Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

3 – Documents règlementaires

3.1. – Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 13 février 2014

Le Maire,

Didier JONEMANN

PREAMBULE

Conformément au 1er alinéa de l'article L.123-1 et à article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »
« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

La ville du Vésinet fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives à :

- L'éco-quartier Parc Princesse ;
- Le centre-ville ;
- Les abords du terrain des Aiguilleurs ;
- La gare « Le Vésinet-Le Pecq » ;
- L'allée d'Isly ;
- L'avenue Jean Mermoz et la rue Henri Dunant ;
- La place des Charmettes ;
- La place de la République ;
- L'avenue Médéric ;
- La route de Croissy ;
- La rue des Merlettes ;
- La placette de l'Hôpital et la rue de Verdun.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Ville, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour concilier développement de la Ville, valorisation fonctionnelle et préservation de ses paysages emblématiques et de l'environnement, limitation des impacts sur les quartiers limitrophes en matière d'accès automobile, qualité des constructions et du traitement de leurs abords, développement des modes doux (marche, vélo),etc….

L'objectif est également de mettre en place des mesures qui permettront d'accompagner les évolutions urbaines (notamment liées au projet de l'écoquartier Parc Princesse et des évolutions possibles du centre-ville et des autres centralités du Vésinet), en requalifiant l'espace public, favorisant les circulations douces, améliorant les paysages urbains … inscrivant Le Vésinet en « ville durable.

Les orientations d'aménagement par secteurs ou par quartiers s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

1 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ECO-QUARTIER PARC PRINCESSE

PRESENTATION GENERALE DU SITE

Le site de l'éco-quartier Parc Princesse est localisé à l'extrémité sud-est de la ville du Vésinet. Inscrit en zone UD du PLU, 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 (zones UB et UC) ;

Le site fait partie d'un vaste ensemble foncier appartenant à l'Etat et classé à l'Inventaire des Monuments Historiques. Au vu de son potentiel urbanistique, 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.

Vu le caractère patrimonial du Vésinet et la dimension de cette ultime grande emprise foncière dans cette commune, l'Etat et la Ville ont décidé d'engager des études de faisabilité la concernant pour arrêter les termes d'une opération d'aménagement urbain de grande qualité, appliquant les principes des éco-quartiers.

A la suite du départ de l'INSERM et de la décision de l'Etat en 2010 du maintien de l'antenne de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) au Vésinet et du regroupement de ces installations dans la pointe sud du site (secteur UDa du PLU), le périmètre de ZAC a été arrêté sur une surface totale de 18,3 hectares, comprenant :

- 11,5 hectares destinés à recevoir les constructions
- 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.

PARTI D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La spécificité de « Ville-Parc » du Vésinet, impose de concevoir un projet de « parc habité ». La conception de ce quartier doit ainsi privilégier une perception boisée qui encadre les bâtiments dont l'esthétique entrera en résonnance avec la végétation alentours.

Il est prévu 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 ne générant pas de nuisances, équipements publics et espaces publics qualitatifs et fédérateurs.

➢ Logements

- Un programme d'une surface maximale de 35 000 m² de surface de plancher, hors équipements publics, comprenant au-moins 30.000 m² de surface de plancher consacrés au logement, pour le solde de 4000 m² (moins les 1000 m² dédiés au commerce, artisanat, bureau…) diverses activités, hébergement collectif avec services et/ou autres formes de logements et/ ou professions libérales, étant précisé que 35 % des logements devront être des logements locatifs aidés.
- Les logements sociaux se répartiront en 3 catégories de financement (à titre indicatif : 20% de logements PLAI, 60% de logements PLUS et 20% de logements PLS).
- Une typologie variée de logements, du studio au 5 pièces, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle (jeunes vésigondins, familles, personnes âgées…) et de répondre à la pression actuelle constatée sur les petits logements, en accession ou sociaux. Il s'agit de viser :
  - un équilibre entre grands logements (susceptibles d'accueillir des familles) et plus petits logements (destinés aux plus jeunes et aux personnes âgées) ;
  - la recherche d'une qualité de traitement équivalente entre logement social et logement privé ;
  - une répartition équilibrée les logements sociaux au sein du quartier.

➢ Commerces et activités

- Le renforcement du potentiel commercial en créant des commerces et des services complémentaires à ceux existants avenue de la Princesse. Facilement accessibles à pied à l'ensemble des résidents du parc et bien desservis, les commerces participent à son animation et limitent les déplacements en voiture.
- La création possible d'activités, n'entrainant pas de nuisances, y compris une éventuelle résidence d'hébergement collectif avec services, pour contribuer à la mixité fonctionnelle de l'éco-quartier.
- 1000 m² seront dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureaux,

➢ Equipements d'infrastructures

- L'aménagement du Parc Princesse au nord-ouest (environ 3,5 ha), de la grande pelouse centrale (environ 1,2 ha) et du parc arboré au nord-est (environ 0,8 ha), favorisant la biodiversité par des zones naturelles, des bassins, des allées et contribuant à l'agrément des Vésigondins (espaces de promenade, de détente).
- La réhabilitation du mur d'enceinte de l'ancien cimetière de l'hôpital en vue de son insertion dans le paysage.
- La création d'espaces publics qualitatifs, fédérateurs et sécurisés, au travers, entre autres, d'une agora, du choix de matériaux, de mobilier urbain et du traitement paysager …
- la démolition éventuelle de l'actuel gymnase et la démolition d'un logement de fonction en vue d'aménager des liaisons douces (dont une vers le groupe scolaire Princesse).
- La réhabilitation d'un logement d'environ 50 m², propriété de l'Hôpital et implanté en partie ouest du terrain ainsi que la construction d'une extension d'environ 100 m² (logement de fonction de la directrice de l'établissement).

- La restitution d'environ 90 places de stationnement visiteurs au sein du nouveau périmètre de l'hôpital, en compensation de la suppression de ce même volume suite à la nouvelle délimitation foncière de la ZAC.

➢ Equipements publics de superstructure

- La restructuration du groupe scolaire Princesse : les nouveaux logements, devraient induire le besoin de 3 classes supplémentaires en école maternelle et de 4 classes nouvelles en école élémentaire. Le groupe scolaire Princesse étant largement dimensionné, un réaménagement de cet équipement permettra d'accueillir confortablement les nouveaux élèves (réaffectation, mutualisation, extensions ponctuelles, amélioration des performances énergétiques). L'accessibilité sera améliorée avec l'aménagement d'un parvis commun et d'une zone de dépose minute sécurisés.
- L'optimisation des capacités d'accueil de la crèche Princesse (une vingtaine de berceaux induits au titre de la ZAC).
- La démolition du gymnase actuel, sous-dimensionné et vieillissant ou son maintien pour une nouvelle affectation et/ou la construction d'un nouvel équipement sportif sur le site de l'éco-quartier 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.
- La création d'une offre de stationnement pour les utilisateurs des équipements publics du site.

INSERTION DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT

- Prendre en compte les spécificités du contexte urbain en vue de la bonne insertion du projet dans son environnement (quartier pavillonnaire de Croissy-Sur-Seine à l'Est, immeubles collectifs et équipements du pôle Princesse au Nord, résidences de logements collectifs à l'Ouest)

➢ Allier qualités environnementale et architecturale des constructions

- Favoriser une architecture contemporaine attentive à son inscription dans le contexte général du quartier et de son environnement sur l'ensemble du site, afin de conférer à l'éco-quartier Princesse, l'identité d'un « parc boisé habité » structuré autour d'une grande pelouse centrale ;
- Rechercher une expression architecturale permettant une bonne performance thermique (a minima Bâtiments Basse Consommation, conformément à la RT 2012) ;
- Prévoir des hauteurs de constructions limitées à R+2 en façade de la pelouse centrale et à R+3 dans le reste de la ZAC afin de préserver le couvert arboré et les perspectives visuelles sur les toitures de l'hôpital.
- Mettre en valeur la nature en ville en réalisant des logements ouverts vers l'extérieur afin de bénéficier des atouts du paysage.

➢ Caractéristiques des aménagements au regard de la qualité et de l'histoire du site

- Réaliser un aménagement paysager qualitatif valorisant le patrimoine du site et contribuant à l'identité de l'éco-quartier :
    - Par la possible végétalisation des façades et des toits d'immeubles.
    - Par la végétalisation des abords des bâtiments afin de permettre une régulation thermique sous réserve d'adapter le type d'essences à l'orientation :
        - Exposition ouest à nord : arbres du type conifère et haies assurant un effet brise-vent,
        - Exposition sud, est et ouest : arbres à feuilles caduques autour des façades afin de favoriser le confort d'été et de profiter des apports de soleil en hiver.

- Evoquer la cohérence avec l'esprit du cahier des charges de 1863 inspiré du Comte de Choulot et rédigé par Alphonse Pallu, en favorisant les continuités visuelles entre espaces publics et privés par :
    - Des jardins communs entre plusieurs résidences d'une même copropriété,
    - Des limites séparatives paysagères entre les différents espaces privés (haies, buissons, …),
    - Des limites avec l'espace public perméables visuellement.
- Restituer les tracés historiques de l'ancien parc de l'hôpital, notamment au travers de :
    - La grande pelouse centrale
    - Le tracé de la demi-lune au sud
    - Les échappées visuelles en diagonales de part et d'autre de la pelouse.
- Respecter les modalités d'implantation des constructions suivantes :
    - La grande pelouse centrale créant la perspective monumentale devant 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 règlement d'urbanisme prévoit une marge de recul de 10 mètres minimum le long de la rue de l'Ecluse et sur une partie du chemin de Ronde.
- Ancrer l'éco-quartier au sein de la trame verte (berges de Seine, Parc Princesse, grande pelouse centrale et parc arboré) par l'aménagement :
    - En priorité sur des emplacements où le tissu forestier a déjà été dégradé
    - De jardins collectifs ou privatifs au sein des programmes de logements, accessibles aux résidents et si possible dotés d'aménagements favorisant la convivialité (bancs, aires de jeux,…).
    - De pièces d'eau, comme éléments d'agrément, mais aussi pour contribuer à la gestion de l'eau et au développement de la biodiversité.
    - Et la protection des arbres remarquables recensés.

Gestion de l'eau

- Prendre en compte les servitudes résultant de la proximité du champ captant de Croissy-sur-Seine au sud du site.
- S'inscrire dans la trame bleue du Vésinet, comptant notamment le lac des Ibis, le lac de la Station, le lac Supérieur et le lac Inférieur.
- Intégrer la gestion de l'eau à l'aménagement du site et mettre en valeur cet élément dans l'aménagement des espaces publics (axe fort de l'identité de l'éco-quartier) : notamment par la création de noues et de bassins pour la gestion alternative de l'eau.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration à la parcelle.
- Stocker et utiliser les eaux pluviales (arrosage…). Limiter ou réguler leur ruissellement et retour (sans pollution) dans les réseaux collecteurs.

Gestion de l'énergie

- Concevoir un programme de constructions économes en énergie et correspondant à des bâtiments au moins BBC et l'ambition à terme d'une proportion significative de bâtiments passifs.
- Utiliser les énergies renouvelables pour réduire la consommation énergétique : la solution de développement des énergies renouvelables fait l'objet d'une étude de faisabilité pour la création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaudière collective biomasse (le potentiel d'exploitation de la filière bois énergie est possible dans le département des Yvelines. La plateforme de Montesson située près du Vésinet pourrait approvisionner le quartier).

➢ Desserte et accessibilité

- Mettre en place un maillage viaire économe 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.
- réer des accès routiers au sud et à l'est du site, pour réduire la congestion du trafic au nord au niveau du pôle Princesse : le traitement des accès et des abords (rue de l'Ecluse et chemin de Ronde) pourra intégrer la création de percements dans le mur d'enceinte.
- Raccorder les cheminements piétons, pistes cyclables et voies routières également aux quartiers environnants afin de permettre aux riverains d'accéder aux espaces publics de l'éco-quartier, et d'en renforcer ainsi l'attractivité et l'animation.
- Rechercher le meilleur équilibre possible entre les espaces publics dédiés aux déplacements motorisés et la place accordée aux piétons et aux cyclistes.
- Développer le réseau de pistes cyclables et augmenter l'offre de parcs de stationnement public sécurisés pour les vélos, en assurant la continuité vers les principales attractivités
- Privilégier des liaisons douces sécurisées, à l'échelle du quartier et vers les points d'attractivité externes notamment, vers la gare, le centre-ville, le groupe scolaire et le pôle Princesse.
- Aménager des espaces publics facilement accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Aménager en zone 30 les voies de desserte du quartier afin de réduire la vitesse autorisée et valoriser le partage de ces voies au profit des piétons et des cyclistes.
- Mettre en place une offre de stationnements adaptée et intégrée qualitativement dans le cadre paysager, y compris pour les usagers des équipements futurs.
- Aménager des parcs de stationnement en sous-sol ou à un niveau semi-enterré dans les résidences d'habitation, si possible avec mutualisation entre plusieurs immeubles d'habitation.
- Implanter des prises pour le rechargement des véhicules électriques.
- Mettre en place une desserte par un réseau numérique performant.

2-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LES ESPACES PUBLICS

PRESENTATION GENERALE

Le PLU prévoit d'accompagner les évolutions urbaines possibles ou attendues par la poursuite d'actions d'amélioration ou de requalification de l'espace public.

La priorité est donnée aux secteurs les plus concernés :

- Par des situations de dégradations ;
- Par des dysfonctionnements actuels (abords des gares, par exemple) ;
- Par des projets urbains ou de possibles densifications (centre-ville par exemple)
- Par la volonté de mise en œuvre de nouveaux modes de partage de l'espace public en faveur des modes actifs de déplacements (marche, vélo).

Les 14 secteurs concernés sont repérés de façon indicative sur le document graphique page suivante. Les symboles utilisés ne correspondent pas de façon précise à des périmètres ou des tracés.

PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

SECTEUR 1 :

Prise en compte des projets liés au pôle gare « Le Vésinet Centre » :

- Aménagement de voiries : rue du Général Clavery et Place de la Gare,
- Amélioration des espaces de stationnement automobile et des deux-roues,
- Amélioration des conditions d'accès des bus,
- Amélioration des circulations douces,
- Végétalisation autour de la gare, …

SECTEUR 2

Réaménagement de l'espace public autour de l'Eglise : les circulations et le stationnement automobile seront réorganisés de façon à améliorer les conditions de circulation des piétons et des vélos et à conforter l'attractivité commerciale (en facilitant le déploiement de terrasses, par exemple).
Les plantations d'arbres seront préservées (sauf conditions phytosanitaires justifiées), et des efforts de végétalisation seront poursuivis, afin de développer des références avec « la Ville-Parc » limitrophe.

SECTEUR 3

Aménagement de la rue Thiers en zone de rencontre : par son positionnement déterminant entre les deux grandes places du centre-ville (place de l'Eglise et Place du Marché), cette rue devra être marquée par une reconfiguration de son espace public, notamment en facilitant les liaisons d'une place à l'autre.

L'objectif recherché sera de renforcer la lecture de la continuité commerciale, de composer l'espace public sur une chaussée unique, sans rupture dans sa surface et avec la réorganisation de l'offre en stationnement

en valorisant la capacité d'accueil du parking situé sous la Place du Marché et en prenant en compte les conditions de livraison. L'installation du mobilier urbain viendra appuyer la vocation piétons-vélos prioritaire sur cet axe, en complément d'une vitesse limitée à 20km/heure pour les automobiles.

SECTEUR 4

Amélioration du paysage urbain de l'îlot central de la Place du Marché : son caractère aujourd'hui très minéral et peu animé pourra faire l'objet d'installations de constructions légères (limitées à 9 mètres de hauteur maximum) et d'un traitement paysager notamment par une végétalisation des surfaces.
Les aménagements devront respecter et mettre en valeur les perspectives visuelles qui se dégagent :

- Depuis la rue Thiers vers l'ouest (paysage lointain vers la forêt de St Germain en Laye) ;
- Depuis la rue du Marché vers le sud (paysage lointain vers les coteaux de Louveciennes).

SECTEUR 5

Aménagement des abords du terrain des Aiguilleurs : restructuration de l'offre de stationnement, en lien avec la desserte du terrain dit « des Aiguilleurs » qui a vocation à accueillir une opération de logements aidés.

SECTEUR 6

Prise en compte des projets liés au pôle gare « Le Vésinet-Le Pecq » :

- Aménagement de voirie rue Alexandre Dumas et du parvis de la Gare,
- Amélioration des espaces de stationnement automobile et des deux-roues,
- Amélioration des conditions d'accès des bus,
- Amélioration des circulations douces,
- Végétalisation autour de la gare, …

SECTEUR 7

Requalification et aménagement de l'Allée d'Isly de façon à y privilégier les modes de déplacements actifs (marche, vélo). Il s'agit d'inscrire cet axe traversant une partie de la Ville-Parc, en liaison douce privilégiée entre le quartier Princesse (y compris le futur éco quartier Parc Princesse) et la gare du Vésinet-centre et de façon plus large le centre-ville, ses commerces et services.
L'objectif recherché est de favoriser les modes de déplacements non polluants et non émetteurs de gaz à effet de serre pour assurer une part croissante de ces courts trajets.

SECTEUR 8

Réaménagement des avenues Jean Mermoz et Henri Dunant en « zone de rencontre », de façon à améliorer le partage de l'espace public en faveur du confort et de la sécurité des piétons et des cyclistes, en particulier des collégiens. Cette desserte longe la rivière reliant le lac des Ibis au lac Supérieur. Les aménagements devront traduire le traitement adapté et qualitatif d'une chaussée unique et prendre en compte la limitation des vitesses automobiles à 20 km/ heure maximum.

SECTEUR 9

Requalification de la Place des Charmettes : les aménagements futurs devront prendre en compte le besoin d'extension et de réaménagement de la halte-garderie localisée au nord-ouest de l'îlot et un traitement paysager et fonctionnel du reste de la place, dont la vocation reste celle de stationnement public et d'accueil du marché forain hebdomadaire.

SECTEUR 10

Réaménagement et requalification de la Place de la République : il s'agit de mieux prendre en compte l'inscription de cet espace en site classé, en conciliant la qualité attendue d'un tel lieu, entrée de la Ville-Parc, avec les besoins fonctionnels du quartier, notamment en matière de stationnement.

SECTEUR 11

Re-végétalisation de l'Avenue Médéric (dite « Allée Médéric») : il s'agit d'améliorer la qualité de la couverture engazonnée et plantée, aujourd'hui dégradée, de cette large avenue structurante qui offre une perspective paysagère très forte depuis la place de la République jusqu'au lac des Ibis et qui pourrait devenir une zone de rencontre permettant l'accès du site des Ibis par le sud et le nord.

SECTEUR 12

Requalification et végétalisation de la partie nord de la route de Croissy (sur la commune du Vésinet), par la réfection des trottoirs et la plantation d'arbres d'alignement depuis l'îlot Pasteur jusqu'à la rue Circulaire.

SECTEUR 13

Végétalisation et réaménagement de la rue des Merlettes sur le tronçon desservant les espaces sportifs municipaux (localisés sur le territoire de Montesson mais propriété de la commune). Il s'agit de reconfigurer l'espace public selon les différents modes de déplacement (voiture, marche, vélo, bus) en réaménageant la voirie et la desserte du stade des Merlettes, en réorganisant le stationnement, en créant un parvis au droit du château des Merlettes et en paysageant ses abords.

SECTEUR 14

Requalification de l'espace public au nord du quartier Princesse : il s'agit d'améliorer et de sécuriser les déplacements rue de Verdun et sur le tronçon sud de l'avenue de la Princesse. La création d'un parvis au droit du groupe scolaire Princesse (rue de Verdun) et le réaménagement de la placette au débouché des terrains de l'Hôpital et du futur éco-quartier sont les éléments majeurs attendus sur ce quartier, en complément d'une requalification plus globale de l'espace public.
Ce secteur sera complété par le débouché d'une liaison pour modes doux entre le nord de l'éco-quartier et la rue de Verdun.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS