l'opération.

## 4. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Le parti d'aménagement

- Le projet de maillage se veut peu dispendieux en voirie, sans impasse et agrémenté d'un traitement paysager confortant l'esprit de « Ville Parc » et respectant les tracés historiques du parc de l'hôpital.

Les liaisons douces notamment, vers la gare, le centre ville, le groupe scolaire et le pôle Princesse sont optimisées et devront être sécurisées pour permettre leur utilisation à toute heure.



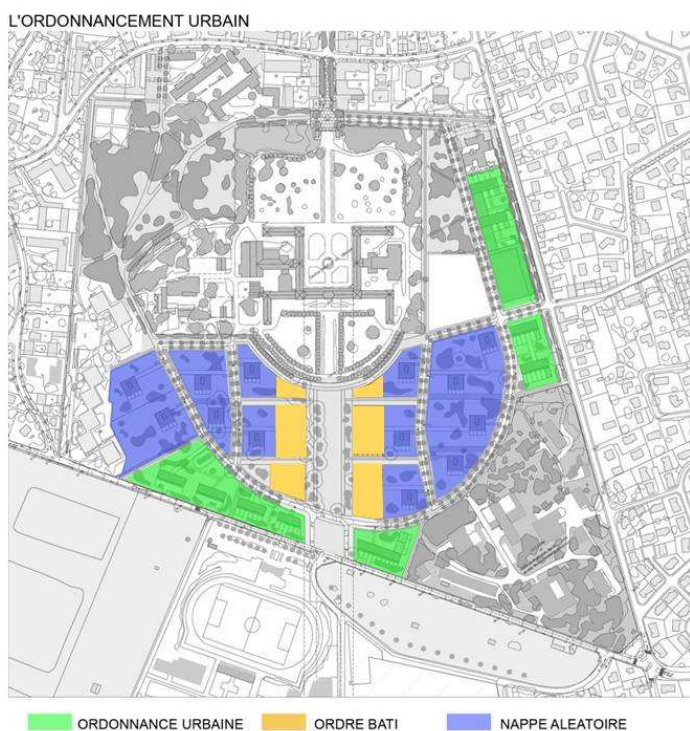
Plan indicatif

- Le projet du tissu urbain résidentiel de la ZAC s'inscrit au sein d'espaces paysagers continus dans lesquels s'intègrent des bâtiments de faible hauteur, contribuant à la notion de « parc habité ».

La grande pelouse centrale qui structure la perspective monumentale de l'hôpital, appelle un ordonnancement bâti structuré alors que le reste du terrain recevra des immeubles implantés plus librement et imbriqués au parc boisé.

La partie nord de la rue de l'Ecluse et le chemin de Ronde, considérés comme des façades urbaines et paysagères, appellent une ordonnance urbaine.

- Le projet d'éco-quartier tend à renforcer le potentiel commercial du quartier Princesse en créant en partie nord-est de la ZAC, voire en partie sud, environ 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> de commerces et de services en complément de ceux existants avenue Princesse, en restructurant le groupe scolaire Princesse, en créant un nouveau gymnase rue de l'Ecluse, en aménageant un nouveau parc public d'environ 3,5 hectares à l'ouest, la grande pelouse centrale d'environ 1,2 hectare et le parc arboré, au nord-est d'environ 0,8 hectare.



Plan indicatif



## 4.2 Programme global prévisionnel des constructions

La ZAC prévoit une programmation diversifiée pour favoriser la mixité urbaine et contribuer à l'animation et à la qualité de vie au sein de l'éco-quartier : logements, commerces et services de proximité, activités non nuisantes, équipements publics ainsi que des espaces publics qualitatifs et fédérateurs.



### **Logements**

La ZAC prévoit la création d'environ 400 logements collectifs pour l'essentiel ,avec ponctuellement quelques secteurs d'habitat individuel, représentant 30.000 m<sup>2</sup> SHON, au travers d'une programmation diversifiée :

- 260 logements en accession (soit 65 %) et 140 logements sociaux (soit 35 %) pour contribuer à la mixité sociale.
- Les 140 logements sociaux se répartiront prévisionnellement comme suit :
  - **20% logements PLA.I**
  - **60% PLUS**
  - **20% logements PLS.**
- Une typologie de logements variée, du studio au 5 pièces, afin de favoriser la mixité générationnelle (jeunes vésigondins, familles, personnes âgées...) et répondre à la pression actuelle constatée sur les petits logements, en accession ou sociaux.
- Une gamme de prix élargie pour les logements en accession afin d'ouvrir le champ des clientèles possibles.

La Ville déterminera en lien avec le Concessionnaire la surcharge financière maximale, estimée à 1.100.000 €, qu'elle sera en mesure de prendre en charge.

### **Les commerces et activités**

Le projet d'éco-quartier prévoit le renforcement du potentiel commercial du quartier Princesse en créant en partie nord de la rue de l'Ecluse, voire en partie sud de la ZAC, environ 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> SHON de commerces et de services complémentaires à ceux existants. Ce renforcement commercial du quartier participera à son animation et limitera les déplacements en voiture.

Pour contribuer à la mixité fonctionnelle de l'éco-quartier et à son animation pendant les journées de semaine, le projet prévoit la création de 2.000 à 3.000 m<sup>2</sup> SHON d'activités, n'entraînant pas de nuisances, le long du chemin de Ronde.

## 4.3 Programme prévisionnel des équipements publics

### **Les équipements d'infrastructure**

Le Concessionnaire réalisera et prendra en charge le coût de tous les équipements d'infrastructure nécessaires à la réalisation de la ZAC et à la desserte des constructions :

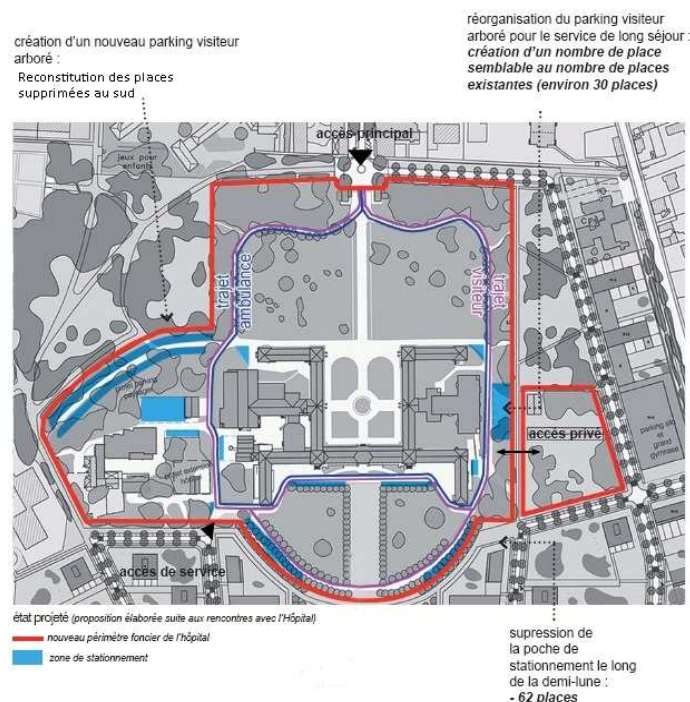
- L'exécution des ouvrages de voiries et de réseaux dont notamment l'aménagement de circulations douces, la création d'une offre de

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

stationnements intégrés qualitativement dans le projet paysager et la voirie, assureront réponse efficace pour les visiteurs et le pôle commercial, la création de noues et de bassins pour la gestion alternative de l'eau, la création de réseaux divers...

- Les liaisons douces seront sécurisantes (éclairage....) afin de permettre aux habitants de les emprunter à toute heure.
- La démolition de l'actuel gymnase en vue d'aménager la liaison douce vers le groupe scolaire Princesse.
- L'aménagement du Parc Princesse au nord-ouest, de la grande pelouse centrale et du parc arboré au nord-est, favorisera la biodiversité au travers de zones naturelles et des bassins et d'autre part, contribuera à l'agrément de tous dans des secteurs dédiés.
- Le traitement des accès et des abords (rue de l'Ecluse et chemin de Ronde)
- La nouvelle délimitation foncière de l'enceinte de l'hôpital nécessitera la suppression de places de stationnement visiteurs liées à l'établissement :
  - Une soixantaine de places implantées au sud du périmètre de l'hôpital, le long de la demi-lune.
  - Une trentaine de places implantées à l'est du périmètre de l'hôpital, dans le parc arboré.

Leur suppression étant directement liée à la réalisation de la ZAC, il appartiendra au Concessionnaire de les aménager au sein du nouveau périmètre de l'hôpital selon les modalités de principe définies au plan ci-après.



- La clôture de l'enceinte de l'hôpital en fonction de sa nouvelle délimitation foncière et de la limite nord de l'IRSN avec la ZAC.
- L'aménagement de la liaison douce à travers le parc Princesse pour rejoindre la place Princesse, au nord de la ZAC, demandera que la maison abritant le logement de fonction de la directrice de l'hôpital soit démolie par le Concessionnaire. Il lui sera demandé d'assurer le relogement de celle-ci au sein d'un logement existant situé en partie ouest du terrain conservé par l'hôpital. Il s'agit d'un logement d'environ 50 m<sup>2</sup> devant bénéficier d'une réhabilitation et d'une extension de 50 m<sup>2</sup>.
- Les travaux d'aménagement du parc Princesse intégreront un traitement du mur d'enceinte de l'ancien cimetière de l'hôpital, en vue de sa bonne insertion dans le paysage.

Ces travaux devront respecter l'ensemble des objectifs et recommandations de la Charte de quartier durable établie par la Ville. Les avant-projets correspondants seront soumis à l'agrément de la Ville et de l'architecte urbaniste et du paysagiste conseils qui l'assisteront dans ce cadre tel que précisé au chapitre 9 ci-après.

### **Les équipements publics de superstructure**

Le projet d'éco-quartier prévoit les dispositions suivantes en matière d'équipements publics :

- Avec environ 400 logements attendus, les effectifs scolaires devraient connaître une augmentation générant 3 classes en école maternelle et 4 classes en école élémentaire. Le groupe scolaire Princesse étant largement dimensionné, une restructuration de l'équipement permettra d'accueillir confortablement ces élèves. La Ville prévoit ainsi de réorganiser l'affectation des salles de classe aujourd'hui occupées par des activités extérieures à l'école, de mutualiser les salles d'activités et d'étendre ponctuellement le bâti pour créer un réfectoire adapté aux besoins. L'accessibilité sera améliorée avec l'aménagement d'un parvis commun et d'une zone de dépose minute sécurisés. Enfin, la restructuration du groupe scolaire vise également l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
- L'optimisation des capacités d'accueil de la crèche Princesse (15 à 20 berceaux induits au titre de la ZAC).
- La démolition du gymnase actuel, sous-dimensionné et vieillissant, et sa reconstruction rue de l'Ecluse dans une configuration optimisée permettant d'accroître les performances technique et thermique de cet équipement.

- La création d'une structure d'accueil pour les jeunes et les associations dont les locaux seront associés au nouveau gymnase.
- La création de l'offre de stationnement pour les futurs utilisateurs de ces équipements publics.

Le Concessionnaire participera au financement de ces équipements publics réalisés par la Ville, dans les conditions définies au chapitre 8 ci-après.

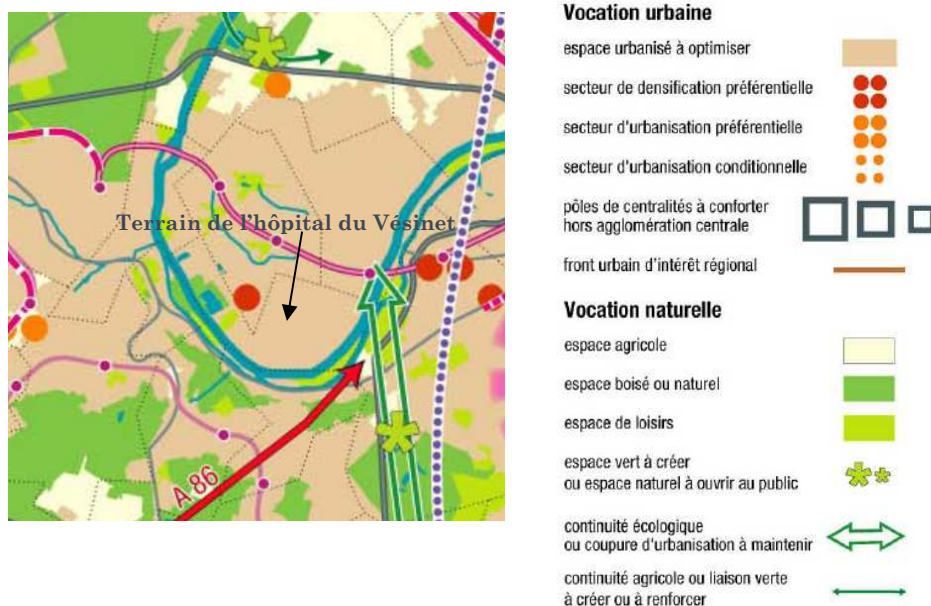
## **5 SITUATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

### **5.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)**

Le projet d'éco-quartier du Vésinet vise à optimiser le foncier rendu disponible par le déménagement des activités de recherche de l'Etat, pour y réaliser un programme d'habitat, d'équipements et d'activités, dans le respect de l'environnement, du patrimoine et de la solidarité urbaine. Il participe ainsi au projet régional par :

- La production programmée d'environ 400 logements
- L'objectif de cohésion sociale, avec 35 % de logements sociaux
- L'anticipation du changement climatique et du renchérissement des coûts énergétiques, par la mise en œuvre d'objectifs ambitieux (50 % de bâtiments basse consommation - BBC, 50 % de bâtiments passifs)
- Le développement d'équipements, de commerces et de services de qualité améliorant l'offre à l'échelle de la ville et du quartier
- La mise en œuvre d'une nouvelle politique des transports privilégiant les modes de déplacements doux.

Le site d'étude étant identifié au SDRIF comme zones de densification préférentielle, le projet d'éco-quartier est ainsi compatible avec le projet régional.



## 5.2 Le SCOT de la Boucle de Seine

Le projet d'éco-quartier répond aux objectifs fixés par le SCOT de la Boucle de Seine, et notamment :

- Le renforcement des solidarités en adaptant l'offre de logements à la diversité de la demande, en favorisant l'accès au logement pour tous et la mixité sociale.
- L'amélioration des déplacements, avec un réseau de desserte interne amélioré, un réseau de modes doux privilégié, dans le respect des principes attachés au développement durable.
- Un réseau maillé d'espaces verts et de promenades.
- La prise en compte du développement durable, de la protection de l'environnement et de la lutte contre les nuisances.

## 5.3 Le Programme Local d'Habitat (PLH)

Sur la base du périmètre initial du projet (22 hectares environ), le PLH approuvé le 22 septembre 2010, prévoyait, la construction de 600 logements, à l'horizon 2016, dont 160 locatifs sociaux et 30 en accession sociale.

En cohérence avec les objectifs du PLH et le périmètre de l'opération recalé à 18,3 hectares en raison du maintien de l'IRNS, la programmation retenue pour l'éco-quartier prévoit la construction de 400 logements dont 160 locatifs sociaux.

## 5.4 Le Plan d'Occupation des Sols (POS) du Vésinet et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Tel qu'évoqué au chapitre 1 du présent cahier des charges, le projet initial d'éco-quartier portait sur 22 hectares et la création, en deux tranches, de 600 logements.

Sur cette base, la Ville a approuvé, par délibération du 17 décembre 2009, le dossier de révision simplifiée du POS du Vésinet prévoyant notamment la création de 45.000 m<sup>2</sup> SHON à usage de logements et 5.000 m<sup>2</sup> d'activités.

Le maintien de l'IRSN a conduit la Ville à réduire le périmètre de l'éco-quartier (18,3 hectares) et le programme de logements (400 logements pour 30.000 m<sup>2</sup> SHON environ).

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, décidée par délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2008, la Ville adaptera le zonage et le règlement au nouveau projet d'éco-quartier et s'inscrira dans les orientations du PADD débattues lors du Conseil Municipal du 10 février 2011, à savoir :

- Préserver et valoriser l'exception patrimoniale du Vésinet et la qualité de son cadre de vie
  - Préserver et valoriser les espaces verts et paysages.
  - Protéger et valoriser la trame bleue de la Ville-parc.
  - Protéger le patrimoine bâti.
  - Revaloriser les espaces publics
- Inscrire une nouvelle dynamique résidentielle et économique au service des habitants
  - Accompagner le devenir des sites emblématiques.
  - Conforter la diversité des fonctions de la Ville.
  - Conforter et diversifier l'offre de logements.
  - Conforter l'activité économique de la Ville.
  - Améliorer l'offre en équipements et services aux habitants.
- Mettre en œuvre des principes d'aménagement durable
  - Préserver la ressource en eau potable.
  - Favoriser le maintien de la biodiversité.
  - Réduire les impacts des constructions sur l'environnement.
- Promouvoir des pratiques de mobilité durable
  - Tenir compte de la hiérarchie du réseau routier.
  - Adapter les besoins de stationnement automobile.
  - Contribuer à renforcer l'usage des transports en commun.
  - Favoriser le développement des modes doux de déplacements (piétons, cycles...).

Le projet de PLU devrait prévisionnellement être arrêté d'ici la fin 2012 en vue d'une mise à l'enquête publique et une approbation d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2013

## 5.5 Les servitudes d'utilité publique

Le site des terrains de l'hôpital est concerné par les servitudes suivantes :

➤ Protection des monuments historiques (hôpital et parc).

A ce titre, une notice architecturale et paysagère sur les grands principes d'aménagement du site a été établie en date du 28 janvier 2011 par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines. La dite notice est jointe au présent dossier de consultation. Ses principales recommandations sont rappelées ci-après.

**Le secteur nord**, protégé au titre des monuments historiques, n'a pas vocation à être construit.

Néanmoins, l'autorisation d'édifier sur trois emplacements spécifiques pourra être étudiée :

- le long de la rue de l'Ecluse,
- au droit du prolongement de la rue des Gabillons jusqu'à la demi-lune,
- dans l'actuelle zone technique de l'hôpital dans le cadre d'extension de celui-ci.

Une extension du groupe scolaire Princesse pourra être réalisée à l'intérieur de ce secteur, et un espace récréatif sera autorisé dans le parc. Le parc paysager devra conserver l'esprit du jardin anglais.

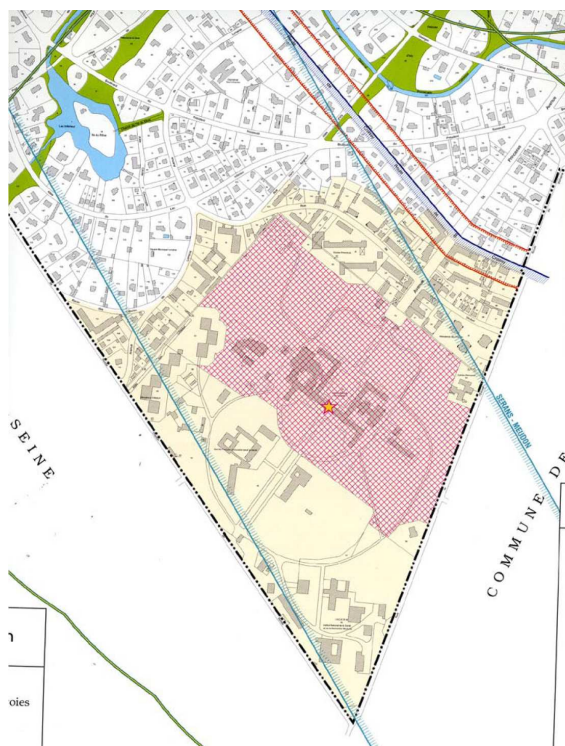
**Le secteur sud**, non protégé au titre des monuments historiques, est soumis aux conditions d'urbanisation suivantes :

- conservation de la demi-lune,
  - aménagement dans l'axe de l'hôpital d'une pelouse, à vocation publique, bordée de part et d'autre d'un double alignement d'arbres à hautes tiges et d'une largeur minimale de 30 mètres entre les arbres.
  - recherche d'échappées visuelles en diagonale, de part et d'autre de l'axe nord-sud.
  - limitation des hauteurs des constructions à R+2 le long de la pelouse centrale et à R+3 pour le reste du programme.
  - limitation de la voirie routière au statut de desserte locale classée en zone 30, développement des liaisons douces et du stationnement enterré.
- Périmètre de protection rapproché des eaux potables de la nappe de Croissy.






## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

A ce titre, le projet respectera les prescriptions applicables et rappelées au chapitre 2.13.6 de l'étude d'impact du dossier de création.





### Les servitudes d'utilité publique




#### AC1 Servitudes de protection des monuments historiques

-  - Monument historique
-  - Immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
-  - Parc de l'hôpital inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

#### AC2 Servitudes de protection des sites naturels

-  - Sites classés
-  - Sites non-inscrits (la totalité du secteur d'habitat individuel étant inscrit)

#### AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

-  Périmètre de protection immédiat de la nappe de Croissy
-  Périmètre de protection rapproché de la nappe de Croissy
-  Périmètre de protection éloigné de la nappe de Croissy

#### I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

-  Câbles électriques souterrains

#### I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

-  Canalisation de gaz haute pression

#### PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

-  Faisceaux hertziens

#### T1 Servitudes relatives aux chemins de fer

-  Emprise de la ligne RER A

## 5.6 Archéologie préventive

La Direction Régionale des Affaires Culturelles a précisé que le projet de ZAC fera l'objet d'un diagnostic archéologique.

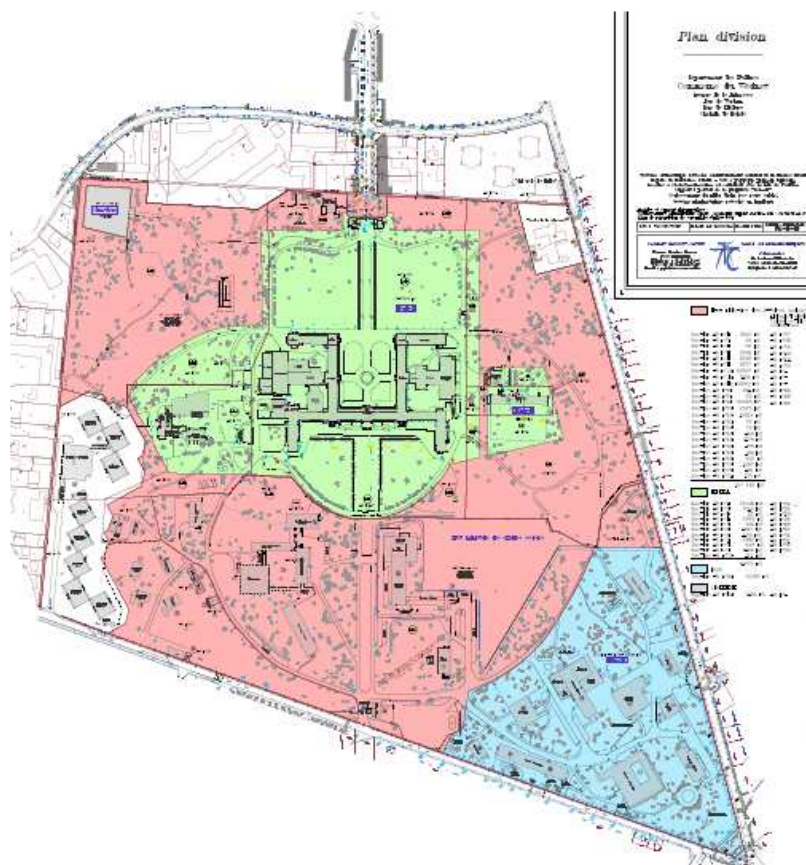
## 6 SITUATION FONCIERE

Le périmètre de ZAC représente une superficie d'environ 18,3 hectares se répartissant comme suit :

- L'ensemble foncier d'environ 17 hectares destinés à être cédés par l'Etat
- L'emprise du groupe scolaire et de l'actuel gymnase Princesse, d'environ 1,3 hectare, propriété de la Ville.

L'ensemble foncier de 17 hectares décomposé comme suit :

- 16,8 hectares cédés à l'EPFY
- 0,2 hectare correspondant à l'emprise de l'ancien cimetière de l'hôpital, à céder, à titre gracieux, à la Ville.



Dans ce cadre, l'Etat, la Ville et l'Etablissement Foncier Public des Yvelines (EPFY) ont signé en date du 30 mai 2011, un protocole d'accord définissant les conditions d'aménagement de la ZAC et de cession du terrain dans un premier temps, par l'Etat à l'EPFY et dans un second temps, par l'EPFY au futur Concessionnaire de la ZAC désigné par la Ville au terme de la présente consultation.

La vente du terrain par l'Etat à l'EPFY interviendra en 2012.

La signature du traité de concession devant intervenir au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, la promesse de vente en vue de la cession du terrain par l'EPFY au Concessionnaire pourra être signée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

La signature de l'acte de vente correspondant interviendra dans le mois suivant la date la plus tardive de réalisation des deux conditions suivantes : approbation du PLU et approbation du dossier de réalisation, par la Ville.

Outre l'acquisition du terrain et son portage, l'EPFY a pour mission d'assurer les opérations et les travaux préalables permettant de remettre au futur Concessionnaire un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement.

Il s'agit principalement des travaux de démolition des bâtiments existants sur l'emprise des 17 hectares, et des éventuels travaux de dépollution, tels que définis ci-après.

### **A caler avec l'EPFY : plan et descriptif**

Sur ces bases, la vente de l'ensemble foncier de 17 hectares par l'EPFY au futur Concessionnaire interviendra moyennant **le prix de 14.600.000 € HT (valeur ???)**.

#### **A caler avec l'EPFY :**

- Le prix exact
- L'éventuelle date de valeur
- Les modalités de paiement
- Les conditions suspensives (dossier de réalisation et PLU rendus définitifs ?)
- La date prévisionnelle de la vente

Tel qu'indiqué au chapitre 2 ci-avant, l'un des bâtiments implantés sur les 17 hectares à céder par l'Etat reste occupé à titre provisoire par l'IRSN.

Il s'agit du bâtiment dit « la clé », à usage de bureaux et de laboratoires d'analyses.

L'IRSN ayant décidé de regrouper l'ensemble de ses installations sur le terrain lui appartenant, adjacent à la partie sud-est de la ZAC, ce bâtiment est destiné à être libéré et démoli par l'Etat, d'ici le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

L'ensemble foncier de 16,8 hectares devant être acquis auprès de l'Etat par l'EPFY avant cette échéance, soit en 2012 au plus tard, une convention d'occupation temporaire sera consentie à l'IRSN par l'EPFY.

## **7 PRINCIPALES MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE**

En application de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, le Concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la réalisation de la ZAC ainsi que des études et de toutes missions nécessaires à celle-ci, dans le cadre des conditions et objectifs définis par la Ville au titre du présent dossier de consultation.

La conception et la réalisation de la ZAC de l'éco-quartier Parc Princesse s'inscriront dans une démarche de développement urbain durable dans ses composantes environnementale, sociale, économique et de gouvernance. A ce titre, l'éco-quartier constituera un lieu privilégié d'expérimentation de techniques innovantes et de nouvelles modalités d'élaboration des projets dans le cadre d'un partenariat renforcé entre les différents acteurs. Le Concessionnaire retenu intégrera ces ambitions dans l'ensemble de ses missions. Le Concessionnaire sera notamment chargé des missions suivantes :

- Acquérir auprès de l'EPFY l'ensemble foncier de 16,8 hectares dans les conditions définies au chapitre 6 ci-avant, ainsi que le(s) éventuel(s) autre(s) bien(s) et droit(s) immobilier(s) nécessaire(s) à la réalisation de la ZAC.
- Gérer les biens acquis.
- Procéder à toutes les études nécessaires à la réalisation de la ZAC et notamment celles relatives au dossier de réalisation de ZAC et au dossier Loi sur l'eau.
- Réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération et destinés à être remis, à titre gracieux à la Ville ou aux autres collectivités éventuellement concernées : voiries, réseaux divers et traitements paysagers dont le parc Princesse, la grande pelouse centrale et le parc arboré.
- Céder les charges foncières ou les éventuels biens immobiliers bâtis, à divers opérateurs agréés par la Ville.

- Assurer l'ensemble des missions de conduite et de gestion de l'opération et notamment :
  - Le montage de l'opération au plan juridique, administratif, financier et technique.
  - La coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération.
  - Le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires des cessions des charges foncières.
  - L'insertion de l'opération dans son environnement urbain, et à l'échelle de l'opération, la cohérence et la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des différents projets immobiliers et d'aménagement des espaces extérieurs, publics et privés.
  - La gestion financière de l'opération, en permettant à la Ville d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en lui soumettant un compte-rendu d'activité annuel.
- Accompagner la Ville dans l'organisation et l'animation de la concertation tout au long de la conception et de la réalisation de la ZAC et dans l'accueil des futurs usagers et habitants.
- Assurer une complète information de la Ville sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Participer au Comité de pilotage associant tout au long de la conception et de la mise en œuvre de l'éco-quartier les différents acteurs (Ville, Concessionnaire, Promoteurs et Bailleurs sociaux...) chargé de s'assurer du bon déroulement de l'opération et du respect de la charte de quartier durable.
- Assurer le relogement de la Directrice de l'hôpital.
- Démolir l'ancien gymnase Princesse
- Clôturer d'une part, l'emprise « résiduelle » de l'hôpital en fonction de sa nouvelle délimitation foncière et d'autre part, la limite nord de l'IRSN avec la ZAC.

## 8 MODALITES FINANCIERES

### 8.1 Risque économique

Le Concessionnaire assume le risque économique de la réalisation de la ZAC dont les dépenses ainsi que sa rémunération seront couvertes par les recettes à provenir de la cession des charges foncières.

### 8.2 Taxe d'aménagement

Les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC sont exonérées de la part communale de la Taxe d'aménagement en contre-partie des participations mises à la charge du Concessionnaire au titre du financement des équipements publics.

### 8.3 Régime de participations

Sont mis à la charge du Concessionnaire :

- Le coût des équipements d'infrastructure concourant à la réalisation de la ZAC.
- Des participations, en numéraire, au financement des équipements publics en superstructure de la ZAC réalisés par la Ville (crèche, groupe scolaire et nouveau gymnase), estimé au montant global de 2.270.000 € (valeur 2012).

Le Concessionnaire cèdera à la Ville, à titre gracieux, l'ensemble des ouvrages et équipements réalisés au titre des travaux d'infrastructure de la ZAC ainsi que **l'emprise destinée à la reconstruction par la Ville du gymnase Princesse**, rue de l'Ecluse.

## 8.4 Garantie financière

Il sera demandé au Concessionnaire de fournir à la Ville, le jour, de la signature du traité de concession, une garantie financière d'achèvement des équipements publics et de paiement des participations financières, donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle notoirement solvables.

## 9 ARCHITECTE-URBANISTE ET PAYSAGISTE CONSEILS

La Ville pourra de missionner un architecte-urbaniste et un paysagiste pour l'assister dans le contrôle du respect par le Concessionnaire et les futurs opérateurs immobiliers, de la qualité urbaine, architecturale, programmatique et environnementale lors de la phase réalisation de la ZAC.

Leur contrôle pourra intervenir au travers notamment de l'examen du dossier de réalisation de la ZAC, des avant-projets des travaux d'infrastructure à réaliser par le Concessionnaire ainsi que des projets de demande de permis de construire des futurs programmes immobiliers.

## 10 MODALITES DE CESSION

La charte de quartier durable, jointe au présent dossier de consultation et ultérieurement au traité de concession, constitue le document politique et stratégique formalisant les objectifs sociaux, environnementaux et économiques poursuivis par la Ville dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier.

La charte devant servir de référence tout au long de la conception, la réalisation et « l'exploitation » de celui-ci, le Concessionnaire devra prendre toutes les dispositions pour qu'elle soit également annexée aux actes de vente qu'il sera conduit à signer avec les futurs promoteurs et bailleurs sociaux en vue du respect de celle-ci par tous les intervenants.

Afin de recueillir l'accord de la Ville avant toute cession, le Concessionnaire lui notifiera, pour agrément, le programme (SHON, typologie et mode de financement pour les logements sociaux...) et sa localisation au sein de la ZAC ainsi que tout élément lui permettant de s'assurer que le projet de construction

s'inscrive bien dans les objectifs poursuivis par la ZAC (organisation de l'îlot, articulation avec son environnement immédiat et le tissu urbain, qualité architecturale, performance énergétique...). Le Concessionnaire soumettra à la Ville deux à trois esquisses pour lui permettre de sélectionner celle qui répondra le mieux à ses attentes en termes de qualité architecturale, d'insertion dans l'environnement urbain et paysager, de conception bioclimatique....

La Ville souhaitera également disposer de garantie sur les enseignes commerciales pressenties et leur synergie avec le pôle commercial Princesse existant.

Pour chacun des projets, la Ville souhaitera être associée au choix de l'Architecte auquel sera confiée l'élaboration des projets de permis de construire. En outre, ces projets seront soumis, avant leur dépôt, à l'examen de l'architecte-urbaniste et du paysagiste missionnés à cet effet par la Ville tel qu'indiqué ci-avant (**A voir**).

Le Concessionnaire tiendra à jour, au fil des programmes immobiliers, un suivi des différents projets afin de permettre à la Ville d'apprécier le respect des objectifs fixés notamment, en matière de SHON globale, de répartition entre les logements en accession et les logements sociaux, la typologie des logements, la performance énergétique des constructions...

Conformément aux dispositions de l'article L311-6 du code de l'urbanisme, les modalités de cession (location ou concession d'usage) des terrains et immeubles bâtis seront en outre définies par un Cahier des Charges de Cession de Terrain à arrêter par le Maire.

## 11 CALENDRIER PREVISIONNEL

Dans le cadre de la note méthodologique demandée, les candidats ont à produire le planning prévisionnel d'exécution de l'opération, sur la base des précisions ci-après :

- Acquisition du terrain Etat par l'EPFY : 2012
- Approbation par le Conseil Municipal du choix du Concessionnaire et du traité de concession : 1<sup>er</sup> trimestre 2013
- Signature du traité de concession : 1<sup>er</sup> trimestre 2013
- Signature promesse de vente EPFY – Concessionnaire : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013
- Signature acte de vente EPFY – Concessionnaire (après approbation PLU et dossier de réalisation) : 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.



## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

La Ville est attachée à la mise en œuvre par le Concessionnaire d'un planning optimisé afin notamment, de réaliser le programme prévisionnel de logements dans les meilleurs délais en synergie avec ceux fixés dans le Contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR) signé en 2009, entre la Ville et le Département des Yvelines.