

**MOTION POUR LA REUSSITE ET LA COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU
SOUS-SOL DE LA PLACE DU MARCHÉ DANS LE CADRE DE L'APPEL A
MANIFESTATION D'INTERET ET DU PROJET GLOBAL DE REAMENAGEMENT DU
CENTRE-VILLE**

Motion présentée par Monsieur le Maire.

PREAMBULE

A l'issue de plusieurs années de concertation incluant les Vésigondins, les commerçants et les associations intéressées par le projet global de réaménagement du centre-ville porté par la majorité municipale depuis 2020, l'association « Sauver le Vésinet » a souhaité, le 14 décembre dernier, proposer à Monsieur le Maire l'inscription à l'ordre du jour du prochain conseil municipal des motions portant essentiellement sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) qui a été publié par la municipalité à l'été 2024.

Pour rappel, le cahier des charges de cet AMI prévoyait explicitement la présentation de projets ayant vocation à dynamiser le centre-ville par le biais de l'exercice d'une activité économique sur les différents espaces du sous-sol de la place du Marché.

Ce cahier des charges excluait toute participation financière de la part de la collectivité ou remise en cause substantielle du projet global d'aménagement du centre-ville en particulier concernant les aménagements prévus sur le dessus de la place du Marché. Il excluait également un équipement public à la charge de la Ville.

Deux projets déposés proposent des activités de sports et de loisirs, ainsi qu'un espace de restauration. Un troisième projet ne répondant pas au cahier des charges a été écarté, la collectivité ne pouvant déroger aux règles qu'elle a elle-même fixées dans le cadre du cahier des charges de l'AMI, conformément à la jurisprudence administrative (*CE, 16 avril 2019, Sociétés Procedim et Sinfimmo, n° 420876*).

En parallèle, il est évoqué par l'association un certain nombre de synergies avec le parking attenant :

- les travaux de rénovation qui y ont lieu depuis plusieurs semaines,
- le projet, dont le principe a été voté en conseil municipal, d'en faire assurer la gestion dans le cadre d'une Délégation de Service public (DSP),
- le dessus de la place du Marché, ses évolutions récentes et son devenir dans le cadre du projet global de réaménagement du centre-ville,
- par extension, le devenir des espaces plus éloignés de ce volume comme la rue Thiers et la place de l'Eglise.

Monsieur le Maire a souhaité répondre favorablement à cette demande en rassemblant toutefois l'ensemble des éléments présentés dans ces 4 propositions de motions, en une seule, permettant de traiter de la question de l'AMI et de son insertion dans le réaménagement global du centre-ville du Vésinet.

MOTION

A la suite de la publication de l'AMI et de son cahier des charges, ainsi que de la réception des différentes manifestations d'intérêt dans le cadre de celui-ci, le principe des deux projets acceptables a été soumis à une large consultation des Vésigondins :

- Des panneaux présentant les deux projets et renvoyant vers le portail permettant d'exprimer sa préférence pour l'un ou l'autre des projets ont été disposés durant un mois sur les 4 emplacements de la Ville qui accueillent un marché communal, place des Charmettes au nord, place de la République à l'ouest, place du Marché au Centre, esplanade Princesse au Sud. Ces places correspondent aux différents pôles d'activités permettant au plus grand nombre de consulter ces affichages. Les mêmes panneaux ont également été disposés, pendant la même période, sur les grilles de la Mairie ;
- Cette consultation publique a été publiée dans en tête de la rubrique « Actualités » du site Internet de la Ville, support du portail de consultation ;
- Enfin, elle a été relayée à plusieurs reprises au cours de la période sur les réseaux sociaux de la Ville (Facebook, Instagram), rassemblant respectivement 7400 et 3600 abonnés.

Au total, la consultation a rassemblé près de 2500 avis, chiffre corrigé de participations externes à la zone de chalandise du centre-ville du Vésinet. Elle a permis l'expression d'une nette majorité en faveur de l'un des deux projets. Le résultat de cette consultation sera pris en compte dans le choix final du dossier retenu.

Les deux dossiers sont actuellement analysés, sur leurs aspects juridiques, les risques et nuisances qu'ils induisent au cours des travaux et du fait de leur exploitation, sur leurs aspects techniques et financiers qui, pour bon nombre d'entre eux, ne sont pas communicables en l'état car couverts par le secret des informations économiques et financières (*art. L311-6 du code des relations entre le public et l'administration*).

En ce qui concerne les synergies du projet qui sera retenu avec l'ensemble de son environnement et au-delà, des travaux déjà en cours en vue d'améliorer le parking souterrain, préalable à la délégation de sa gestion dans le cadre d'une DSP relative aux parkings de la place du marché et du théâtre, et des aménagements réalisés comme l'implantation de mobilier d'urbanisme transitoire afin de préfigurer les futurs usages de la place du Marché, avec le soutien de la région Ile-de-France, il s'avère que :

- Le cahier des charges de la DSP est en cours de rédaction à la suite de l'approbation de son principe par le conseil municipal ;
- Le stationnement en centre-ville et, particulièrement sur la place du Marché, ne souffre pas de saturation à la fois en surface comme dans le parking souterrain qui est occupé en moyenne à 20% de sa capacité, selon les données de l'étude de stationnement réalisée en juin 2023 ;
- Les accès et cheminements d'évacuation d'urgence font partie intégrante du projet et sont pris en compte par les porteurs des deux projets retenus, tout comme un travail sur la zone de la place du Marché communément appelée « fosse aux ours » destinée à accueillir la partie extérieure de l'activité de restauration que chaque projet propose de mettre en œuvre sur la mezzanine. Le projet global de réaménagement du centre-ville, et singulièrement en ce qui concerne la place du Marché, avait déjà pris en compte la nécessité de prévoir des accès et des évacuations pour une activité s'exerçant en sous-sol, c'est pour cette raison que la municipalité évoque un lien de cohérence évident, depuis 2020, entre le dessus et le dessous de la place du Marché. A son initiative, un travail entre les deux porteurs de projet et la commission communale de sécurité a été initié afin de définir les besoins et de préciser les attentes qui seront celles du service départemental d'incendie et de secours.

Le projet global de rénovation du centre-ville, qui est mené depuis plusieurs années par la municipalité, a fait l'objet d'une très large concertation citoyenne intégrant l'ensemble des espaces du centre-ville à savoir la place du Marché, le dessus comme le dessous, la rue Thiers, la place de l'Eglise, la rue du Maréchal Foch et la place de la Gare. Cette concertation, accompagnée par des prestataires externes spécialistes des projets urbains s'est déroulée comme suit :

- **En 2022** : une mission de programmation urbaine et de concertation réalisée en partenariat avec le cabinet *Ville ouverte* a permis l'organisation de **2 ateliers destinés au public** et de **3 réunions avec les associations**, parties prenantes depuis le départ du projet. A l'issue, un premier plan guide a été réalisé et publié.
- **En 2023**, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée a été lancée avec 3 prestataires (l'aménageur du département des Yvelines et de celui des Hauts-de-Seine *Citallios*, *La Belle Friche* et *Tu-Du*), mission ayant pour but le lancement d'un appel d'offre de Maîtrise d'œuvre, de concertation et d'urbanisme transitoire. Dans ce cadre, une **balade urbaine** a été organisée, ainsi qu'un **dispositif mobile de consultation** des Vésigondins et un **questionnaire en ligne**. **4 réunions avec les associations** ont été organisées à ce sujet. A l'issue, un dossier d'appel d'offre, une annexe citoyenne permettant notamment de définir les usages prioritaires et une stratégie d'urbanisme transitoire sur la place du Marché ont été produits et publiés.
- **En 2023** également, une étude de stationnement a été effectuée par le cabinet *Transitec*, ainsi qu'une étude commerces par le cabinet *SEGAT* et *Ville ouverte*, **deux ateliers ont été organisés avec les commerçants**.
- **En 2024** enfin, dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine attribuée à l'agence *TER* ainsi que ses partenaires, un **atelier avec les CMJ**, **2 dispositifs mobiles de concertation**, un **questionnaire en ligne**, **4 réunions avec les associations** ainsi qu'une **réunion publique** ont été organisés. Ils ont permis notamment de réaliser une notice d'intention architecturale qui a été rendue publique et mise en ligne, des esquisses ainsi que l'avant-projet. **2 réunions de concertation avec les commerçants** ont également été organisées portant notamment sur la question du stationnement.

Ainsi, au cours des 3 dernières années, les Vésigondins ont été appelés à participer à 2 ateliers, 3 balades urbaines, 3 dispositifs de consultation mobiles, un questionnaire en ligne, une réunion publique le 26 avril 2024. Les associations ont été invitées à participer à des réunions de concertation en avance de phase et en vue d'un travail collaboratif à 11 reprises (les 12 septembre, 3 octobre, 15 octobre 2022, 15 mars, 25 mai, 4 juillet, 19 septembre 2023, 5 février, 25 mars, 11 avril et 24 mars 2024).

Pour ce qui est du pilotage du projet, la municipalité s'est appuyée, outre les services de la Ville, sur des prestataires spécialisés permettant un pilotage du projet à la hauteur de sa complexité, des attentes et des enjeux : c'est pourquoi la mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à l'agence *TER*, agence d'urbanisme et paysagiste ayant notamment réalisé le Parc Princesse, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet que la municipalité a toujours considéré dans sa globalité, sur le périmètre de la place du Marché, dessus comme dessous, de la rue Thiers, de la place de l'Eglise, de la rue du Maréchal Foch et de la place de la Gare.

Ceci exposé,

Considérant l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ainsi que le cahier des charges lié,

Considérant les deux projets présentés dans le cadre de l'AMI,

Considérant le dispositif mis en place pour assurer la diffusion de l'information d'une consultation publique, et l'importante participation à celle-ci,

Considérant l'analyse des offres réceptionnées et conformes au cahier des charges, leur solidité sur les plans technique, juridique, financier,

Considérant le projet de DSP dont le cahier des charges est en cours de rédaction,

Considérant le travail engagé sur les synergies de flux et d'usages entre les activités du dessous et du dessus de la place du Marché et, notamment dans la fosse aux ours,

Considérant la démarche de concertation orientée vers les Vésigondins, le travail de concertation et de co-construction avec les associations et les commerçants au cours des trois dernières années,

Considérant les résultats de cette concertation, traduits en livrables à savoir le plan guide, l'annexe citoyenne et les grands axes qui en ressortent, l'étude de commerce, l'étude de stationnement et la notice d'intention,

Considérant l'attribution du marché de Maîtrise d'œuvre à l'agence *TER*, à l'issue d'un travail d'assistance à Maîtrise d'ouvrage avec notamment *Citallios*, l'aménageur du département des Yvelines et des Hauts-de-Seine,

Considérant l'expérience de l'agence *TER* dans ce type de projet de réaménagement urbain et la connaissance qu'elle a développée, des spécificités et de l'identité de la Ville du Vésinet avec, à son actif, la réalisation du parc Princesse,

Considérant enfin la volonté exprimée de longue date et réitérée à plusieurs reprises d'un projet global, cohérent, robuste, répondant aux usages prioritaires, réalisé rapidement et répondant aux attentes et aux enjeux,

Le conseil municipal **affirme sa volonté** de poursuivre cet AMI, seule démarche à même de :

- répondre à l'intérêt exprimé par les Vésigondins d'occuper et de dynamiser cet espace laissé sans occupation et sans activité depuis sa construction il y a près de 20 ans ;
- mener à bien ce projet à coût quasi-nul pour la collectivité tant sur le plan de l'investissement initial que de l'entretien à moyen et long terme ;
- attirer une activité de loisirs et de restauration exerçant une attractivité commerciale dans le centre-ville et permettre de rejaillir sur tout le tissu économique local ;
- prendre une décision dans les prochaines semaines, appuyée sur l'avis exprimé par les Vésigondins, sur la faisabilité technique, les garanties juridiques et financières, les conditions de réalisation des travaux et d'exploitation ;
- engager une négociation exclusive avec le porteur du projet retenu et déterminer, dans l'intérêt de la collectivité et des Vésigondins, les modalités d'occupation du domaine public incluant les recettes attendues pour la Ville, ainsi que celles de la prise en charge des coûts liés à la synergie entre le dessous et le dessus de la place.

Le conseil municipal **réaffirme son ambition** de :

- poursuivre le travail engagé avec l'agence *TER* et l'instruction du permis d'aménager en cours pour le projet global de réaménagement du centre-ville ;
- continuer la concertation dans le cadre des futures étapes avec les parties prenantes que sont les commerçants et les habitants en matière de stationnement, de circulation pendant comme après les travaux tant pour les voitures et les livraisons que pour les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite, de dynamisme et d'attractivité commerciale ;
- tenir compte des besoins induits par l'activité nouvelle sous la place du Marché notamment dans la rédaction du cahier des charges de la DSP dont le principe a été approuvé par le conseil municipal ;
- garantir un accès du plus grand nombre aux informations les plus complètes par le partage notamment des plans définitifs, des plannings de travaux ainsi que de leur phasage des lors qu'ils pourront être rendus publics, ainsi que des mesures mises en œuvre pour réduire autant que possible les nuisances ;
- livrer les premiers espaces au cours de l'année 2025 et continuer, par phase, à réaliser ce projet annoncé, travaillé et attendu de longue date, en poursuivant la concertation avec les commerçants et les riverains directement concernés.

C) PROPOSITION SOUMISE A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

APPROUVER cette motion.