



**Compte rendu & Analyse du projet
immobilier ' Batigrès '**
proposé par le promoteur ACCOLADE

**En réunion publique le 31/01/2022 à la
Montgolfière.**

Cette réunion publique était organisée à la demande du promoteur ACCOLADE et de la société REVE Architecte en présence de Mme le Maire, d'Eric BERTIER Maire adjoint en charge de l'urbanisme, Catherine BLOCH Maire adjointe en charge de la voirie, des travaux et des logements et de divers représentants de la municipalité.

Une centaine de personnes environ ont participé à cette réunion (dont une bonne douzaine d'adhérents de l'association Centre Ville Vauresson) dans des conditions de discipline individuelle et collective peu satisfaisante, qui sont certainement à améliorer.

L'objectif du groupement ACCOLADE / REVE était de présenter le projet immobilier sur lequel ils travaillent depuis plus d'un an.

Les éléments factuels du projet :

◦ Le groupe ACCOLADE existe depuis 2007 construit des bureaux, des commerces et des immeubles d'habitations en région parisienne et en province et gère en propre 200 M€ d'actifs.

◦ Ce projet se situe à l'angle du Boulevard de Jardy, du boulevard de la République et le rue Garrel. Le périmètre du projet comprend donc les locaux et l'emprise des terrains de Batigrès et du garage Peugeot. Les immeubles privés et les commerces du Boulevard de la République. Seules les deux maisons en pierre meulière à l'angle du Boulevard de la République et de la rue Garrel sont préservées, étant classées bâtiments remarquables.

◦ Le projet comporte 89 logements dont 27 logements sociaux (logement subventionné par les pouvoirs publics à différents niveaux : Etat, Région, Grand Paris, Département...). 6 121 m² sont prévus à commercialiser au prix moyen d'environ 8 000 €/M²

◦ Il comporte 98 parkings en sous sol sur deux niveaux (entrée Boulevard de Jardy, Sortie rue Garrel.

◦ 3 bâtiments distincts en hauteur dégradée, avec terrasse côté rue Garrel avec 2 passages traversants piétonniers.

◦ 800 m² d'espaces verts et de plantations sont prévus.

° Le projet respecte donc les contraintes du PLU (hauteur et volume). Les surfaces construites sont à au moins 85% en dessous des normes actuelles du PLU, tout en respectant semble-t-il l'équilibre économique du projet.

Analyse critique du projet :

Après diverses consultations, commentaires et discussions un consensus à priori plutôt majoritaire semblent se dégager sur les points suivants :

° Le travail sur la partie hauteur et volume est relativement satisfaisant :

- Aménagements en terrasse côté Rue Garrel.
- Elargissement de la chaussée Boulevard de la République avec piste cyclable et commerces en pied d'immeuble sur une hauteur légèrement inférieure à la hauteur de la Résidence de l'Etoile située juste en face à 29 m.
- 3 bâtiments en hauteur déclinant de manière à être à hauteur des pavillons de la rue Garrel sur le 3ème bâtiment situé sur la surface actuelle BATIGRES.
- Zones piétonnières traversantes et 800 m² de zone verte et plantations.
- 108 places de parkings pour 90 logements ce qui est nécessaire compte tenu du profil des acheteurs potentiels.

° A l'inverse le traitement des façades n'est pas satisfaisant en particulier sur le Boulevard de Jardy et n'est pas en cohérence avec le bâti actuel de Vaucresson. Il est impératif de revoir cet aspect sous peine de voir le projet mal accepté par les habitants. Un groupe de travail en liaison avec l'étude urbaine pourrait être constitué pour retravailler ce point en collaboration avec le promoteur et les élus.

° La décision de sauvegarder les deux maisons en meulière est à la réflexion contestable nuisant à la cohérence architecturale du projet. La contrainte réglementaire (Ce sont des Bâtiments remarquables) peut-elle être levée facilement ?

° L'accès aux parkings en sous-sol différencié (entrée via Boulevard de Jardy, sortie via rue Garrel) ne semble pas une nécessité compte tenu du faible volume du trafic probable.

Propositions d'amendement : Court terme

° Revoir le traitement des façades et le bâti via un groupe de travail en dialogue avec le promoteur et les élus. L'environnement à Vaucresson alterne les toits en pente et des toits en terrasse et des matériaux de qualité (pierres, briques..), les balcons doivent être de qualité... Ce point est très important et prioritaire, d'autant que ce projet se situe en entrée de ville et doit être exemplaire. Ces aspects sont d'autant plus utiles et nécessaires que ce travail pourrait être une chartre de recommandations pour l'architecture des futurs projets en centre ville.

- Ré-analyser la solution entrée et sortie des parkings sur 2 voies.
- Le prix annoncé moyen de 8 000 € du m2 paraît très élevé compte tenu de la situation du site (entrée de ville avec trafic urbain significatif, bruits...)

En dehors de ce projet la mise en sens interdit des rues Allouard et Garrel sauf pour les riverains est à étudier sérieusement pour éviter le détournement du trafic en période de pointe.

En conclusion ce projet en première analyse mérite l'attention et semble viable si, il est retravaillé, en particulier sur les matériaux et les façades avec une concertation élargie.

- Ce projet milite aussi pour une mise en place d'une DUP (Déclaration d'utilité publique) dans le futur au moins sur le cœur de ville de manière à mieux réguler la prix du foncier et du bâti en centre ville. Cela faciliterait les négociations conduites par l'EPF IdF. L'appui juridique des juristes de Paris Ouest La Défense (groupement des 11 communes des Hauts de Seine) doit être acquis .

Planning prévu de l'Association Centre Ville Vaucresson:

Le Bureau de l'association Centre Ville Vaucresson se propose, de débattre rapidement de ce projet avec ses adhérents puis de communiquer le plus largement possible sur des propositions concrètes.

L'objectif est d'alerter la municipalité le plus rapidement et correctement possible dans un esprit apaisé et constructif.