

Analyse urbaine du quartier du Parc - Vernouillet



Photographie aérienne du quartier du Parc en 1966 - source : GéoPortail - Remonter le temps



# 01 INTRODUCTION

## Le contexte de l'analyse



Tour des Résédas, quartier du Parc (cliché VOX)

La présente analyse urbaine a été menée dans le cadre d'une consultation restreinte pour une mission de reconfiguration urbaine du quartier du Parc à Vernouillet, lancée par CDC Habitat. Ce quartier concentre la très grande majorité des logements sociaux de la ville, conséquence d'une politique de zonage caractéristique des années 50 / 70, qu'il s'agit de remettre en question. L'objectif étant d'envisager le juste équilibre entre une véritable centralité, urbaine, paysagère et commerciale, et des îlots résidentiels renouvelés. Un certain nombre de leviers de désenclavement ont déjà été activés par le bailleur CDC Habitat, la Ville et GPSEO, effort qu'on peut souhaiter poursuivre sur les thématiques suivantes :

- Le programme, avec une diversification de l'offre de logement, un renforcement des équipements publics / activités associatives, une offre commerciale revivifiée et enfin des espaces verts attractifs pour les habitants mais aussi l'ensemble des Vernolitaïns, tant le parc lui-même, pour peu qu'il soit sanctifié puis mis en valeur, est en soi un équipement à rayonnement communal et intercommunal ;
- Le renouvellement de l'image du quartier, un changement déjà initié par les réhabilitations bien entamées et le début des résidentialisations, et à compléter par une conception et un traitement qualitatifs de l'espace public et la poursuite du travail sur les résidences sociales CDC Habitat et Logirep ;
- Les mobilités également, avec l'objectif de faciliter et encourager les traversées de quartier, notamment pour les modes actifs, en donnant sa juste place à la voiture - voirie et stationnement - et en offrant des entrées de quartier attractives.

Cette note s'attachera à décrire l'historique des opérations ayant touchées successivement le quartier du Parc puis à dresser un état des lieux urbain, architectural et paysager de la situation actuelle. Seront ensuite développées des pistes de réflexion sur la base d'études



Le quartier du Parc, entre forte présence végétale et omniprésence de la voiture (clichés VOX)

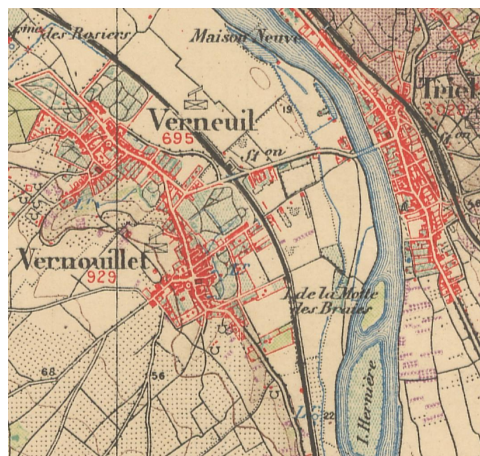


# 02 VERNOUILLET

## Du village de vigneron au territoire du Grand Paris

Longtemps village rural, Vernouillet connaît des évolutions rapides au XX<sup>ème</sup> siècle du fait de sa proximité avec la capitale : comptant un peu moins de 1000 habitants depuis le XVIII<sup>ème</sup>, la ville voit sa population atteindre 2000 habitants en 1955, puis 9000 en 1995. Souvent corrélés au développement des villes alentours, Triel-sur-Seine et Poissy notamment, ses aménagements successifs en font une ville empreinte d'histoire mais morcelée : avec son emprise qui s'étire de la Seine au village de Brézolles, le territoire allongé de Vernouillet est découpé à plusieurs reprises par des limites parallèles à la Seine : sa voie ferrée, sa départementale, sa topographie et sa limite nette d'urbanisation sont autant de fractures qui découpent le territoire vernolitaïn en entités dialoguant peu entre elles.

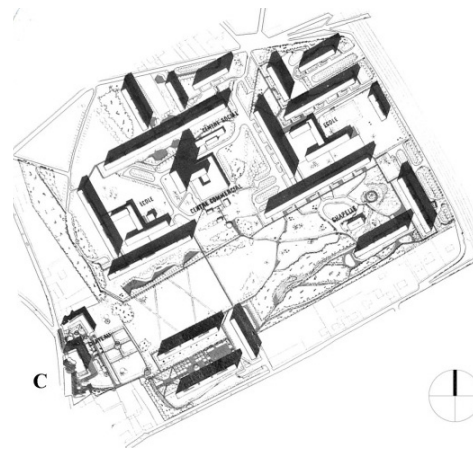
Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le destin de la ville de Vernouillet est intimement lié à celui de Verneuil, sa voisine septentrionale : toutes deux n'ont pas d'accès direct à la Seine et sont donc très dépendantes de Triel, sur la rive droite. Le château de Vernouillet, initialement simple pavillon de chasse, est étendu au XVIII<sup>ème</sup> siècle par François Marie Barbry. À partir de 1765, René-Louis de Girardin commence le réaménagement complet du parc du château selon les principes des jardins à l'anglaise. Deuxième réalisation du genre en France après celle d'Ermenonville, ce vaste espace de nature est l'un des symboles de cette approche paysagère, plus romantique que la rigueur des jardins à la française.



Carte d'état-major (1866)



Gare de Vernouillet-Verneuil (1933)



Plan masse ombré du Quartier du Parc



Vue d'ensemble du quartier depuis l'Est (1960)

Jusqu'au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, les habitants de Vernouillet sont en grande majorité des vigneron. Le tissu du centre-ville actuel est issu de maisons rurales mitoyennes et d'anciennes fermes transformées en logements, enrichi de quelques villas, pavillons et maisons de villégiature du XIX<sup>ème</sup>. L'inauguration du pont qui relie Vernouillet à Triel en 1836, puis l'arrivée de la ligne de chemin de fer Paris-Rouen en 1843, marquent le nouvel ancrage de Vernouillet dans le grand territoire francilien.

Il faudra pourtant attendre le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle pour que l'industrialisation transforme profondément la ville, et principalement le Bas de Vernouillet : en 1957, l'usine Dalami, filiale d'Eternit, s'installe sur le bord de Seine. Cette activité de fabrication de dalles de résine acrylique armées d'amiante, associée au transfert de l'ensemble des activités automobiles de Simca sur le site de Poissy, nécessite de loger de nombreux ouvriers. La Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC), créée en 1954, missionne l'architecte Charles-Gustave Stoskopf pour la construction de 1400 logements « Simcaville » à Poissy et aux Mureaux, et de plus de 800 logements sur la commune de Vernouillet. Cet architecte alsacien, héritier de la tradition des Beaux-arts, Prix de Rome, se voit attribuer un terrain de quelque 18 hectares pour la construction d'un ensemble très ambitieux en cette période de Reconstruction : le château, lui-même devenu maison de retraite depuis 1955, voit fleurir dans son jardin un chantier colossal de 16 barres de logements à R+4, une tour à R+13, un centre commercial, un centre social, trois groupes scolaires et une chapelle.





1947



1961



1966



2000

Source : GéoPortail - Remonter le temps



Pour autant, Stoskopf n'a pas la radicalité de ses contemporains du Mouvement moderne, car ceux-ci, intervenant soit sur des champs de maïs (Rosny-Longues Raies pour CDC Habitat, Sevran Cité haute pour Logirep) soit sur des tissus urbains dégradés et rasés (Place des Fêtes à Paris, Centre-Ville Béthisy à Noisy-le-Sec), procèdent de la table rase et du plan masse orienté sur le soleil, et non sur un existant nié. Or, sensible à l'approche de Girardin deux siècles auparavant, Stoskopf tente de préserver les atouts majeurs de ses jardins : la perspective monumentale depuis le château, les plus grands parterres enherbés et les zones densément boisées. Sur la partie sud de la nouvelle cité du parc, l'architecte conforte la monumentalité classique de l'axe du jardin par une disposition symétrique des barres de logement, loin des principes modernes d'alignement nord-sud. Au nord, à l'inverse, les équipements publics et le glissement des barres les unes par rapport aux autres dessinent des percées visuelles diagonales et génèrent des polarités plus intimes, à des échelles variées.



La galette du centre commercial (1959)



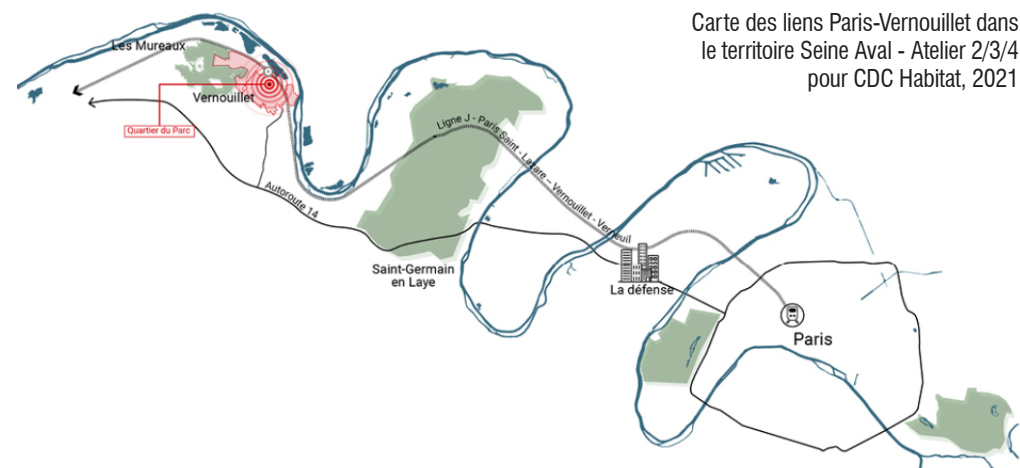
Centre social (1959)



Le centre commercial (archives Caisse des Dépôts)

Si initialement Stoskopf avait dessiné un ensemble de 813 logements totalement dénué d'automobiles en cœur d'îlot, rejetées à son pourtour, l'arrivée de la départementale à la fin des années 60 met à mal les ambitions d'un quartier unitaire et tourné sur des espaces verts protégés des infrastructures. Contournant les hauteurs de centre-ville de Vernouillet, la nouvelle départementale coupe radicalement en deux les jardins restants de Girardin et l'ensemble d'habitat de Stoskopf. Bien que le plan-guide des années 50 puisse laisser penser que cet axe était déjà sérieusement envisagé (car ce nouveau tracé viaire n'a engendré aucune démolition), ce qui était jadis une perspective paysagère devient une lourde infrastructure dédiée à la voiture.

En 1997, l'usine Dalami-Eternit à Vernouillet ferme ses portes, laissant une grande friche industrielle polluée en bord de Seine. Dépossédée de cette activité industrielle, la commune entre dans le XXI<sup>ème</sup> siècle avec le projet du Grand Paris. En 2016, la création de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, aujourd'hui seule intercommunalité de la grande couronne comptant plus de 400 000 habitants, rattache plus encore Vernouillet à son grand territoire. Aujourd'hui, sa position stratégique sur la ligne Paris - Mantes-la-Jolie permet de rallier la capitale en 25 minutes depuis la gare de Verneuil-Vernouillet sur la ligne J du transilien. Demain, le projet Eole avec le prolongement du RER E renforcera encore la connexion de la ville à l'Île-de-France.



Carte des liens Paris-Vernouillet dans le territoire Seine Aval - Atelier 2/3/4 pour CDC Habitat, 2021

Si les deux tiers du territoire communal sont des espaces verts (espaces boisés et surfaces agricoles), le tiers restant est pour l'essentiel dédié à la maison individuelle. L'impressionnant lotissement de Marsinval du Haut de Vernouillet en est une part non négligeable. La cité du Parc, à 10 minutes du Centre-ville et de la gare, constitue la majeure partie des logements collectifs et des logements sociaux à Vernouillet. Par ailleurs, la ville est dotée de trois polarités commerçantes : les commerces de proximité du centre-ville, le Lidl et ses quelques aménités complémentaires dans la cité du Parc, et la zone économique de la Grande Pierre. L'avenir commerçant du quartier du Parc devra également prendre en compte le projet de centre commercial du groupe Desjouis qui s'implantera sur la friche industrielle de l'ancienne usine Eternit, avec un hypermarché, plus de 140 commerces et un parking de 2 400 places. Le projet est aujourd'hui en suspens, du fait notamment de sols pollués par de l'amiante, des hydrocarbures et des solvants.



# 03 LE QUARTIER DU PARC AUJOURD'HUI

## État des lieux : forme urbaine et interventions en cours

### Morphologie urbaine : atouts et dysfonctionnements

Si la plupart des grands ensembles ont souvent effacé le passé et sont restés figés depuis, on a vu qu'à Vernouillet, Stoskopf a été plus enclin à s'insérer dans un site historique constitué. En 1966, la départementale ajoute son écriture somme toute violente sur ce territoire palimpseste décousu mais très lisible, car issu de la succession de plusieurs interventions d'ampleur qui ont chacune laissé une trace perceptible à toutes échelles.

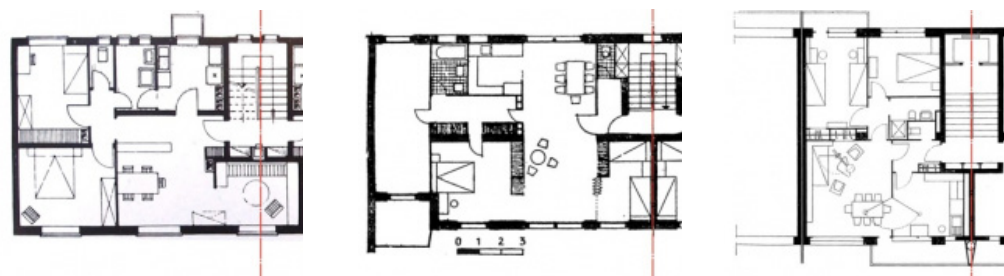
Aujourd'hui, le quartier est pris en tenaille par les voies ferrées à l'est et les deux départementales au nord et à l'ouest, générant des entrées de quartier peu attrayantes. Côté sud s'étend un quartier pavillonnaire plutôt fermé qui n'offre pas de grandes qualités d'animation urbaine. L'enclavement est renforcé par une forte altimétrie avec le centre-ville, une différence de 17m, et assez peu de possibilités naturelles d'accès d'un quartier à l'autre.

L'irruption de l'automobile dans un quartier conçu à l'origine comme une emprise dédiée aux piétons et vélos a été faite au coup par coup, sans vision d'ensemble et sans hiérarchie dans les circulations. Les voies publiques sont toutes à vocation résidentielle, en impasse (allée des Pervenches, des Volubilis, des Rossignols) ou à sens unique (allée des Résédas, des Hortensias, nouvelle rue des Ormes). Dès lors, il n'y a rien d'étonnant à ce que le quartier soit enclavé, d'autant que la forme architecturale elle-même, avec des barres de grande longueur, jusqu'à 150m, peut constituer une entrave aux déplacements fluides. Cela induit un manque de continuité et de lisibilité du quartier en termes de parcours,

et nuira indéniablement à l'attractivité commerciale qui est souhaitée pour la nouvelle centralité.

Représentant un quart de la population de la ville, le quartier du Parc, sous l'angle de la typologie des logements, offre une majorité de 3 pièces (48.4%), alors que la commune offre 49,8% de 5 pièces ou plus. On y trouve également une proportion forte de ménages monoparentaux (données INSEE 2022).

Pour autant, les bâtiments ont des atouts, liés à leur année de construction, et qu'on ne retrouve que rarement aujourd'hui : une hauteur raisonnable de R+3 / R+4 et des barres fines de 11m d'épaisseur, où tous les logements sont traversants. La densité modeste d'une cinquantaine de logements à l'hectare ajoutée au fait que le Parc est le quartier de Vernouillet le plus proche de la gare laissent entrevoir un fort potentiel de densification, avec une diversification de l'offre proposant une plus large mixité sociale.



Trois types de 3 pièces traversants (plans d'origine de Stoskopf)



Quelques sens uniques sur le site



Sous l'angle du patrimoine végétal, le quartier est également bien mieux loti que d'autres : les reliquats de l'ancien parc, bien que très épars, sont encore généreux, même si de beaux sujets ont encore été abattus récemment.

Le quartier du Parc constitue le plus grand espace vert proche du centre de Vernouillet. On peut lui associer la poche végétale entre l'allée des Mésanges et la rue Paul Doumer, classée en bonne partie en zone N du PLUI. On peut imaginer ces deux espaces, s'ils sont bien mis en valeur, comme un lien plus fort et plus naturel vers les quartiers environnants.

Si le supermarché Lidl reste l'équipement commercial de loin le plus attractif du quartier, la polarité commerciale du Parc n'est pas au plus haut : le bâtiment du LIDL est dégradé et plusieurs commerces dont il était la locomotive ont récemment fermé. On comprend mieux dès lors la volonté des acteurs de renouveler la centralité commerciale de la rue des Résédas.

Sous l'angle des équipements publics, le constat est le même : ils sont présents (Centre social les Résédas, écoles), mais appelés à se renouveler. C'est le cas avec l'appel à candidature de la Mairie pour la construction d'un nouveau centre social au cœur du parc, regroupant plusieurs fonctions : la Ludothèque, le Point d'Information Jeunesse, les permanences de professionnels et d'autres espaces où se déroulent des activités (accompagnement scolaire, groupes de parole, Espace Jeunes, associations...). C'est aussi le projet de rassembler les deux écoles, et passer de 14 à 20 salles de classes sur le site Fratellini.



La partie Est du parc



L'espace central rue des Résédas



Derrière le LIDL



Le parc et l'opération Nexity



Le LIDL, et d'autres commerces annoncés...



... mais des commerces affaiblis



Le centre social actuel



## Des études urbaines et des opérations architecturales denses

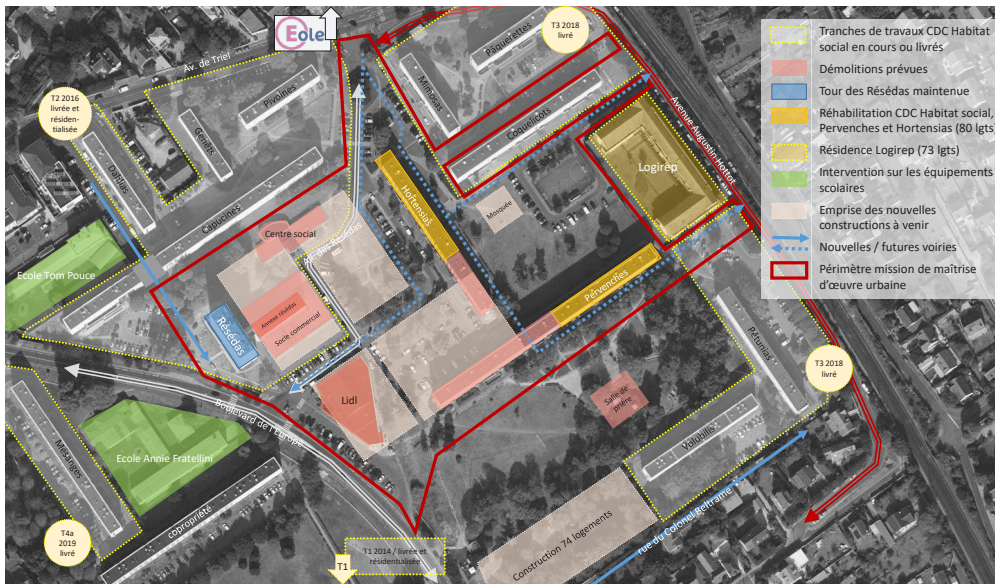
La présente analyse fait suite à une longue série d'études urbaines, certaines lancées il y a une dizaine d'années (2010-JDL urbanisme, 2013-AMT, 2017-Éva Samuel), d'autres se succédant à un rythme accéléré depuis trois ou quatre ans (2019-BTA, 2020-RiO, 2021-Atelier 2/3/4, 2022-Citallios). Le fait que cette quantité considérable de réflexions et de propositions n'ait pas abouti aujourd'hui à un projet global opérationnel est le signe que la matière est délicate, et que le quartier du Parc, faussement simple dans sa géométrie moderne, se dérobe à bien des projections.

Les réflexions passées et à venir sur le quartier du projet sollicitent plusieurs cercles concentriques de collectivités locales, la Ville, l'intercommunalité GPSEO de 73 communes, ainsi que le Conseil départemental des Yvelines, notamment au travers du dispositif PRIOR, mais aussi en ce qui concerne les greffes à faire sur les deux départementales. Un des acteurs majeurs est CDC Habitat, dont le patrimoine est la principale composante du quartier du Parc, mais également le bailleur Logirep, nécessairement associé aux réflexions sur la résidentialisation. Enfin, dans la mesure où la centralité visée est également commerciale, un acteur majeur est Pardès Promotion, dont le poids économique pèse sur la forme urbaine des plans-guides qui se succèdent. L'implantation d'un nouveau magasin LIDL répond en effet à un cahier des charges très précis et exigeant, aussi bien en termes de

fonctionnalités (surfaces commerciales, stationnement, livraison, visibilité, etc.) que de phasage des travaux, la continuité commerciale étant un invariant du projet. C'est un gageur que de concilier les intérêts parfois non convergents des principaux acteurs du projet de réaménagement, ce qui explique peut-être en partie la difficulté à finaliser un plan-guide parfaitement cohérent.

Pour autant, ce jeu d'acteur complexe n'a pas été un frein au lancement d'opérations ponctuelles : démolitions, densification, résidentialisations, voies nouvelles. Hors réhabilitations strictes, qui n'ont pas ou très peu d'impact sur l'organisation urbaine, ont été lancées les opérations suivantes :

- Par un jeu de taquin avec la salle de prière et la mosquée, le centre social (après différentes hypothèses de relocalisation, notamment en lieu et place de l'école Tom Pouce), est déplacé au cœur du parc sur l'emprise de la salle de prière. La mosquée est à ce jour en construction sur l'esplanade devant le patrimoine Logirep, proche du nouveau City stade.
- La Ville a initié en avril 2023 une consultation de Maîtrise d'œuvre pour la construction du centre social. Celui-ci, selon l'appel d'offres, « par son emplacement géographique et son implantation, constitue un élément majeur du projet d'aménagement des espaces publics du quartier du Parc ». Ce qui ne manque pas d'une certaine ironie si l'on constate que ce projet des espaces publics n'est pas aujourd'hui constitué comme un invariant structurant ;



Plan-guide général, 2023 (source CDC Habitat social)



La mosquée en construction (cliché VOX)





Les barres Capucines et Dahlias (cliché VOX)



Les barres Capucines et Pivoines (cliché VOX)



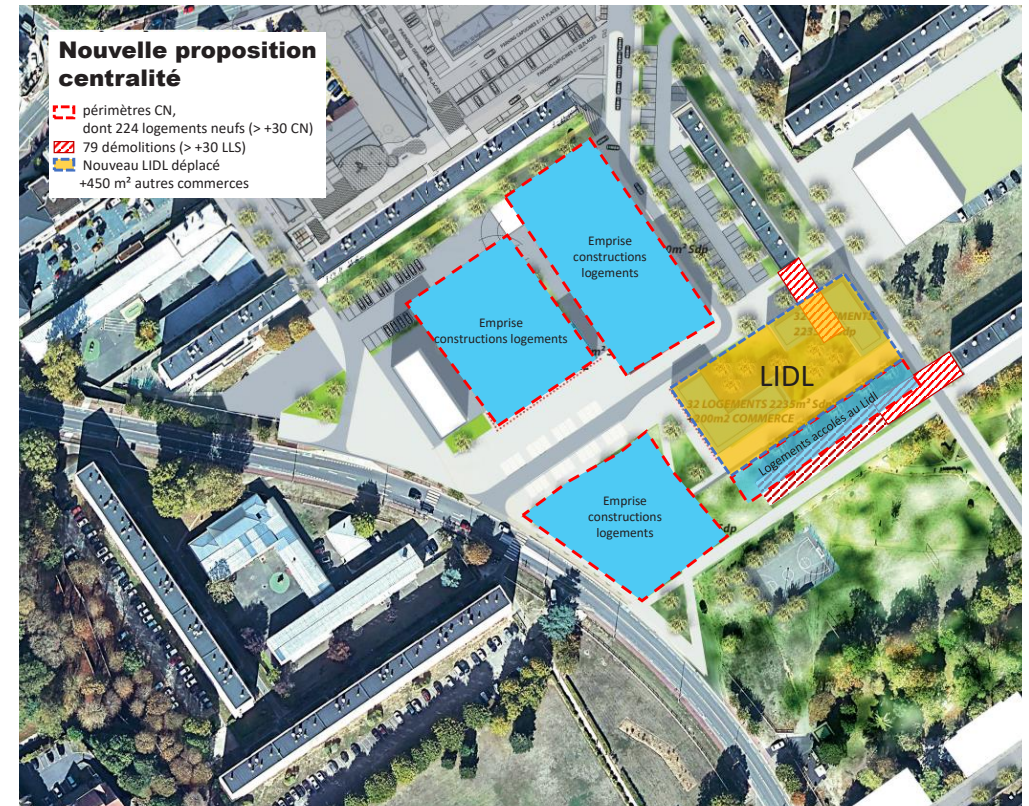
Vue aérienne de 1966, avec l'îlot boisé



Extrait de la plaquette de vente de Nexity

Ces éléments constituent des entrants de la présente analyse, dont il faut intégrer la réalité concrète et fonctionnelle dans les réflexions à mener, indépendamment du fait que l'on en valide la pertinence (le percement de la rue des Ormes) ou qu'au contraire on puisse la questionner (positionnement de l'opération Nexity). Le fait est que la latitude de réflexion sur l'aménagement du quartier du Parc s'en voit restreinte, et que le champ de propositions se concentre aujourd'hui sur la centralité autour des allées des Hortensias et Résédas plus que sur les franges et entrées de quartier. Dans l'idéal, pour une cohérence d'ensemble, c'est un travail urbain global qui aurait pu être mené, notamment sous l'angle du réseau viaire, aujourd'hui en partie acté.

- Deux opérations de résidentialisation sont effectives, pour plus de 300 logements de CDC Habitat ;
- La démolition partielle de la très longue barre Capucines (2020) a permis de transformer en rue le passage des Ormes.
- Nexity achève en frange sud du parc la construction d'une opération de 74 logements, qui devra être desservie par la nouvelle rue du Colonel Beltrame, dont le tracé est donc acté, mais dont le chantier n'a pas commencé. Il est à noter que les trois plots Nexity viennent en lieu et place d'une emprise boisée de grande qualité dont la préservation avait incité Stoskopf à rompre la symétrie entre les barres Pervenches et Volubilis.



Nouvelle centralité envisagée, CDC Habitat



# 04 PISTES DE REFLEXION

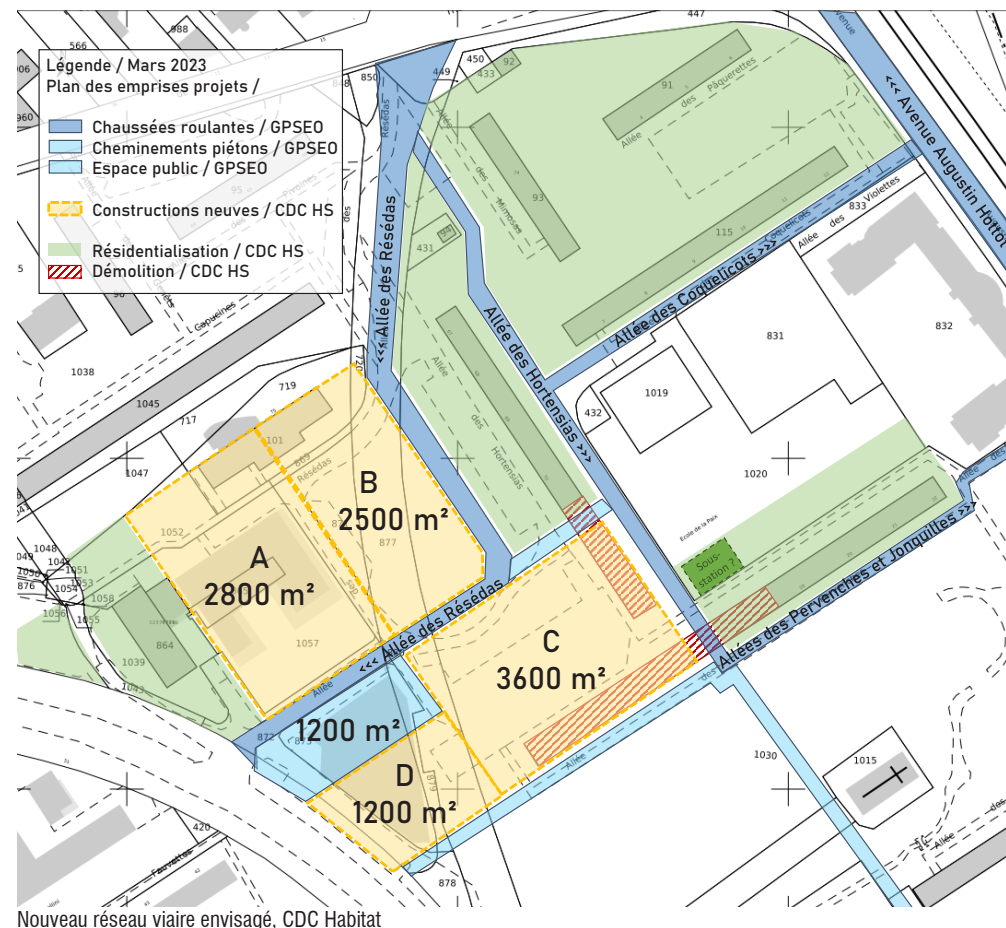
## Hypothèses de reconfiguration urbaine

### La trame viaire

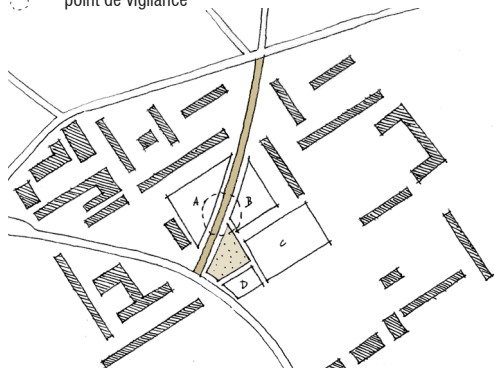
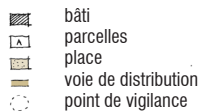
Le réseau viaire actuel et projeté est « à plat », constitué uniquement de voies de desserte résidentielles sans hiérarchie, hormis celle instituée par les voies de transit que sont les deux départementales, boulevard de l'Europe à l'ouest et avenue de Triel au nord. Le passage des unes aux autres est brutal et sans transition d'échelle urbaine. Il est étonnant voire dommageable qu'un quartier de 17 hectares ne dispose pas d'une voie de distribution structurante desservant les voiries résidentielles d'ampleur secondaire. Une telle colonne vertébrale, à double sens, permettrait de consolider une véritable centralité spatiale, c'est-à-dire qui ne soit pas seulement construite par la présence des seuls commerces mais par un traitement spécifique et qualitatif des espaces publics. Elle viendrait également caractériser les entrées de quartiers au contact des deux départementales. Une telle hiérarchie (voiries principales / de distribution / de desserte / voies douces) donne de la lisibilité à un quartier et met en valeur en creux les emprises plus apaisées enherbées et arborées, qu'elles soient publiques ou résidentielles.

Les espaces publics créés s'articulent autour d'une nouvelle place qui doit incarner la centralité du quartier, c'est-à-dire être à la convergence des circulations et concentrer une bonne part des commerces offerts et activités dans le quartier du Parc. Le plan-guide actuel prévoit une place de 1 200m<sup>2</sup> donnant sur la départementale, ce qui peut être questionné tant sur le dimensionnement, qui doit être à l'échelle du quartier et à la hauteur du rôle de centralité qu'on lui assigne, que sur la localisation.

Cet espace majeur doit présenter des aménités pour les riverains et les visiteurs plus occasionnels : services de proximité et tiers-lieu, équipement(s) public(s), commerces, emprises plantées, ombragées et calmes, mobilier urbain propice à l'appropriation par les habitants. Deux éléments plaident pour un positionnement de la future place proche de la barre des Hortensias, comme elle l'est aujourd'hui, plutôt que le long du boulevard de l'Europe : d'une part, elle y est plus au cœur du quartier, au centre de gravité des résidences ; d'autre part, elle est plus apaisée, à l'écart de la départementale et de ses nuisances sonores et de pollution. En outre, en termes d'image, une place excentrée s'ouvrant sur la départementale donnerait le sentiment d'un espace qualitatif et dynamique tournant le dos au quartier du Parc, et conçu non pas pour le quotidien des habitants mais comme parvis des bâtiments nouveaux et des commerces.







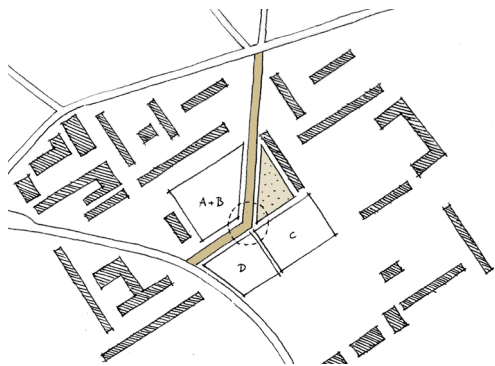
Hypothèse 1 - rue avec courbe légère

- Liaison directe sur rue de la Gare
- Place en entrée de quartier, lien D154 / parc / cœur d'îlot
- Visibilité des commerces



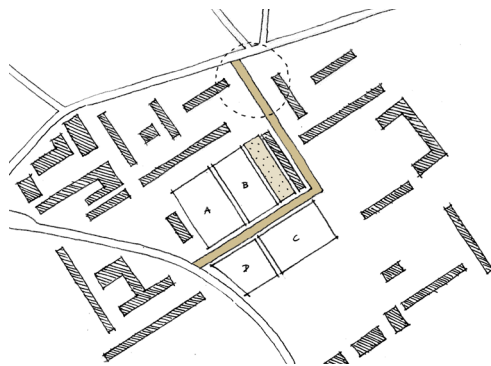
Hypothèse 2 - rue droite nord-sud

- Liaison directe sur rue de la Gare
- Place centrale avec rez-de-chaussée actifs barre Hortensias
- Lisibilité de l'espace public central



Hypothèse 3 - rue coudeée

- Liaison directe sur rue de la Gare
- Place centrale avec rez-de-chaussée actifs barre Hortensias
- Parcelle A-B, C et D de bonne emprise



Hypothèse 4 - rue à angle droit derrière Hortensias

- Meilleure desserte du cœur d'îlot
- Place centrale avec rez-de-chaussée actifs barre Hortensias (ou démolition barre Hortensias)
- Rationnalité des 4 parcelles constituées, rectangulaires

Les schémas ci-dessus illustrent des réflexions sur la possibilité d'insérer une voie de distribution à double sens et une place publique qualitative. Les cercles indiquent des points de vigilance qu'il s'agit d'étudier plus finement, notamment pour ce qui est du phasage.

Sous l'angle des circulations à une échelle plus large, on peut légitimement s'inquiéter du fait que la nouvelle voie de distribution puisse devenir un parcours malin connectant les deux départementales et permettant de shunter le rond-point de l'Europe. Cet écueil peut être évité par un traitement apaisé de cette voie en Zone 30, voire en zone de rencontre au droit de la nouvelle place publique.

Par ailleurs, en zoomant sur les dessertes telles qu'elles sont envisagées sur le dernier plan-guide, on peut s'interroger sur certains choix :

- La nouvelle allée publique circulée des Pervenches et Jonquilles est implantée du côté sud de la barre Pervenches, soit entre le parc et les halls d'entrée, qui avaient justement été positionnés par Stoskopf pour offrir plus d'aménités aux accès des logements. L'emprise du parc telle qu'elle subsiste mérite d'être privilégiée, même si la défense pompiers des bâtiments et le ramassage des O.M. demandent vraisemblablement une voie avec accès contrôlé longeant la frange nord du parc. Les stationnements dédiés à la barre Pervenches auraient vocation à être implantés du côté de l'avenue Augustin Hottot ;
- Cette avenue Hottot est aujourd'hui à double sens et doit passer en sens unique sud-nord, alimentée par la nouvelle rue du Colonel Beltrame. Cela contraindra les habitants à « faire le grand tour » pour rentrer chez eux, et à augmenter ainsi les flux de circulation en cœur d'îlot, c'est-à-dire allée des Résédas. L'interrogation reste ouverte sur le fait de conserver un double sens à cette avenue Hottot, avec un accès privilégié par l'entrée de quartier nord, avenue de Triel, qui délesterait le futur centre.

À la thématique de la trame viaire est indissociablement liée celle du stationnement. Les bâtiments de logements neufs généreront leurs parking en infrastructure sur leur parcelle, mais les bâtiments existants ne bénéficient que de places aériennes. La concertation menée en 2022 fait remonter, comme dans tous les quartiers présentant cette morphologie, une demande croissante de stationnements. L'étude BTA de 2019 précise sans doute les besoins et elle sera exploitée, mais deux autres éléments sont à prendre en compte :

- Au-delà du quantitatif, c'est le positionnement des poches de stationnement qui devra être étudié. Plutôt qu'un saupoudrage plaçant la voiture partout, où que l'on regarde, la concentration de parkings aériens peut être une façon de créer par ailleurs des zones apaisées où les piétons et particulièrement les enfants sont privilégiés. Rappelons que Stoskopf, exultant l'automobile en cœur d'îlot, la cantonnait en périphérie, notamment sur l'avenue Hottot. Plusieurs pistes seront à étudier au vu des données disponibles ;
- Le quantitatif souhaité aujourd'hui par la population doit être nuancé par des évolutions à court et moyen termes : la connexion prochaine avec Eole facilitera les liens avec l'Île-de-France, tandis que le développement des modes doux pourra réduire la place quotidienne de la voiture, en partie grâce à des aménagements spécifiques à réaliser



dans le quartier du Parc et ses prolongements vers les polarités alentours (Centre-ville, gare, zone économique de la Grande Pierre ou aire de loisirs de Verneuil).

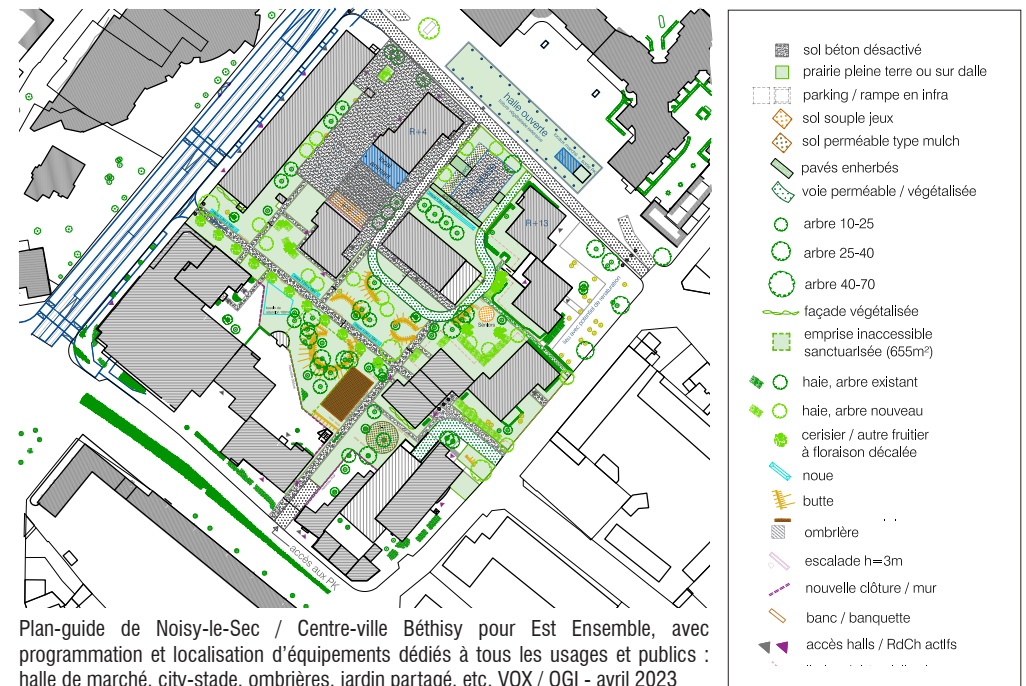
## La programmation

Si la programmation doit en partie émerger de l'existant et des contraintes du site, y a-t-il une possibilité de requestionnement des principes programmatiques actuels, qui sont en bonne partie fondés sur l'offre commerciale ? Car celle-ci, à elle seule, est-elle un levier suffisant pour créer une centralité et désenclaver ? Considérer que c'est le cas, c'est retourner la logique de conception urbaine qui veut que l'élément structurant qui prime est le tracé de l'espace public. Celui-ci, dans un second temps, et même s'il y a bien sûr un travail itératif de dessin entre les deux échelles, dessine en creux les parcelles bâties privées ou publiques. Ce principe s'appuie sur un constat simple : le tracé des rues et places perdurera pour des dizaines d'années, l'occupation des îlots étant plus sujette à des évolutions dans des échelles de temps moindres, particulièrement dans une époque où sont prônées la mutabilité et la réversibilité des programmes.

## Développement durable, inclusivité et tranquillité résidentielle

L'aspect central des enjeux de développement durable et d'inclusivité doit être mise en œuvre dans des quartiers tel que celui du Parc. Cette démarche a été appliquée avec détermination par VOX pour l'étude sur le Centre-ville Béthisy à Noisy-le-Sec pour Est Ensemble (VOX / OGI, février-juin 2023), où un principe fort de renaturation du cœur d'îlot a été accompagné d'un volontarisme partagé (Mairie, Est Ensemble, DRIHL, ANRU) sur la place des femmes dans l'espace public et des parcours-santé incluant enfants de tous âges, sexes et niveaux de handicap, adolescents, adultes et seniors.

Sur l'aspect des conflits d'usages dans l'espace public, au-delà d'une très nécessaire politique sociale municipale et associative, l'organisation spatiale des lieux a une incidence forte : lisibilité des espaces, vues dégagées ouvrant les possibilités de cheminement, absence de cul-de-sacs et de recoins, éclairage nocturne désamorçant le sentiment d'insécurité, atmosphères végétales non anxiogènes. L'ensemble contribue à ce qu'on appelle la prévention situationnelle et la sécurité passive, c'est-à-dire la tranquillité résidentielle.





*« En Seine-Oise, à Vernouillet, dans l'incomparable cadre de verdure d'un château du XVIII<sup>e</sup> siècle, les occupants de la cité de 800 logements récemment construits suivent très scrupuleusement les chemins qui furent tracés à leur intention. (...) Comme au grand siècle, autour d'un axe traversant la cité, les Architectes Français aiment mettre en place des volumes construits permettant de rechercher certains effets monumentaux... Pourquoi nos cités à caractère social n'auraient-elles pas droit, malgré les logements souvent modestes dont elles se composent, à des effets plastiques recherchant une certaine noblesse, une certaine grandeur ? »*

Charles-Gustave Stoskopf en 1960

Cette citation de l'architecte-urbaniste du quartier du Parc à Vernouillet évoque quelque peu le paternalisme d'un Émile Aillaud (La Grande Borne à Grigny, 1964-1971, ensemble de La Noé à Chanteloup-les-Vignes, 1971-1975), mais sans avoir ce regard faussement généreux qui confinait à du cynisme, et a sans doute plus stigmatisé le logement social qu'il ne l'a porté.