

SEANCE DU 17 AVRIL 2008
PROJET DE DELIBERATION

1173-08

PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE DE L'HOPITAL : ENGAGEMENTS DE LA VILLE

M. le Maire rappelle que :

- par arrêté n° 08 - 022 / DD du 20 février 2008, le Préfet des Yvelines a défini un projet d'aménagement sur les terrains dits « de l'hôpital du Vésinet »

Cet arrêté constitue la première étape d'une procédure de définition d'un programme d'intérêt général qui pourrait être conduit par l'Etat.

Néanmoins, l'Etat offre encore à la commune la possibilité de conduire le projet pourvu qu'elle en approuve les objectifs et décide d'introduire elle-même dans son POS les dispositions qui en permettront la réalisation.

- Soumise aux lourdes contraintes qui sont la contrepartie de sa richesse patrimoniale, la commune du Vésinet ne disposait pratiquement plus de terrains constructibles jusqu'à ce que l'Etat, propriétaire de l'Hôpital du Vésinet et de son Parc décide en août 2003 d'engager une procédure de cession d'une grande partie de ces terrains.

Cette situation explique que la commune du Vésinet ait été jusqu'à présent dans l'impossibilité de progresser d'une manière significative vers une structure de parc de logements conforme aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU et en meilleure adéquation avec les besoins d'une population caractérisée par une taille moyenne des ménages en continuuel repli.

En mettant sur le marché, dans un premier temps, 11,2 ha sur les 32 du site de l'Hôpital du Vésinet, et, éventuellement, dans un deuxième temps, 5,1 ha supplémentaires encore occupés actuellement par un établissement public de l'Etat, l'IRSN, l'Etat entend, pour sa part, que les terrains constructibles qui résulteront de l'aménagement du foncier ainsi dégagé, permettent de construire en première tranche, environ 32 000 m² de SHON, correspondant à environ 400 logements et en seconde tranche, 13 800 m² de SHON supplémentaire auxquels pourraient s'ajouter 5 000 m² de SHON pour l'implantation d'activités à Haute Valeur Ajoutée. Sur les 400 premiers logements, l'objectif consiste à créer 160 logements locatifs sociaux dont au moins 100 logements avec un nombre de pièces suffisant pour loger des familles avec enfants. Les équipements publics d'accompagnement nécessaires doivent être décomptés en plus et les COS, déterminés en conséquence.

Par ailleurs, l'Etat souhaite que cet aménagement s'effectue dans des conditions telles qu'il préserve le caractère du site du parc de l'Hôpital et demande par conséquent que la composition urbanistique du projet respecte un certain nombre de directives rassemblées dans une « notice architecturale et paysagère ».

Dans le secteur non protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques, ces directives préconisent notamment :

Le respect d'une organisation fondée sur la préservation d'une perspective axiale vers les coteaux de Louveciennes,

- o j Une implantation des constructions permettant de créer un « parc boisé habité » dans l'esprit des cités-jardins,
- oj Une hauteur totale des constructions limitée à la hauteur à l'égout des ailes du bâtiment principal de l'hôpital, de part et d'autre de l'axe de la composition, et une hauteur limitée au plus à R + 3 lorsqu'on s'éloigne de cet axe,

La préservation du mur de clôture en moellons, même si des ouvertures peuvent y être ménagées en nombre limité,

La préférence donnée aux circulations douces et l'effacement des stationnements.

Les objectifs de l'État que la Ville partage, tant sur les besoins en termes de logements qu'au niveau de la qualité architecturale nécessaire de l'ensemble, nécessitent pour leur réalisation l'évolution de notre POS.

En effet, s'agissant de permettre la réalisation d'un projet qui, même sans recevoir la qualification de PIG (Projet d'Intérêt Général) constitue un projet présentant un intérêt public manifeste, la procédure qui s'impose est celle de la révision simplifiée.

Cette révision aura pour objet de faire évoluer les règles applicables dans le secteur UEa pour :

1. Qu'elles autorisent l'opération de construction de logements telle qu'elle est envisagée,
2. Qu'elles définissent un cadre qui permette de préserver le caractère du parc de l'Hôpital.

Pour ce faire, il convient notamment :

- o de changer les règles d'implantation des constructions,
- o d'ajuster le coefficient d'emprise au sol, o
- d'augmenter le COS.

Il est par ailleurs rappelé le souhait très vif de la Commune que la réalisation de ce nouveau quartier soit aussi exemplaire dans le domaine environnemental (éco quartier- HQE ...).

Enfin compte tenu de la complexité de cette opération et de l'importance des enjeux financiers, la Commune s'appuierait sur l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) qui pourrait, dans le cadre d'une convention à intervenir :

- Acquérir et assurer le portage des terrains,

Préfinancer les études préalables, et notamment d'impact, au lancement du projet, Faire bénéficier la Ville de son expertise, tout au long du projet.

C'est pourquoi,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à

- Affirme son accord sur les grandes orientations définies par l'État, exposées ci-dessus, et son souhait que la Ville porte elle-même l'opération en tant que maître d'ouvrage,

S'engage à réviser son document d'urbanisme sur le secteur concerné pour permettre la réalisation de ladite opération telle que définie ci-avant,

Décide d'acquérir directement ou par le biais de l'EPFY les terrains à céder par l'État durant l'année 2008,

Donne pouvoir à M. le Maire de négocier avec les services de l'État le contenu du projet de protocole à intervenir et à le signer, au mieux des intérêts de la Commune.