

LA MÉTAMORPHOSE DE LA DALLE DU BEL-AIR : UN PROJET D'AVENIR



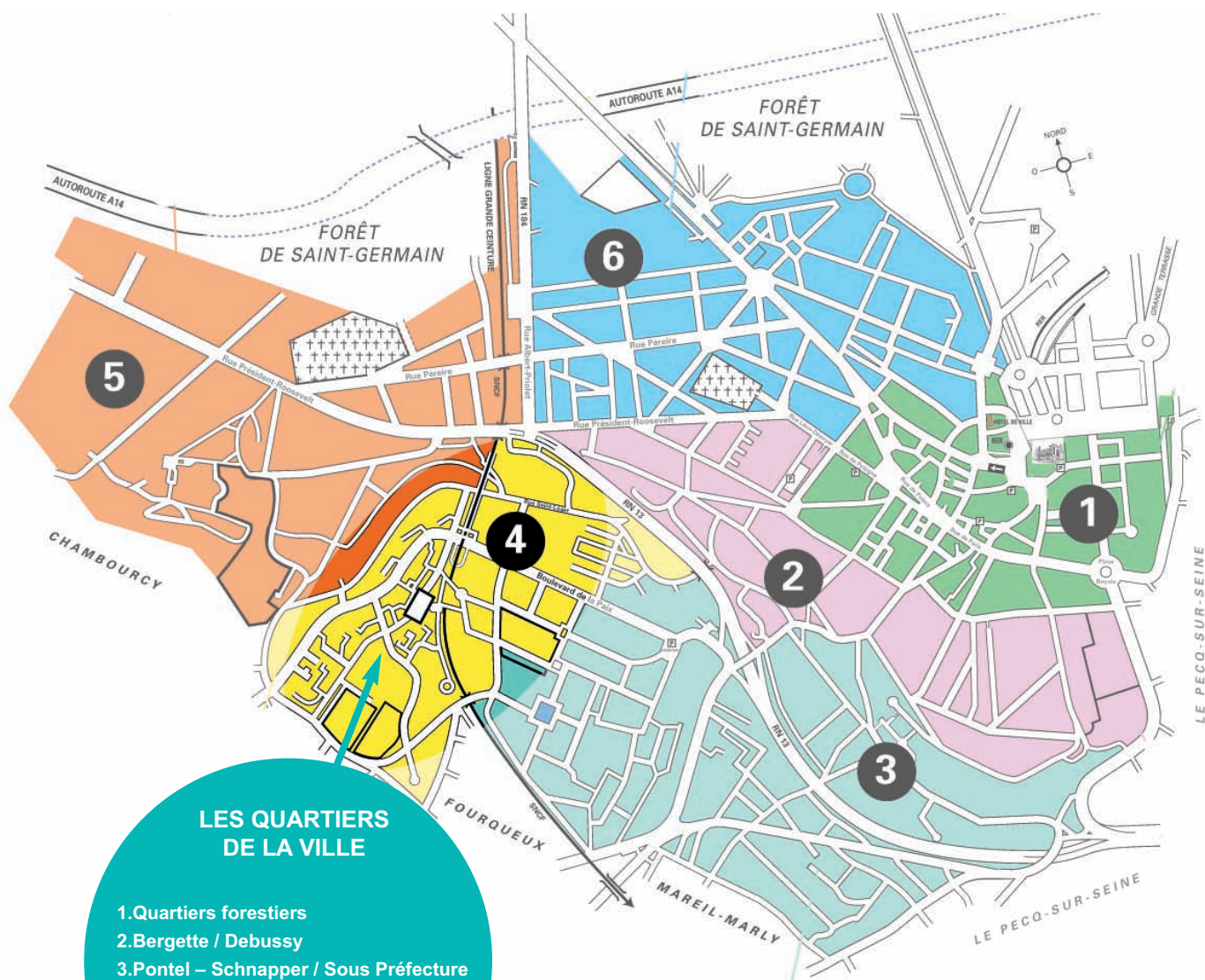
SOMMAIRE

- > Situation et historique du quartier
- > Présentation du projet
- > Objectifs du projet
- > Financement et calendrier
- > Les habitants au cœur du projet
- > Revue de presse

Situation du quartier

> Un quartier au sud-ouest de la ville

Le quartier Bel-Air - Maison Verte, tel que délimité par le découpage géographique des conseils de quartier, **compte près de 7 000 habitants.**



Historique du quartier

> 1974 : 469 logements sortent de terre sur le plateau du Bel-Air



LES AMÉNAGEMENTS DEPUIS 2000

2001 : Ouverture de la crèche Franz-Liszt

2002 : Ouverture de la bibliothèque George Sand

2003 : Réalisation du Pavillon de Molène (39 appartements en Prêt Locatif à usage social), 43 rue de l'Aurore, en partenariat avec le Logement Français

2003 : Ouverture de la passerelle Saint-Léger

2003 : Création de 2 passages sous les voies ferrées de la grande ceinture (entre la Place du-Préfet Claude-Erignac et la boulevard Hector-Berlioz d'une part ; et entre la bibliothèque et le centre commercial d'autre part)

2003-2006 : Réhabilitation de l'ensemble immobilier des 3F : étanchéité, ravalement extérieur, réfection des logements, résidentialisation des espaces extérieurs. Coût de l'opération : 12 millions d'euros. Financement à 70% par les 3F, 10% par la Ville, 10% par la Région et 10% par l'État.

2004 : Remise en service de la ligne de la Grande Ceinture Ouest

2005 : Arrivée du centre socio-culturel « La Soucoupe » rue Saint-Léger

2005 : Réalisation de 600 logements rue de l'Aurore

2006 : Ouverture d'un supermarché et d'une quinzaine de boutiques rue de l'Aurore

2006 : Inauguration du Mail de l'Aurore qui relie l'avenue Saint-Fiacre à la rue de l'Aurore

2007 : Première concertation publique sur le projet d'aménagement de la dalle et choix de l'architecte

2007 : Terrain synthétique de la Colline

2008 : Inauguration de la résidence de services Serena : 82 logements meublés (rue Saint Vincent / Rue Saint Fiacre)

2008 : Pose de la 1^{re} pierre pour la construction de 160 logements au Parc de la Maison Verte

2009 : Installation de tribunes au terrain de la Colline

2010 : Construction des vestiaires du gymnase du Stade de la Colline

La Place du centre commercial du Bel-Air : une dalle bétonnée

> Une dalle de 5 400 m²

L'ensemble est constitué d'une dalle d'une surface de 5 400 m² sur laquelle se trouve un bâtiment en forme de U de 1 500 m² environ, accueillant des locaux commerciaux et des services publics. Sa conception est marquée par la notion de séparation des flux piétons et automobiles. Construit dans les années 1970, le quartier est le symbole d'une conception architecturale aujourd'hui dépassée.



> Un centre commercial replié sur lui-même

Après la création de la rue de l'Aurore, à vocation piétonne, le pôle commercial, refermé sur lui-même, ne correspond plus aux attentes des utilisateurs et périlite, provoquant la fermeture de la moitié des surfaces de ventes. Ainsi cet espace déserté génère un sentiment d'insécurité.

Présentation du projet

> Les enjeux

Les enjeux de l'opération sont de ranimer ce site, de le valoriser, de relancer les activités et la convivialité, de conforter la sécurité et de faciliter la circulation des piétons. Le projet prévoit la démolition du centre commercial et la couverture du boulevard Hector-Berlioz.

Le cahier des charges repose sur trois exigences :

- > la qualité de l'intégration urbaine et paysagère
- > la pertinence des solutions techniques et du phasage de travaux
- > la fonctionnalité de l'espace



> Disparition de la dalle

La dalle sera démolie puis reconstruite pour devenir une "piazza" au sol régulier, fluide, ouverte et praticable à tous. Cette place sera animée par deux bâtiments circulaires.

> Surélévation du boulevard Hector-Berlioz

Sombre et peu engageant aujourd'hui, le boulevard Hector-Berlioz va être découvert et rehaussé de 2 à 3 mètres. Pour relier sans obstacle la rue Franz-Schubert au boulevard Hector-Berlioz et retrouver la topographie originelle des lieux, une partie du sol sera inclinée recréant ainsi la pente initiale, naturelle et douce vers le boulevard Hector-Berlioz.

> Installation de services de proximité et de locaux commerciaux

Deux pôles viendront articuler l'espace :

- > un pôle dédié aux commerces avec un niveau en rez de boulevard et un niveau accompagné de terrasses sur la place,
- > un pôle administratif, dédié aux services publics (salle polyvalente, Mairie annexe, police municipale) et aux services de santé (groupement de professionnels médicaux).

Ces deux volumes prolongent les silhouettes des bâtiments à proximité. L'animation commerciale devrait être renforcée par un marché forain hebdomadaire.

> Qualité environnementale

La qualité environnementale s'inscrit au cœur du projet avec notamment la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie, ainsi que des toitures végétalisées, ou encore la maîtrise de l'énergie électrique.

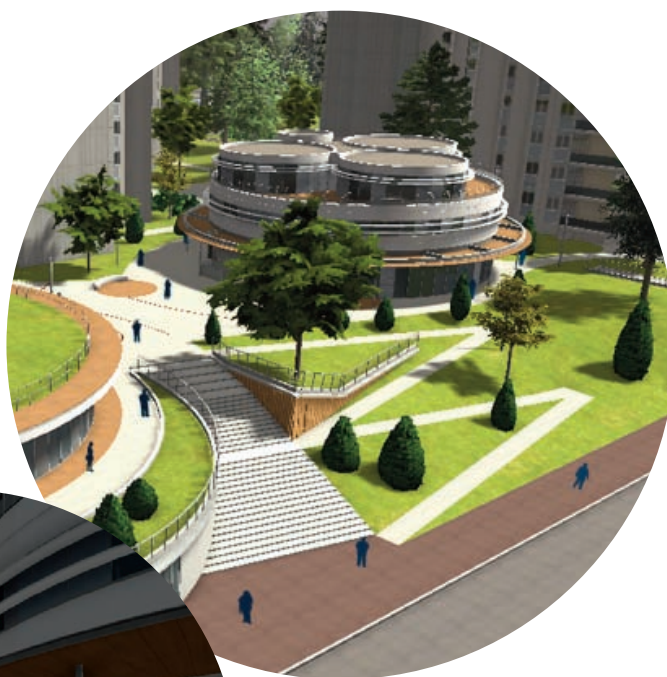
Objectifs du projet

> Objectifs : redonner un cœur convivial au quartier

Avant d'entamer la phase de démolition de la dalle, la Mairie a dû acquérir les commerces présents. Les quartiers de l'Aurore et du Bel-Air seront reliés entre eux, réunis dans la continuité et « rapprochés » du centre ville grâce à une liaison par tram-train entre la gare de la grande ceinture et le RER. La qualité de vie et la mobilité des habitants s'en trouveront améliorées.

« Il s'agit de retrouver le terrain naturel et de renouveler le tissu urbain et commercial dans une optique de développement »

explique Jean Stuckert, conseiller municipal délégué aux grands projets.



Financement et calendrier

> Financement : **environ 10 millions d'euros**

Le projet sera entièrement auto-financé par la Ville, sans recourir à l'endettement et sans hausse de la fiscalité. C'est un des projets les plus importants jamais réalisés à Saint-Germain-en-Laye.

> Calendrier prévisionnel

Septembre 2010 :

dépôt du permis de construire

Octobre-novembre 2010 :

études de projet, concertation avec les habitants

Décembre-janvier 2011 :

consultation des entreprises

Printemps 2011 :

début des travaux

Hiver 2012 :

fin des travaux

Les habitants au cœur du projet

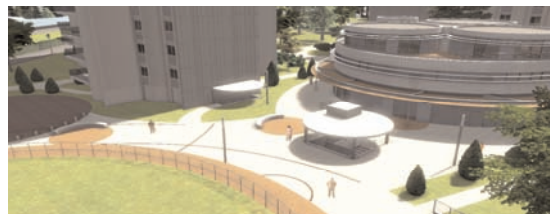
> Une démarche participative

La Ville souhaite placer les habitants du quartier au cœur de ce projet d'envergure. Ainsi le projet d'aménagement du quartier s'inscrit dans une démarche participative, avec :

- > un film de présentation, en 3D, projeté en amont du projet définitif, réalisé par la société KA-RA en collaboration avec Hélène Fricout-Cassagnol, architecte du projet ;
- > une phase de concertation avec les habitants prévue au dernier trimestre 2010 ; dès le 26 juin 2010, installation d'un barnum place Franz-Schubert pour présenter le projet.

> Un concours pour dénommer ce nouvel espace

La Ville souhaite associer étroitement les habitants pour en faire les acteurs du changement. Ainsi, elle fait appel à l'imagination des habitants du quartier en lançant un concours pour baptiser ce nouvel espace, à la rentrée 2010.



> En interne, tous porteurs du projet

En tant qu'ambassadeurs du projet et relais auprès des habitants, les agents de la Mairie seront sensibilisés au projet au cours d'une diffusion privée du film en 3D.

Réaménagement de la place des Coteaux du Bel-Air

Donner un nouveau visage au quartier

Près de cinquante ans après sa construction, la place des Coteaux du Bel-Air va disparaître. Il faut dire que cette dalle est l'illustration d'une conception urbaine architecturale aujourd'hui totalement dépassée.

Le projet retenu par le Conseil municipal, dans sa séance du 22 novembre 2007, pour redynamiser ce quartier de Saint-Germain-en-Laye est celui de l'architecte Hélène Fricout-Cassagnol qui a accepté de nous en dévoiler les principes et les objectifs.

Le Journal de Saint-Germain. Attirés par l'offre commerciale diversifiée et l'architecture contemporaine de la rue de l'Aurore, les habitants du Bel-Air désertent progressivement le centre commercial du Bel-Air que vous proposez de faire évoluer...

Hélène Fricout Cassagnol. C'est plus d'une révolution que d'une évolution qu'il s'agit ! L'actuel pôle commercial est "bétonné", fermé sur lui-même, mal vécu et peu pratique. La dalle est posée brutalement sur le site et la plupart des commerces ont fermé.



"Bétonné", replié sur lui-même, et mal perçu par les habitants du quartier, le centre commercial du Bel-Air va être remplacé par un vaste espace ouvert et arboré", indique Hélène Fricout-Cassagnol, ici devant une esquisse du projet.

L'objectif est de rendre plus attractifs les nouveaux espaces commerciaux et les équipements publics et surtout de faciliter les chemins des piétons.

Ces principes d'aménagement de la dalle figurent d'ailleurs dans le Plan local d'urbanisme adopté par la ville de Saint-Germain-en-Laye en 2005, et qui intègrent les attentes de la population consultée par questionnaire.

Pour ce faire, il va falloir démolir les surfaces bâties (environ 4 400 m², dont 1000 pour la dalle au-dessus du

boulevard Berlioz) puis reconstruire, réaménager la voirie et les accès, et créer un nouvel aménagement paysager.

Le JSG. - Personne ne se plaindra de voir disparaître la dalle bétonnée ; mais par quoi va-t-elle être remplacée ?

Hélène Fricout Cassagnol. Par un vaste espace ouvert. Sombre et peu engageant aujourd'hui, le boulevard Berlioz va être découvert et rehaussé de 2 à 3 mètres. Pour le relier sans obstacle à la rue Schubert et retrouver la topographie initiale des lieux, une partie du sol sera inclinée pour créer une pente naturelle et douce vers la gare de Grande Ceinture (Saint-Germain Bel-Air).

Finis les escaliers peu pratiques. Les familles avec des poussettes, les personnes à mobilité réduite et les résidents avec caddie pourront se déplacer beaucoup plus librement. La nouvelle place accueillera deux pôles (des bâtiments circulaires) :

- le premier, qui comptera deux étages, sera dédié aux services publics avec la mairie annexe (capable notamment, comme le Centre administratif, de délivrer des passeports biométriques), le relais assistantes maternelles, une salle polyvalente de quartier, un bureau de la police municipale, la Mission locale pour l'emploi. Le deuxième étage pourrait accueillir un groupe de professionnels de santé ;

- le deuxième bâtiment (de plain-pied) sera dédié aux commerces de proximité tels que par exemple un restaurant / brasserie, une auto-école et une librairie-tabac-presse.

Ces nouveaux bâtiments, d'échelle modeste, sont traités comme des pavillons dans un jardin ; d'où leur forme circulaire, on tourne autour, on entre, on voit ce qui se passe...

Le parking public (niveau -1) sera accessible, lui, en entrée et en sortie, depuis le boulevard Berlioz.

Afin d'augmenter le caractère léger et immatériel des bâtiments, leurs façades seront constituées de murs-rideaux qui alterneront de façon aléatoire les vitrages transparents, opaques et opaques.

La toiture des pôles sera végétalisée et enrichie de caillbotis. Les plantations qui entourent les immeubles se prolongeront sur la place et harmoniseront l'espace.

Une fois l'opération terminée, les traces de la dalle auront disparu et le tissu urbain retrouvera sa cohérence...

Le Bel-Air, ce quartier de Saint-Germain-en-Laye retrouvera alors une vraie vie avec des commerces, des équipements publics, des espaces verts...



Ces deux mêmes perspectives (depuis la gare de Grande-Ceinture Saint-Germain/Bel-Air) permettent de mesurer le chemin qui aura été parcouru lorsque, fin 2012, l'actuelle dalle du Bel-Air (ci-dessous) aura disparu (ci-dessus), ouvrant ainsi l'espace vers le boulevard Berlioz qui aura, lui, été rehaussé.



Quel calendrier ?

Selon Jean Stuckert, conseiller municipal délégué aux grands projets, le réaménagement de la place des Coteaux du Bel-Air devrait se dérouler comme suit :

- Avant-projet définitif : juin 2009.

- Projet, Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et demande de permis de construire : 4^e trimestre 2009.

- Début des travaux : à la fin de 2010.

- Livraison : fin 2012.

Une étape importante

"Avec la signature de l'avant-

projet définitif qui va avoir lieu à la fin du mois de juin, le chantier a franchi une étape importante", indique Jean Stuckert.

"Ce document fixe les choix urbanistiques (méthodes de construction et matériaux "durables" : acier, verre ; utilisation des structures existantes en sous-sol) et l'enveloppe budgétaire".

"Il arrête aussi les orientations environnementales :

- toitures végétalisées pour les deux nouveaux bâtiments,
- bassins de rétention des eaux pluviales pour l'arrosage et des eaux de voirie pour le nettoyage

des rues,

- performances énergétiques".

"N'oublions pas toutefois que ce projet ambitieux, d'une ampleur et d'une difficulté sans précédent, va métamorphoser le visage du Bel-Air".

"Le calendrier annoncé, qui comprend une phase de démolition du Centre commercial puis une phase de construction, est donc prévisionnel et sujet à des variations."

"Les habitants du quartier seront régulièrement informés de l'évolution du chantier. Ils seront également sollicités pour imaginer le nom du nouveau site".

Commerces de la dalle : les acquisitions se poursuivent

Entamée par la Ville depuis plusieurs années en prévision du réaménagement du centre commercial du Bel-Air, l'acquisition des commerces de la dalle se poursuit. Ceux qui avaient cessé leur activité (le supermarché, le primeur, le boucher, l'agence de la Société générale) sont désormais la propriété de la Ville.

Judi 4 juin, le Conseil municipal a voté à l'unanimité une acquisition supplémentaire, comme il

l'avait fait un mois auparavant pour le salon de coiffure. Deux

derniers commerces devront être acquis dans les prochains mois.



Judi 4 juin, en prévision du réaménagement du centre commercial du Bel-Air, le Conseil municipal a voté à l'unanimité l'acquisition d'un commerce supplémentaire.

GRANDS PROJETS

JOURNAL DE SAINT-GERMAIN - 948

I DALLE DU CENTRE COMMERCIAL DES COTEAUX DU BEL-AIR I

Premier coup de pioche dans un an !

Fin 2012, selon le calendrier prévisionnel, l'actuelle dalle du centre commercial des coteaux du Bel-Air aura achevé sa métamorphose et cédé la place à un vaste espace vert ouvert qui accueillera deux pôles (des bâtiments circulaires) : l'un dédié aux services publics, l'autre aux commerces de proximité. Ce projet d'une ampleur et d'un montant sans précédent (environ 10 millions d'euros entièrement auto-financés par la Ville) est très attendu par les habitants du quartier.

À quelques mois du premier coup de pioche, Jean Stuckert, conseiller municipal délégué aux grands projets, est revenu pour *Le Journal de Saint-Germain* sur les phases préparatoires du chantier.

Le Journal de Saint-Germain.- Quelles sont les difficultés qui se sont présentées ?

Jean Stuckert.- Le projet qui va voir le jour va bien au-delà de la construction de deux bâtiments.

Il s'agit de retrouver le terrain naturel et de renouveler le tissu urbain pour améliorer la qualité de vie et la sécurité. Le projet implique une multitude d'intervenants : les services de la Ville (voirie, urbanisme, direction juridique), l'architecte, les bureaux d'étude, les copropriétaires de la dalle (parking et immeuble Arpège) et les pompiers. Arriver à faire travailler tout le monde de concert est une première difficulté.

Le projet prévoyant de surélever le boulevard Berlioz, il a aussi fallu

longuement réfléchir avant de choisir parmi cinq méthodes de renforcement. Celle qui a été retenue comblera des interventions à l'extérieur et à l'intérieur du parking. Elle utilisera des remblais légers.

Le JSG.- Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Jean Stuckert.- Beaucoup de chemin a été parcouru depuis l'adoption du projet par le Conseil municipal en novembre 2007. L'avant-projet sommaire et l'avant-projet détaillé (lire le lexique par ailleurs) ont été signés en 2009.

Préalable indispensable à l'avancée du projet, l'acquisition des commerces de la dalle est aujourd'hui en passe d'être achevée. L'achat du dernier d'entre eux est actuellement en cours de négociation. 55 places de parking ont par ailleurs déjà été acquises au niveau -5 le long du boulevard Berlioz, pour son renforcement. Les semaines actuelles sont aussi consacrées à l'étude des aménagements intérieurs du futur pôle des services destinés à la population : mairie-annexe, police municipale, cabinet médical...

Il faut également parvenir à concilier les exigences du droit public et du droit privé. Il faut enfin réfléchir à l'organisation des circulations (piétons et voitures) pendant les travaux. Ces réflexions avancent et malgré la crise qui frappe durement les économies occidentales, le projet n'a pas été remis en cause et le calendrier prévu (lire par ailleurs) devrait être respecté. ♦



"La disparition de la dalle va métamorphoser la place et tout le quartier du Bel-Air", se félicite Jean Stuckert.

LES MOTS POUR COMPRENDRE

Le réaménagement de la dalle du Bel-Air fait appel à des termes techniques et d'urbanisme. En voici quelques-uns, simplifiés dans un souci pédagogique :

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

C'est le principal document de la planification urbaine. Il est élaboré au niveau d'une commune ou d'une structure intercommunale et couvre la totalité du territoire. Il exprime le projet global de la Ville et fixe les règles d'urbanisme à respecter. Le PLU de Saint-Germain a été approuvé le 18 octobre 2005. La dalle du Bel-Air y est intégrée. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Spécifique.

Orientation d'Aménagement Spécifique (OAS)

C'est une partie du territoire sur laquelle la collectivité oriente la vision de développement à travers des options d'aménagement particulières.

Avant Projet Sommaire (APS)

Il permet de préciser la composition générale en plan et en volume, d'apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage, de préciser le calendrier de réalisation, le découpage en tranches fonctionnelles et d'établir une estimation du coût prévisionnel des travaux.

Avant projet Détaillé (APD)

Il permet de déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme, d'arrêter les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect, de définir les principes construc-

tifs, d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, de permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme.

Les études de Projet (PRO)

Elles ont pour objet de préciser par des plans, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre, de préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides, d'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, de permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage et de déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

LE CALENDRIER PRÉVU

Juin-juillet 2010 : dépôt du permis de construire / **Septembre-octobre 2010 :** études de projet ; concertation avec les habitants ; lancement du concours pour imaginer le nom du nouveau site / **Décembre-janvier 2011 :** consultation des entreprises / **Printemps 2011 :** démarrage des travaux / **Hiver 2012 :** fin des travaux.