

FUTUR QUARTIER DU BOIS D'AUTEUIL

Enquêtes publiques conjointes relatives à l'étude d'impact
et à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général et
la mise en compatibilité du PLU



Daniel Wappler,
maire de Villecresnes

Les enquêtes publiques portant sur le projet de nouveau quartier du Bois d'Auteuil se dérouleront du 9 septembre au 12 octobre.

Implanté en lieu et place d'une friche industrielle de la Poste, ce quartier rassemblera, outre des habitations, une zone d'activités, des commerces, un groupe scolaire, le nouveau centre de loisirs et bien sûr les installations sportives.

Ce projet est essentiel et exemplaire. Essentiel en ce qu'il permet d'apporter des réponses de qualité à nos besoins de logements, d'emplois, et d'équipements publics, et qu'il financera une part du futur groupe scolaire. Exemplaire par la concertation qui l'a façonné, et par la manière dont nous avons pris en compte les éléments liés au développement durable.

Au-delà des échanges qui auront lieu lors des journées portes ouvertes programmées les 5 et 9 octobre, nous avons souhaité donner la parole à des acteurs-clés du projet pour leur permettre de préciser leur point de vue et de répondre par anticipation aux interrogations qui pourraient subsister, malgré la concertation qui a eu lieu depuis plus d'un an.

Nous souhaitons que les idées qu'ils présentent dans ce document, vous permettent d'avoir une vision aussi complète que possible de ce qu'est ce projet et des enjeux qu'il représente pour le futur de Villecresnes.

Du 9 septembre au 12 octobre 2013

Pendant les heures d'ouverture de la mairie, chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser au Commissaire enquêteur.

Horaires d'ouverture de la mairie :

du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 12h.

Présence du commissaire enquêteur à la mairie les :

le lundi 9 septembre de 14h30 à 17h30,
le jeudi 26 septembre de 9h à 12h,
le mercredi 2 octobre de 14h30 à 17h30,
le samedi 12 octobre de 9h à 12h.

Journées portes ouvertes en mairie les :

le samedi 5 octobre de 9h à 12h et le
mercredi 9 octobre de 17h à 22h.



L'équilibre global du projet



Lionel Blancart de Léry,
architecte-urbaniste, Atelier BLM

La ville de Villecresnes a fait appel à vous dans le cadre du projet urbain du futur quartier du Bois d'Auteuil, comment définissez-vous votre rôle dans cette entreprise ?

“ J'ai été sollicité afin d'assurer la cohérence urbaine et architecturale des différents projets proposés par les investisseurs-constructeurs, au titre de la convention de Projet Urbain Partenarial. Cette procédure d'aménagement est particulièrement innovante notamment sur le volet de la concertation, c'est pour cela que j'ai d'abord joué un rôle de facilitateur dans les rapports entre les équipes techniques (architectes et maître d'ouvrage) et la ville, en vue de garantir la conception d'un projet de grande qualité environnementale et architecturale. En quelques mots, ma mission consiste à participer à l'élaboration du plan de masse, à apporter des conseils en terme d'équilibre financier, de représenter la ville auprès du groupement des investisseurs-constructeurs lors des réunions techniques, de participer aux comités de pilotage et d'établir un cahier des charges des prescriptions architecturales. Ce dernier précise et renforce les prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est question de « nouveau quartier » à propos du projet du Bois d'Auteuil. Quelle est votre vision d'architecte sur ce projet ?

En terme d'aménagement et de développement durable, ce projet est exemplaire. Il aborde tous les sujets nécessaires à la réussite d'un nouveau quartier. Comme une stratégie paysagère étudiée en cohérence avec son environnement, un traitement maîtrisé des eaux pluviales, une prise en compte de toutes les formes de déplacements (piétons, vélos, voitures) en privilégiant les liaisons douces notamment entre le nouveau quartier et le groupe scolaire avec un cheminement sécurisé pour les enfants et la création d'une piste cyclable. Mais également une grande mixité de fonctions avec la création et la valorisation des équipements publics (groupe scolaire, centre de loisirs, équipements sportifs), la construction de logements et la réalisation de nouveaux commerces à l'usage des futurs habitants et des riverains. Le projet intègre une typologie variée de l'habitat, avec une offre de logement qui répond à toutes les demandes des Villecresnois : mixité sociale et d'habitat (maisons, maisons superposées, petits collectifs à échelle

humaine). Il prévoit également la création d'emplois par la présence de nouveaux commerces et d'une zone d'activité. Surtout, il offre une vraie concertation avec les riverains à travers les différents comités de pilotage et les réunions publiques à chaque étape de la conception.

Quelles spécifications avez-vous demandé aux investisseurs-constructeurs de respecter ?

L'aménagement de ce quartier, par la démolition de bâtiments et la construction de nouvelles habitations à la typologie variée, de commerces, d'équipements publics et d'activités, engendre une réflexion sur les espaces extérieurs à la fois publics et privés. Comment apporter une compréhension visible de ces espaces, de leur organisation et de leur nomenclature ?

Le cahier des prescriptions architecturales proposé aux investisseurs-constructeurs leur impose de respecter des règles simples à travers un choix clair de matériaux, de mobiliers ou encore de végétaux susceptibles d'apporter une cohérence globale à ce nouveau quartier.

Il est demandé la mise en œuvre de matériaux de qualité sur les façades, car la pérennité et l'aspect de ces derniers sont des critères impératifs à la réalisation de bâtiments durables agréables à vivre et à regarder.

Il est demandé également un traitement qualitatif des limites publiques/privées. Les murs de clôture doivent être réalisés en matériaux durables, végétaux adaptés à l'espace public mais également privé.

En terme d'architecture, les futures constructions, qu'elles soient d'écriture traditionnelle ou contemporaine, devront répondre au goût de la clarté, de la mesure, de l'équilibre, de la simplicité et de la pérennité en respectant certains principes comme les notions d'échelle, de lisibilité et de proportions.

Comment sont abordées les questions de stationnement et de circulation dans ce projet ?

Cette problématique est récurrente dans tous les projets urbains que nous traitons en Ile-de-France. Il n'existe pas de solution toute faite. Le contexte et le lieu doivent guider le projet. La proximité ou non des transports en commun, l'analyse des flux, la prise en compte des voiries existantes et futures, leur dimensionnement en fonction des usages sont autant de facteurs qui démontrent de l'importance de la phase de diagnostic et de concertation. Le promoteur



Le groupe scolaire

préférera le plus souvent moins de places de stationnement en sous-sol coûteuses à construire et difficiles à vendre.

Sur ce sujet, ma mission est claire : être intransigeant sur le nombre de places de stationnement sur l'espace public et sur les terrains privés. Le projet respectera donc un règlement exigeant en termes de places, avec notamment deux places de stationnement minimum pour les maisons. ”



Hervé Jobbé-Duval,
Directeur de la Centrale
de Création Urbaine

Quel est votre rôle dans ce projet ?

“ Le rôle de la Centrale de Création Urbaine (CCU) est d'accompagner la collectivité, les propriétaires fonciers et les constructeurs retenus pour la réalisation de grands projets urbains en partenariat. Ses actions consistent à animer la concertation publique notamment au moyen de vidéos et de simulations 3D évolutives qui permettent à la population de s'approprier la conception du projet, à élaborer les documents administratifs, juridiques et financiers nécessaires à l'approbation du projet par le conseil municipal, à coordonner les propositions des constructeurs et des architectes qui sont réunis en groupement, et à établir des conventions partenariales entre les propriétaires fonciers et les constructeurs pour la réalisation du projet.

La CCU agit pour son propre compte et à ses risques. Elle est autorisée par la ville et les propriétaires fonciers à élaborer toutes les propositions qu'elle jugerait utiles. Elle n'est rémunérée par les constructeurs que si le projet urbain se réalise.

Pourquoi avoir conseillé la voie d'un PUP plutôt que celle d'une ZAC ?

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un outil financier qui oblige la ville à s'engager directement ou indirectement dans la réalisation d'un projet urbain. Depuis la loi Boutin de 2009, les villes sont autorisées (et encouragées) à engager un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec les propriétaires fonciers et les constructeurs pour s'accorder sur la programmation immobilière et les



Maisons individuelles



Régis de Colnet,
Directeur Développement et Promotion immobilière
Domnis

Combien de logements sociaux gérez-vous à Villecrenesnes ?

“ DOMNIS, anciennement nommé LE FOYER POUR TOUS, gère un patrimoine de 130 logements sur la commune. Notre plus grand groupe immobilier actuel, «la Résidence des Fleurs », a été construit en 1968. Entre 2003 et 2009, nous avons construit ou réhabilité de petites résidences situées rue d'Yerres, rue de la Mairie, rue Docteur Bertrand et rue des Mardelles.

La qualité du partenariat avec la ville de Villecrenesnes, la présence d'une gardienne au quotidien, ainsi que la réactivité des gérants de patrimoine de DOMNIS sont des atouts pour assurer une bonne gestion de proximité. Encouragé par les bonnes relations avec les occupants et le voisinage DOMNIS, en accord avec la ville, souhaite poursuivre son développement sur ce territoire.

De combien de logements sociaux supplémentaires disposerez-vous sur le Bois d'Auteuil ?

Sur ce beau projet, nous avons été retenu pour construire et gérer 65 logements (maisons individuelles et petits collectifs).

Les Villecrenesnois sont parfois inquiets à propos du mode d'attribution de ce type de logement. De quel quota disposera la ville ? De quel quota disposera DOMNIS ?

Conformément à la législation en cours et grâce à la participation de la ville à la surcharge foncière, la mairie disposera de 30 % de logements pour l'attribution. Compte tenu du conventionnement ouvrant droit à l'APL, l'Etat disposera également d'un quota de 30%. Le quota restant de 40% (soit 26 logements) sera réservé aux salariés d'entreprises cotisant au 1% Logement. Une bonne concertation avec le service social de Villecrenesnes permettra d'attribuer prioritairement ces logements à des salariés Villecrenesnois inscrits comme demandeurs.

Comment s'effectuent les attributions en règle générale ?

Dès la mise à disposition d'un logement, le réservoir (Mairie, Etat et 1% Logement) nous adresse trois dossiers avec un ordre prioritaire. Tous les dossiers sont présentés à la commission d'attribution qui se réunit deux fois par mois. Participent à cette commission un représentant de la ville, un administrateur locataire, le Président de DOMNIS, un membre du Conseil d'Administration ainsi que différents salariés de DOMNIS (directeur général adjoint, responsable du service commercial...). La préfecture peut être également présente. A l'issue de cette commission un candidat est retenu, et il est ensuite informé que le logement disponible lui est attribué. ”

équipements publics nécessaires au projet. Les équipements publics sont partiellement financés par les constructeurs, sans risque financier pour la ville. Le PUP relève donc d'une démarche concertée entre la population, la ville, les propriétaires fonciers et les constructeurs. Ce processus permet d'engager des dialogues avec l'ensemble des partenaires. La ville ne décide qu'en dernier ressort une fois que l'ensemble des paramètres techniques, administratifs et financiers ont été analysés, discutés, modifiés et approuvés.

Comment se situe ce projet en termes de densité urbaine par rapport à d'autres projets sur lesquels vous avez travaillé ?

Le quartier du Bois d'Auteuil est un projet immobilier intermédiaire, ce n'est pas un lotissement qui reçoit un habitat uniforme et sage avec une densité faible, ce n'est pas un centre-ville hyper actif et dense. Il s'agit de la réalisation d'un quartier mixte à dominante résidentielle et multi générationnel, qui offre un habitat d'architecture variée, des services, des commerces et des équipements publics qui permettent à une communauté diverse de se réunir dans un cadre apaisé.

Il s'agit d'un éco-quartier comportant des équipements publics. Quel en est l'impact financier ?

Les équipements publics nécessaires aux futurs habitants sont pris en charge par le projet (voiries, espaces verts, places, équipement scolaire).

”



Logements sociaux

L'intégration du projet dans la ville



Pierre-Jean Gravelle,
conseiller général du Val-de-Marne

“ **Villecresnois, riverain, élu, quelle opinion portez-vous sur ce futur quartier ?**

Il s'agit globalement d'un bon projet, qui intéresse la population et qui n'a pas été imposé par la municipalité. Celle-ci a laissé une grande place à la concertation, les Villecresnois ont eu la possibilité d'exprimer leur opinion.

Il est important de concevoir des projets sur des terrains aujourd'hui disponibles, car faute d'initiative d'autres entités pourraient dans un proche avenir imposer des opérations que la ville n'aurait pas décidées.

La gestion de ce projet de futur quartier par les élus garantit le respect du paysage actuel de Villecresnes et son intégration dans la ville. Certes, il peut subsister quelques inquiétudes sur l'arrivée d'une nouvelle population et l'augmentation conséquente du nombre de Villecresnois, mais cela s'inscrit dans la logique de croissance des communes d'Ile-de-France et dans ce cas, autant que cela se réalise avec les élus de Villecresnes et sous leur initiative.

Des interrogations subsistent, notamment sur la problématique de la circulation et du nombre de places de stationnement qui seront disponibles. Les riverains craignent de voir arriver une affluence de trafic et de

voitures stationnées devant leurs domiciles. Toutefois, la ville sera très vigilante sur cette question.

En tant qu'habitant de Cerçay, je suis demandeur de l'installation de commerces de proximité qui contribueraient à retrouver une vraie vie de quartier. Je suis assez séduit par l'idée de laisser ma voiture à mon domicile et d'aller faire mes courses à pieds !

Avez-vous participé aux groupes de travail ?

Je me suis inscrit au groupe de travail sur l'assainissement et l'environnement. Les discussions n'ont pas toujours été évidentes à mener, mais je pense que nous avons été entendus. La démarche de concertation est sans doute celle qu'il fallait adopter et la gestion de l'ensemble du projet semble maîtrisée. La simulation projetée sous forme de film est certes bluffante, mais la réalité sera t'elle conforme ?

En tant que conseiller général pouvez-vous dire sur la liaison entre la RD 252 et le Bois d'Auteuil mis à l'étude par le Conseil Général ?

Sans conteste, il existe une volonté commune des maires de porter cette route

du développement durable jusqu'à Périgny-sur-Yerres. Nous avons convaincu le conseil général du Val-de-Marne de son intérêt, qui l'a pris à son compte et qui constitue actuellement un dossier pour présenter ce projet auprès du conseil régional d'Ile-de-France et de l'Agence des Espaces Verts.

Pensez-vous avoir un rôle à jouer pour faciliter l'intégration de ce nouveau quartier de Villecresnes ?

Je souhaiterais contribuer à l'implication des riverains à ce projet de futur quartier. La municipalité réfléchit à la constitution d'un comité consultatif qui permettrait aux Villecresnois d'y rester associés.

Cerçay est un quartier éloigné du centre-ville et souvent oublié, j'espère que ce projet apportera une vision plus large avec des équipements, des services et des commerces qui bénéficieront aux habitants et permettront ainsi de retrouver une vie sociale jusqu'ici perdue. ”



Contacts :

Claude Pouey
Commissaire enquêteur
«Enquêtes publiques sur le projet
du Bois d'Auteuil»
Mairie de Villecresnes
place Charles de Gaulle
94440 Villecresnes

Yann Chocteau
Responsable du service urbanisme
service.urbanisme@villecresnes.fr
Tél : 01 45 10 39 00