

SQ

Terre d'innovations

PLU*i*

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil d'agglomération du 23/02/2017



Le Président,
Michel Laugier

I.5. Rapport de présentation : Diagnostic - approche par secteur

ELABORATION

APPROBATION

ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
MAGNY-LES-HAMEAUX
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
TRAPPES
VOISINS-LE-BRETONNEUX

INTRODUCTION	4	Organiser les espaces résidentiels autour d'un coeur actif	38
EXPLICATION DES LEGENDES DES CARTES	6	SAINT-QUENTIN – CHÊNES – SAULES – PARC	39
ÉLANCOURT VILLAGE	8	Le pôle urbain majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines	40
Le village au creux de la vallée	9	Conforter le rayonnement métropolitain	43
Une mémoire à préserver	10	ZONE D'ACTIVITÉS DE L'AGIOT	44
ÉLANCOURT - PLATEAU CENTRE-VILLE	11	Des activités entre route nationale et voies ferrées	45
La première «bourgade» de la ville nouvelle	12	Devenir un maillon du projet urbain et une vitrine du territoire	46
Des potentiels importants pour une centralité affirmée	15	BOIS DE L'ÉTANG	47
COMMANDERIE DES TEMPLIERS VILLEDIEU	16	Des grands ensembles dans un écrin de verdure	48
Des résidences au coeur de la nature	17	Un fonctionnement renouvelé pour une meilleure intégration urbaine	49
Conforter le caractère résidentiel et assurer la quiétude	18	ORLY PARC / BÉCANNES	50
CLEF DE SAINT-PIERRE – PISSALOU – CÔTES – BRUYÈRES	19	Un ensemble urbain dans un jardin	51
L'avant garde technologique dans un quartier autonome et mixte	20	Des évolutions importantes dans le cadre de l'aménagement des Becannes	52
Mieux relier pour assurer la pérenité et le développement	21	LA VERRIÈRE VILLAGE	53
ZONE D'ACTIVITÉS DE TRAPPES-ÉLANCOURT	22	Des jardins ouvriers au faubourg populaire	54
Une zone d'activités diversifiées en bordure de forêt	23	Sublimer les qualités et accompagner une évolution mesurée	55
Réorganiser et relier pour rester diversifiée	24	CENTRE BOURG GOMBERVILLE	56
PLAN DE TROUX – GARENNES	25	Le nouveau Centre-Bourg de Magny	57
Un espace résidentiel en frange du pôle urbain majeur	26	Une centralité élargie pour un fonctionnement optimal	58
Assurer la complémentarité et la transition	27	CRESSELY – CROIX AUX BUIS	59
BOUVIERS MINIÈRE ET VILLAROY	28	De la cité jardin au quartier pavillonnaires	60
La ceinture verte de l'agglomération	29	Une évolution mesurée dans le respect de la charpente paysagère et de la vie locale	61
Permettre des développements tout en demeurant la ceinture verte du territoire	30	QUARTIER DU BUISSON	62
CENTRE-VILLE - LE ROUTOIR – VILLAROY	31	Un image injustement négative	63
La centralité mixte de Guyancourt	32	Conforter les qualités du quartier	64
Conforter sa place de centre élargi de Guyancourt et d'articulation avec le plateau de Saclay	34	MAGNY MÉRANTAIS ET BOIS DES ROCHES	65
GRANDE-ILE, EUROPE, MOULIN À VENT, BRETONNIÈRE	35	En bordure nord de la vallée de la Mérintaise	66
Des quartiers résidentiels apaisés	36	La porte d'entrée est de l'agglomération	67



HAMEAUX DE MAGNY	68
Des bouquets habités sur un plateau agricole	69
Préserver les qualités urbaines et paysagères de l'espace ouvert majeur de l'agglomération	71
Les enjeux des différents hameaux de Magny	72
SOURDERIE ET LAC	73
La monumentalité en coeur de quartier	74
Partager la monumentalité en respectant la qualité de vie	76
DEUX «PLAN DE L'ÉGLISE»	77
Un cadre privilégié en bordure de forêt	78
Conforter ses atouts	79
PAS DU LAC	80
De gros potentiels en entrée d'agglomération	81
Renforcer les liaisons et les aménités urbaines pour une attractivité renforcée	83
QUARTIER DES PRÉS	84
Un parc habité à proximité de l'hyper centre	85
Valoriser son image en montrant ses qualités propres	86
MANET ET VILLAGE DE MONTIGNY	87
Un village élargi	88
Préserver le cadre de vie et le niveau d'équipement	89
BASE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR	90
Un joyau caché à deux pas de la ville	91
Améliorer la visibilité et en s'appuyant sur les grandes qualités du site	92
BUISSON DE LA COULDRE – OBSERVATOIRE	93
Des zones d'activités enclavées en coeur d'agglomération	94
Requalifier pour améliorer l'image et profiter de leur positionnement central	95
PLAINE DE NEAUPHLE	96

Un quartier pionnier de Saint-Quentin-en-Yvelines	97
Tirer profit des projets alentours pour valoriser son image et son fonctionnement	98

TRAPPES – VILLAGE 99

Un coeur de village rural	100
Articuler les différents quartiers de Trappes	101

SUD GARE MACÉ MÉTÉO 102

Un secteur formé de plusieurs grandes enclaves	103
Poursuivre le renouvellement dans une dynamique de quartier élargi	104

BOISSIÈRE 105

Un ancien lotissement pour cheminots	106
S'appuyer sur les qualités pour une mutation modérée	107

MERISIERS 108

Un secteur marqué par ses «grands ensembles»	109
Des mutations pour améliorer son image et devenir le deuxième centre de Trappes	110

Jaurès – Gare 111

L'âme de Trappes	112
Un centre renforcé pour une attractivité confortée	113

VOISINS CENTRE-VILLE/CENTRE VILLAGE 114

Plusieurs centralités pour un centre ville	115
Réunifier pour une centralité élargie et attractive	117

INTRODUCTION

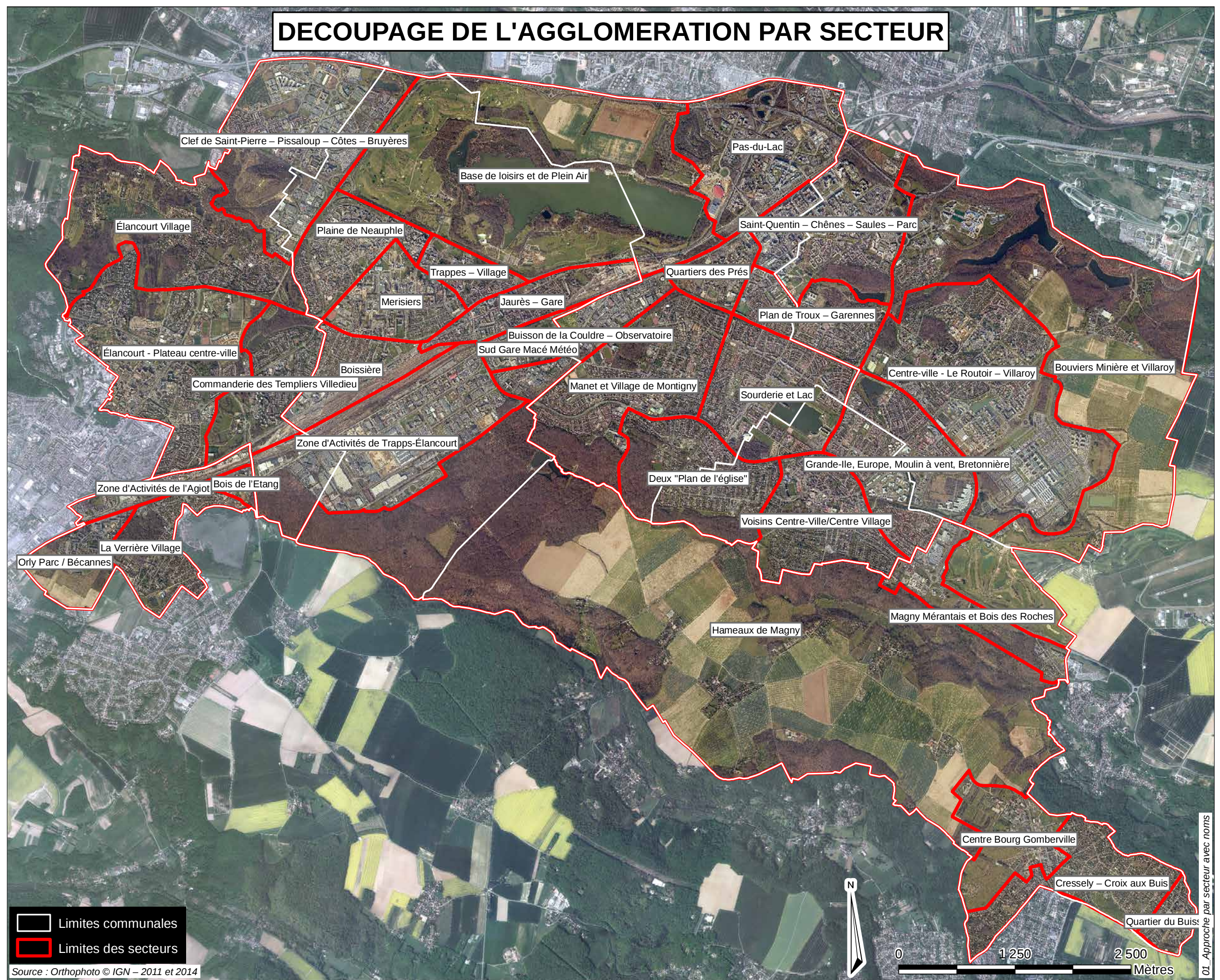
Afin d'affiner les enjeux du diagnostic, l'approche par secteur permet de saisir les problématiques locales, les liens et les ruptures entre les quartiers et les villes de l'agglomération.

Ces secteurs sont des regroupements de quartiers ayant des caractéristiques communes ou des fonctionnements imbriqués. La possibilité de mobiliser des données statistiques a également été un de leurs éléments constitutifs.

Cette partie du diagnostic du PLUi permet ainsi de porter un regard fin sur 34 secteurs saint-quentinois en s'affranchissant parfois des limites communales. La contrainte à cet exercice est que les secteurs sont souvent délimités par des infrastructures routières qui les coupent des secteurs voisins. Un des enjeux majeurs pour Saint-Quentin-en-Yvelines est d'ailleurs de réduire l'impact de ces coupures physiques, mais aussi parfois humaines et sociales.

Pour chacun de ces secteurs, les grandes caractéristiques physiques, urbaines et sociales ont d'abord été étudiées. Dans un second temps, une vocation envisagée est définie pour chacun d'eux au regard de ces caractéristiques et du positionnement territorial. Enfin, des grands enjeux sont dégagés pour que les secteurs répondent à ces vocations envisagées.

DECOUPAGE DE L'AGGLOMERATION PAR SECTEUR



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

EXPLICATION DES LEGENDES DES CARTES

Les trois cadres de légende ci-dessous correspondent aux trois cartes présentes au bas de la première page de chacun des secteurs. Celles-ci étant difficiles à lire sur les cartes elles-mêmes, ces agrandissements permettent d’améliorer leur lecture.

Légende de la cartographie « insertion et paysage »

	Limite du secteur étudié (source CASQY)
	Bâtiments
	1 - Parcs et jardins ouverts au public
	2 - Espaces naturels et semi-naturels
	3 - Espaces boisés
	4 - Espaces de tourisme, loisir et sport
	5 - Espaces agricoles
	6 - Accompagnements de voirie
	7 - Autres espaces ouverts
	8 - Espaces verts d'accompagnement
	9 - Jardins privés
	10 - Bassins et étangs
	11 - Cours d'eau
	12 - Rigoles
	13 - Milieux humides

Légende de la cartographie « destination des bâtiments »

	Activité
	Equipement public
	Habitat collectif
	Logement individuel
	Activité / Equipement public
	Activité / Habitat collectif
	Activité / Logement individuel
	Equipement public / Habitat collectif
	Activité / Equip. public / Habitat collectif
	Autre

Légende de la cartographie « trame viaire »

	Limite du secteur étudié (source CASQY)
	Arrêts du réseau de bus
	Autoroutes et voies isolées de leur environnement
	Voies à fonction circulatoire sans lien avec les activités riveraines
	Voies à fonction circulatoire en lien avec les activités riveraines
	Voies de desserte de quartier
	Cheminements piétons ou voies cyclables
	Voies ferrées
	Bâtiments

Le cadre de légende ci-dessous correspond à la carte des enjeux suivants permettent d’apporter des compléments de définition pour chaque élément de la légende.

Légende de la cartographie « enjeux à l’échelle du secteur »

	Rendre visibles le grand paysage et les repères urbains
	Valoriser le patrimoine (architectural et urbain)
	Requalifier les entrées d'agglomération et de ville
	Valoriser les espaces publics structurants et favoriser les continuités urbaines
	Renforcer et intensifier les pôles gares et les stations de métro (existants ou en projet)
	Améliorer les liens entre les différents secteurs et quartiers et renforcer la finesse du maillage viaire
	Conforter et développer les cheminements et liaisons douces
	Contenir l'urbanisation
	Limiter l'impact (ruptures urbaines) des axes structurants sans compromettre les capacités circulatoires
	Limiter les nuisances et les risques liés aux infrastructures
	Renforcer le rôle structurant des transports collectifs
	Valoriser les lisières boisées et les coulisses du paysage
	Faire de l'eau un élément structurant et de repère
	Maintenir la vocation agricole et/ou développer l'agriculture de proximité et/ou biologique
	Préserver et valoriser les espaces naturels majeurs
	Valoriser les jardins familiaux et les espaces verts publics et collectifs créant du lien entre les quartiers
	Accompagner prioritairement le renouvellement urbain
	Conforter et intensifier les polarités, améliorer leur lisibilité et leur accessibilité
	Permettre l'urbanisation future
	Permettre l'évolution mesurée du bâti et des tissus urbains dans le respect des qualités paysagères
	Favoriser le développement universitaire

Rendre visibles le grand paysage et les repères urbains

La géographie relativement peu contrastée de l’agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines explique le manque de point de points de repère. De plus, l’histoire de sa rapide construction sur une période courte donne l’impression d’un territoire uniforme dans sa forme urbaine et son architecture. La mise en scène des points de vues et des perspec-

tives ainsi que la mise en valeur des grandes lignes et formes des différentes entités composant le territoire faciliteraient l’appropriation de la ville par les usagers mais aussi leur capacité à se repérer plus facilement. Cela permettrait également de renforcer l’attractivité du territoire et la qualité du cadre de vie.

Valoriser le patrimoine (architectural et urbain)

Certains bâtiments, murs de clôtures ou autres constructions ou formes urbaines sont le témoin de l’histoire des communes et de leur évolution. Afin de conserver l’âme de ces secteurs, il faut protéger et valoriser ces éléments qui font partie de l’identité du territoire saint-quentinois.

Renforcer et intensifier les pôles gares et les stations de métro (existants ou en projet)

Les trois gares du territoire sont assez déconnectées de leur environnement physique direct, dans leur fonctionnement, notamment à cause de leur positionnement sur le territoire, à l’écart des centres historiques, alors qu’elles drainent pourtant énormément de passagers. Par ailleurs, l’intensification autour de ces secteurs devient une obligation pour faire de l’agglomération un territoire durable. Renforcer l’attractivité de ces pôles actuel ou futur par une intensification urbaine et un travail sur les espaces publics est nécessaire pour une agglomération plus durable. Cela est également vrai pour l’ensemble des espaces les mieux desservis de l’agglomération à proximité des futurs pôles intermodaux.

Requalifier les entrées d’agglomération et de ville

Les entrées d’agglomération et de ville doivent permettre d’identifier l’arrivée sur un territoire particulier. Cela participe à la première impression que l’on se fait d’un territoire. Or, certaines sont illisibles, d’autres occupées par des infrastructures routières, d’autres encore, inexistantes. Créer des éléments de repères (construction / traitement des espaces publics / ...) sur ces points permettrait de donner plus de visibilité à l’agglomération.

Valoriser les espaces publics structurants et favoriser les continuités urbaines

Les espaces publics sont au cœur des échanges et des différentes relations dans la ville. Les rendre plus visibles, plus accueillants ou plus adaptés à nos modes de vie actuels permettrait, peut-être de rendre plus facile ou évident les différents échanges entre les quartiers. De plus, pour favoriser les relations interquartiers et gommer les coupures créées par la présence de routes majeures, de voies ferrées et autres avenues, il faut aménager les espaces publics et les abords des axes de transports qui délimitent les quartiers, pour faciliter les passages entre les quartiers. Ceci est particulièrement vrai au niveau des entrées de quartier.

Les rendre plus qualitatives et plus lisibles permettra donc d'identifier plus facilement les quartiers entre eux et le passage de l'un à l'autre.

Conforter et intensifier les polarités, améliorer leur lisibilité et leur accessibilité

Dans le cadre d'une concurrence accrue entre les territoires, il est nécessaire que les lieux concentrant des activités (administratives, culturelles, économiques, commerciales,...) soient renforcés. Cela passe par une meilleure ouverture de ces secteurs sur le reste de la ville pour qu'ils soient connus et facilement utilisables par la plus grande partie de la population.

Améliorer les liens entre les différents secteurs et quartiers et renforcer la finesse du maillage viaire

L'agglomération s'est développée sous la forme de quartiers souvent indépendants les uns des autres, ceci étant accentué par la présence de grandes infrastructures difficiles à franchir. De plus, certains espaces souffrent d'un manque de maillage de voies (urbanisation du type «grands ensembles» ou grands ilots urbains non poreux). Il est nécessaire de renforcer les liens entre certains secteurs et d'affiner le maillage viaire, en s'appuyant notamment sur les tracés historiques parfois peu mis en valeur lors du développement de l'agglomération.

Conforter et développer les cheminements et liaisons douces

Le réseau des allées cavalières, liaisons douces et autres coulées vertes est important sur l'agglomération et permet d'aérer le tissu urbain, ce qui contribue fortement à un cadre de vie de qualité apaisé. Affirmer et développer ce réseau est donc primordial pour permettre le développement des circulations douces et la conservation du caractère aéré et verdoyant de l'agglomération.

Contenir l'urbanisation

Tout le territoire de l'agglomération n'est pas construit, ce qui participe à la qualité de vie locale. Aussi, il faut veiller, sur certains secteurs, à limiter l'étalement urbain pour conserver des vues, des lisières et autres espaces libres de toute urbanisation et pour maintenir les activités existantes, notamment agricoles.

Renforcer le rôle structurant des transports collectifs

Les transports collectifs ont un impact important dans la création d'une agglomération durable. Le développement du réseau de lignes de bus et de leur qualité de service (fréquence de passage, amplitude horaire,...) doit être mis en avant pour organiser le territoire en fonction des lignes fortes autour desquelles il pourrait être envisagé une certaine densification.

Limiter les nuisances et les risques liés aux infrastructures

Les infrastructures (voies ferrées, voies rapides, lignes à haute tension, oléoducs, gazoducs,...) génèrent de nombreux désagréments (pollution de l'air, pollution sonore, etc...) alors même qu'elles sont présentes au cœur des villes et à proximité des espaces de vie. Rendre ces infrastructures moins impactantes pour la santé en faisant des aménagements spécifiques ou en imposant des règles permettant de limiter ces gênes doivent être envisagés.

Valoriser les lisières boisées et les coulisses du paysage

Ces espaces fragiles se situant « entre deux » et/ou « à l'arrière de » doivent reprendre leur place d'espace d'interface et de charnière. Ce rôle doit être mis en avant, soit par la mise en place d'aménagements spécifiques, soit par une gestion particulière de ces espaces, tout ceci permettant d'entretenir la richesse écologique et paysagère de ces lieux.

Limiter l'impact (ruptures urbaines) des axes structurants sans compromettre les capacités circulatoires

Les axes de transports majeurs du territoire séparent les quartiers entre eux à cause de leur emprise et de la nature du trafic qu'ils supportent. Cela crée physiquement des coupures du territoire qui doivent être réduites pour que le fonctionnement de la ville soit rendu plus aisé, les quartiers plus ouverts et les déplacements par les modes doux facilités. De plus, cela doit permettre un meilleur affichage de la ville et de l'animation urbaine sur ces axes et une meilleure visibilité des centralités urbaines au sein de l'agglomération.

Faire de l'eau un élément structurant et de repère

L'eau est présente dans de nombreux quartiers sous forme de rigoles, de plans d'eau, de mare, etc., mais elle n'est pas toujours visible alors qu'elle fait partie des éléments d'identité (usage, toponymie) des quartiers. De confidentiel, l'eau doit redevenir un élément à part entière des aménagements et de la vie des quartiers, en s'appuyant sur les qualités paysagères des milieux existants.

Maintenir la vocation agricole et/ou développer l'agriculture de proximité et/ou biologique

Nourrir les citoyens va devenir de plus en plus complexe. La conservation d'espaces de production à proximité des consommateurs est donc essentielle pour garantir une agriculture durable et une qualité de vie quotidienne dans l'approvisionnement de la ville. De plus, les caractéristiques paysagères de ces espaces sont à valoriser.

Préserver et valoriser les espaces naturels majeurs

Dans le cadre du maintien des espaces verts et du cadre de vie saint-

quentinois, les espaces naturels majeurs (parcs, base de loisirs, bois et forêts, prairies, ...) doivent être conservés et les qualités de ces espaces doivent ressortir en facilitant leur visibilité et leur accessibilité, en les faisant connaître et en y développant des usages spécifiques, tout en confortant leur vocation écologique.

Valoriser les jardins familiaux et les espaces verts publics et collectifs créant du lien entre les quartiers

Ces espaces sont des lieux de rencontres et de convivialité qui doivent être plus mis en avant, notamment dans le fonctionnement entre les différents quartiers et leur relation entre eux. Leurs caractéristiques paysagères contribuent au cadre de vie saint-quentinois et doivent être également reconnues et valorisées.

Accompagner prioritairement le renouvellement urbain

La ville est en perpétuelle évolution. Sur certains quartiers plus que d'autres, il y a un souhait de reconstruire la ville sur la ville pour répondre à de nouveaux besoins. Afin que ces opérations soient les plus adaptées aux besoins recensés sur le territoire, les acteurs publics doivent s'impliquer en portant directement certains projets ou en les orientant et guidant lorsqu'ils sont portés par les acteurs privés.

Permettre l'urbanisation future

Sur des terrains aujourd'hui libres de toute urbanisation, il peut être envisagé des projets de construction pour répondre à un besoin identifié en termes de logements, d'activité, d'équipements,... Certains terrains ont été identifiés pour ce faire car ils ont une localisation et des caractéristiques techniques (taille, proximité des réseaux, etc...) qui pourraient permettre de réaliser des opérations à court, moyen ou long termes.

Permettre l'évolution mesurée du bâti et des tissus urbains dans le respect des qualités paysagères

Certains secteurs ayant des caractéristiques particulières, il n'est pas souhaitable de les voir se modifier en profondeur. Toutefois, des modifications à la marge peuvent être envisagées (extension, surélévation, Bimby, ...) pour répondre aux évolutions des modes de vie sans remettre en cause le cadre de vie des quartiers.

Favoriser le développement universitaire

Une métropole d'envergure européenne qui s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National Paris Saclay, qui se veut un pôle d'excellence notamment autour de la recherche et les grandes écoles, doit continuer l'essor de sa filière universitaire et de ses grandes écoles sur le territoire.

ÉLANCOURT VILLAGE

Le **cœur historique** de la commune s’inscrit dans la **vallée du ru d’Élancourt**, de part et d’autre de deux axes de circulation, et présente une **identité forte** et typée au sein de la commune.

Le Village est séparé des autres secteurs au nord par le relief (vallée du ru d’Elancourt et colline d’Elancourt) et à l’est et au sud par des voies de circulation importantes : la voie R12 voie à caractère autoroutier (emprise de la voie et échangeurs) dont le rôle est inabouti, et le Boulevard André Malraux qui a également un caractère routier.

A l’ouest, la continuité est assurée vers Ergal.

La circulation dans le village d’Élancourt se fait grâce à deux axes historiques très fréquentés :

- **un axe nord-sud : la D58** qui permet de relier la Clef de Saint-Pierre, en contournant la Colline, et le centre administratif des 7 mares sur le plateau, via le rond-point de Laubach, seul point de liaison avec le centre de la commune.
- **un axe est-ouest : la D23** qui est une entrée de ville depuis la **troisième couronne agricole et rurale** lorsque l’on vient de Jouars Pontchartrain à l’ouest et qui relie le village à Trappes, à l’est.

La trame viaire du village reprend le tracé historique sur lequel se greffent les voies de desserte des secteurs d’habitat individuel. Sur cette trame historique, la circulation malaisée et le piéton n’est pas en sécurité sur ces axes de forts trafics. De plus, le trafic supporté par ces voies engendre de **multiples nuisances** qu’il faudra limiter à l’avenir pour donner au village un caractère plus apaisé.

Le village est le lieu de la **centralité historique d’Élancourt**, organisé autour d’un axe structurant et regroupant la Mairie-École et des commerces. Son organisation est typique des **villages-rue**.

Jusqu’en 1967, seul le Village d’Élancourt était urbanisé, puis ce cœur historique s’est développé de la même manière que le reste de la ville nouvelle, notamment dans les années 1970 et 1980 avec quelques programmes de taille assez importante : les Patios, Berceau, Vert Village, Vieux Village. A la limite du village , rattaché au quartier du Gandouget, s’est développé au début des années 1970, la résidence des Elancourtines comprenant plus de 130 logements individuels. Depuis, le Village a connu quelques petites opérations ponctuelles et des évolutions en diffus.

Le village est essentiellement un secteur d’habitat dans un **environnement naturel préservé de qualité** (bassin de la Muette, forêts,...) et avec un **important patrimoine bâti**, témoin de l’histoire de la commune (église Saint Médard, ferme des Mousseau, Moulin de Frécambeau, Ferme Gozet, lavoirs, Fondation Méquignon).

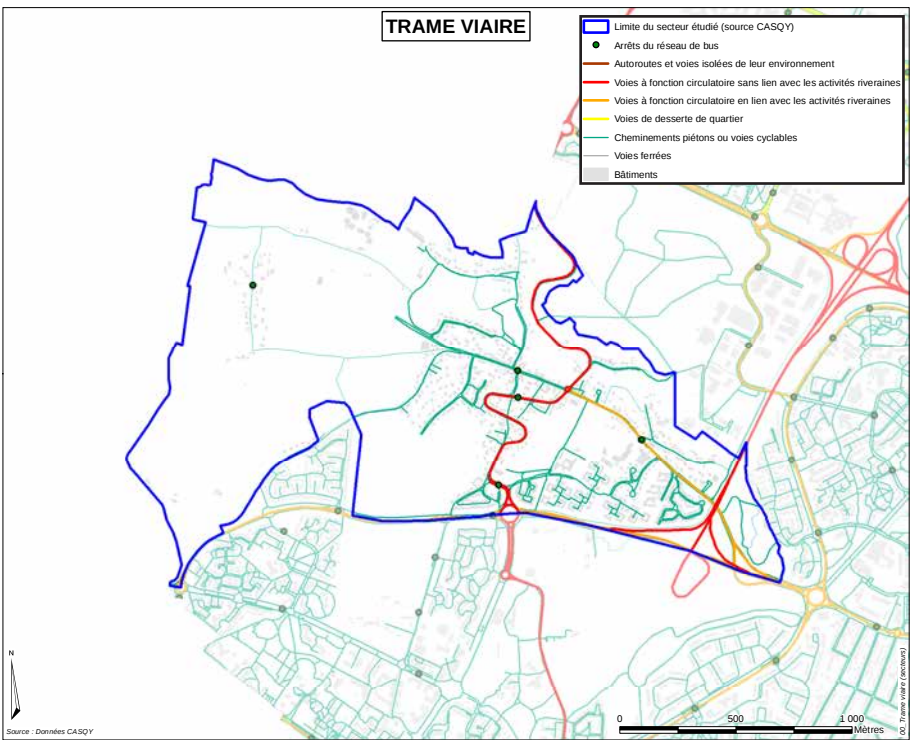
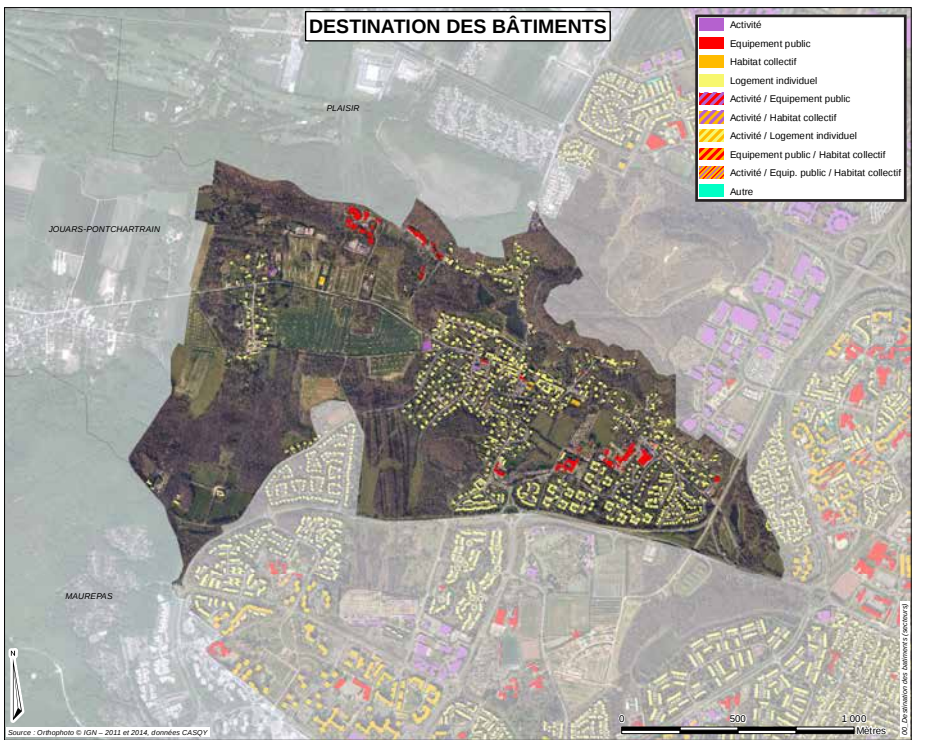
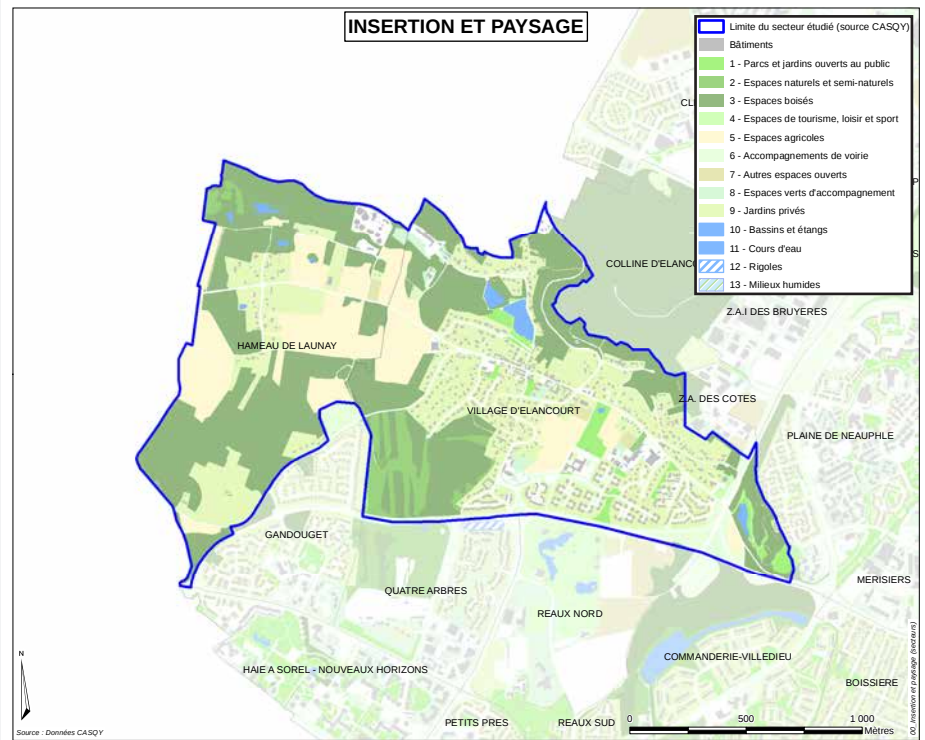
Dans le **bourg**, les constructions sont agglomérées et il y a de petits collectifs. Sur les coteaux et à l’ouest, près de Jouars Pontchartrain, le **pavillonnaire**, implanté de façon isolée ou résultant d’opérations groupées, est majoritaire.

La **vallée** est aussi l’endroit où une **activité agricole** perdure située aux franges ouest du village, témoin de l’histoire agricole locale.

Le village est aussi un lieu de polarité puisqu’il accueille **des équipements communaux** comme le centre technique municipal, le centre culturel du Mousseau, l’église, le cimetière, la station d’épuration intercommunale. Par ailleurs, l’offre en équipement semble cohérente avec des équipements de rayonnement local : le centre de loisirs et le groupe scolaire.

Ce secteur est un secteur **majoritairement résidentiel** avec quelques commerces de proximité. Ces commerces présents au village permettent l’existence d’une offre commerciale d’hyper-proximité. Cependant, ce **pôle commercial** souffre d’un **manque de visibilité** important et de l’aspect vieillissant de certains commerces. Aussi, celui-ci est peu attractif et on note une forte évasion des dépenses des consommateurs élancourtois.

La **présence de l’eau** fonde l’image et marque le paysage du Village d’Élancourt : les abords du bassin de la Muette, aménagés comme espace de détente et de promenade, constituent un élément naturel de qualité au cœur du village.



Le village au creux de la vallée



La vallée est limitée par des **coteaux boisés** préservés à l'est et marquée par la **présence de la colline**, constituant ainsi un point de repère essentiel dans le paysage local.

L'ouest de la vallée présente un paysage rural agricole ouvert, avec le hameau de Launay. Toutefois, sa topographie fait que ce secteur est un peu coupé du reste de l'agglomération et il manque de visibilité. Le bâti du village se développe à l'est de la vallée le long de la route de Montfort, autour du bassin de la Muette et sur le coteau sud, jusqu'au boulevard Malraux. La rue principale, constituée de **bâti ancien**, est marquée par l'alignement des façades. A contrario, dans les **lotissements** construits ultérieurement sur le coteau, ce sont les haies végétales et les clôtures qui marquent les limites entre les espaces publics et privés, et non le bâti. A l'image des autres quartiers de la commune (hors Réaux et Clef de Saint Pierre), il y a une **forte spécialisation du Village** en termes de formes, de types de logements et donc en terme de population.

En 2010, l'Insee recense 2 719 habitants et un parc composé de 1 037 logements. Le village d'Élancourt est un **secteur plutôt aisé** qui ne présente **pas de difficultés particulières** : faible densité, grands logements, maisons individuelles, propriétaires, catégories socio-professionnelles aisées, revenus et niveau de diplôme élevés, etc. C'est un quartier qui regroupe des catégories socioprofessionnelles relativement aisées, avec une forte proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures (24%) et de professions intermédiaires (23%). A l'inverse, il y a moins d'employés et d'ouvriers qu'ailleurs sur la commune.



La moyenne d'âge est un peu plus élevée que sur l'ensemble de la commune, avec des personnes de 65 ans et plus qui représentent 14% de la population du secteur. La part des **retraités et des préretraités** est également plus importante que sur les autres secteurs. La taille moyenne des ménages de 2,63 personnes par ménage en 2010 se situe dans la moyenne de l'agglomération, mais diminue avec la baisse des naissances et l'augmentation des ménages d'une personne.

Une majorité de **logements individuels** (86 %) et de **petits collectifs** du marché libre (93 % de propriétaires, 6 % de locataires privés) et **absence de logements sociaux** sont à noter de même que la forte présence de grands logements, avec deux-tiers de T5+, soit la part la plus élevée de la commune et dans la moyenne haute de l'agglomération. Les programmes neufs sont rares et le marché immobilier est principalement porté sur des opérations de reventes à des prix élevés (3 000 à 3 500 € par m² en moyenne entre 2007 et 2011) même s'ils restent inférieurs à ceux que l'on retrouve sur certains quartiers de l'Est de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le taux de vacance (autour de 2%) est faible ce qui traduit les tensions du marché.

La **population** a tendance à **vieillir**. Cependant, le marché immobilier et les petites opérations permettent d'assurer un certain renouvellement de la population et d'accueillir de nouvelles familles qui contribuent globalement à maintenir les effectifs du groupe scolaire du secteur (Le Berceau). Par ailleurs, ces mutations dans le tissu urbain diffus montrent le **potentiel d'évolution du secteur** qui, hormis le long des grandes voies de circulation, est assez lâche.

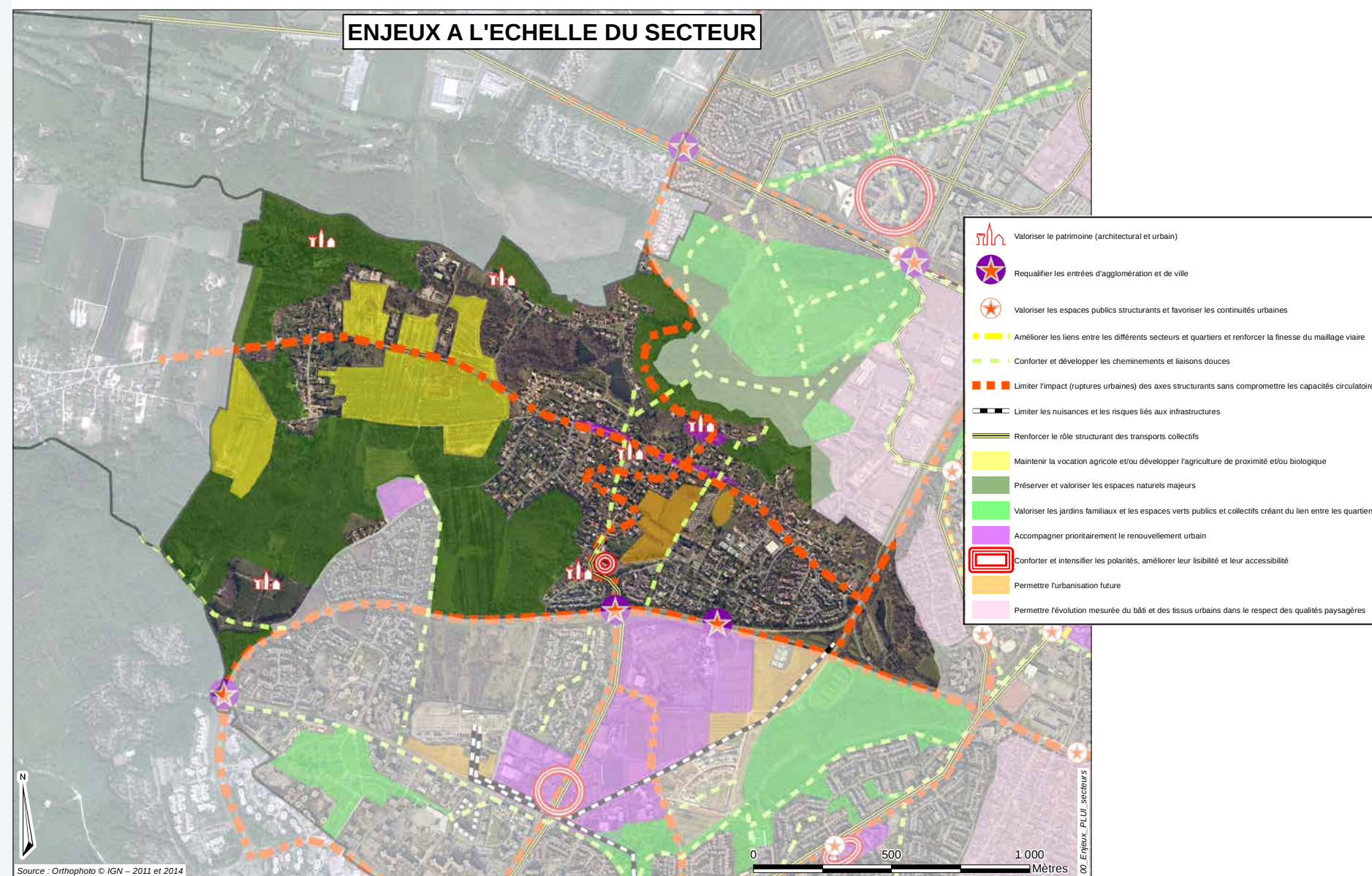


Le **poids économique** du quartier est relativement **faible**. Il regroupe en majorité des établissements sans salarié, de Très Petits et de Moyens Établissements (TPE et PME). Cela représente près de 180 établissements et près de 550 salariés. Les secteurs « administratif, enseignement, santé humaine et action sociale » et « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » sont les principaux employeurs, grâce notamment à la présence de la **Fondation Méquignon** et du centre commercial du village (offre locale, de proximité).

On note, enfin, une forte utilisation de la voiture particulière des habitants du Village avec des taux de motorisation le plus élevé de la commune (97% des ménages ont une ou plusieurs voitures) et une forte utilisation de la voiture par les actifs du secteur pour venir travailler.

Une mémoire à préserver

Les qualités et spécificités du village en tant que cœur historique de la commune doivent demeurer ses principales caractéristiques. Son **caractère de « village »** est une richesse pour la « ville nouvelle » et illustre la diversité de l'agglomération. Aussi, ses **vocations résidentielle, agricole et paysagère** doivent être conservées tout en veillant à améliorer sa lisibilité et en palliant les problématiques de circulation. L'enjeu majeur est ainsi de conserver son identité forte et son caractère de village. Ce secteur a vocation à être un **point d'entrée vers les espaces naturels** depuis les secteurs plus urbanisés de l'agglomération.



- ▷ Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels tout en permettant aux différents lieux de garder leurs usages
- ▷ Préserver et valoriser le patrimoine historique
- ▷ Mettre en valeur les espaces naturels environnants
- ▷ Garantir une meilleure visibilité et désenclaver en connectant mieux le village au reste de l'agglomération
- ▷ Préserver l'agriculture céréalière et expertiser la possibilité de mutation vers d'autres types d'agriculture (maraichage / proximité/...)
- ▷ Intégrer la problématique de la circulation et de l'accessibilité à une échelle plus large : connecter le village aux autres quartiers de la Clef de Saint-Pierre et du Plateau (notamment au sud avec la mutation potentielle du cœur du plateau) et réfléchir à l'évolution de la R12 à long terme
- ▷ Préserver la sécurité des riverains des axes de circulation et limiter les nuisances
- ▷ Porter attention à la maîtrise foncière et la mutabilité du secteur pour préserver les caractéristiques « village » en accompagnant des habitants pour garantir la qualité des opérations privées
- ▷ Améliorer l'environnement urbain du pôle commercial (signalétique, éclairage, mobilier, visibilité des enseignes, animation)

ÉLANCOURT - PLATEAU CENTRE-VILLE

Ce secteur est l'un des plus grands de l'agglomération, il comprend : le Gandouget, les Elancourtines, les Petits Prés, les Nouveaux Horizons, la Haie à Sorel, les 4 Arbres, les 7 Mares, la Nouvelle Amsterdam ainsi que les Réaux.

Elancourt est la ville la plus à l'Ouest de l'agglomération. Ce secteur s'est développé sur un plateau peu marqué par la topographie. Celui-ci tombe vers la vallée du ru d'Élancourt vers le Nord ce qui crée une rupture géographique avec le reste de la ville au Nord. Au Sud, la rupture vient de la présence d'infrastructures majeures que sont le faisceau ferré et la RN10. Ce secteur comprend les quartiers composant la première bourgade (imbriqué avec les quartiers de Maurepas) réalisée à l'origine du développement de la Ville Nouvelle. Elle est constituée autour du centre des Sept Mares, qui est resté la centralité majeure de l'agglomération jusqu'à l'édification du centre Saint-Quentin.

Toutes les constructions de ce secteur sont postérieures à la création de la Ville Nouvelle avec une majorité des constructions édifiée durant les années 1970 et jusqu'au milieu des années 1980. Depuis, les quartiers de la Haie à Sorel et Nouveaux Horizons ont connu d'importantes évolutions avec des opérations de démolitions - reconstructions.

Le plateau est marqué par une urbanisation fonctionnaliste créant une séparation stricte des fonctions de circulation : la voiture est rejetée à l'extérieur des quartiers sur de grandes voies de circulation.

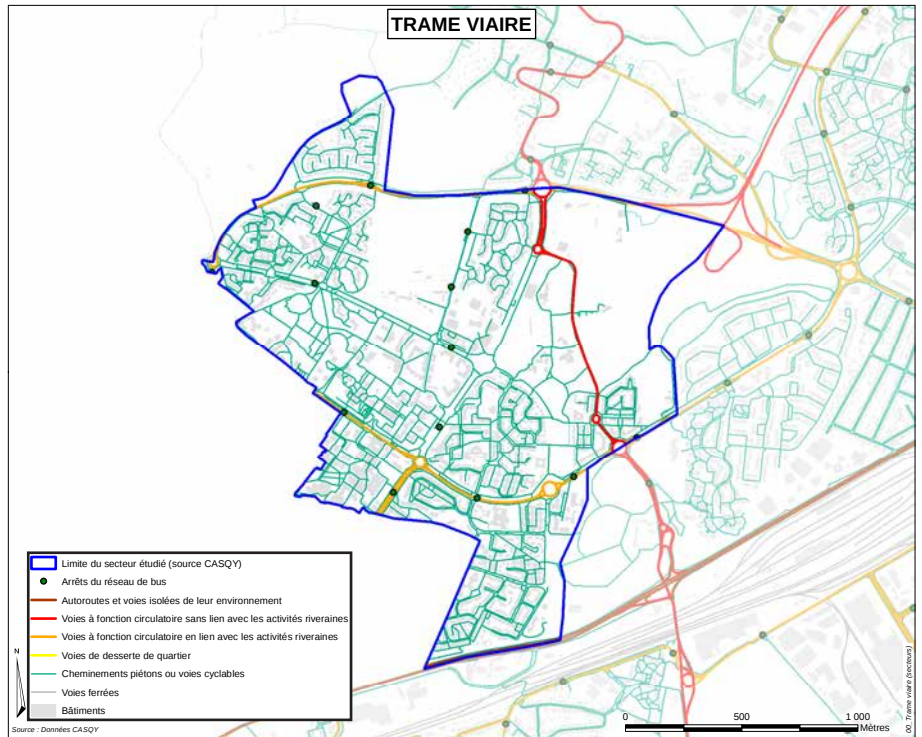
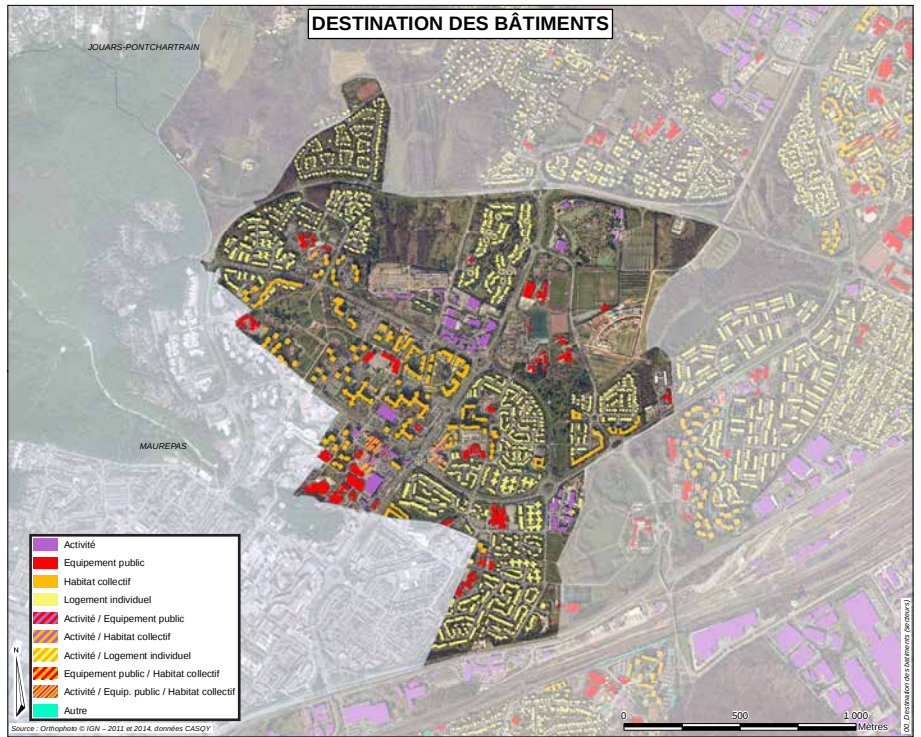
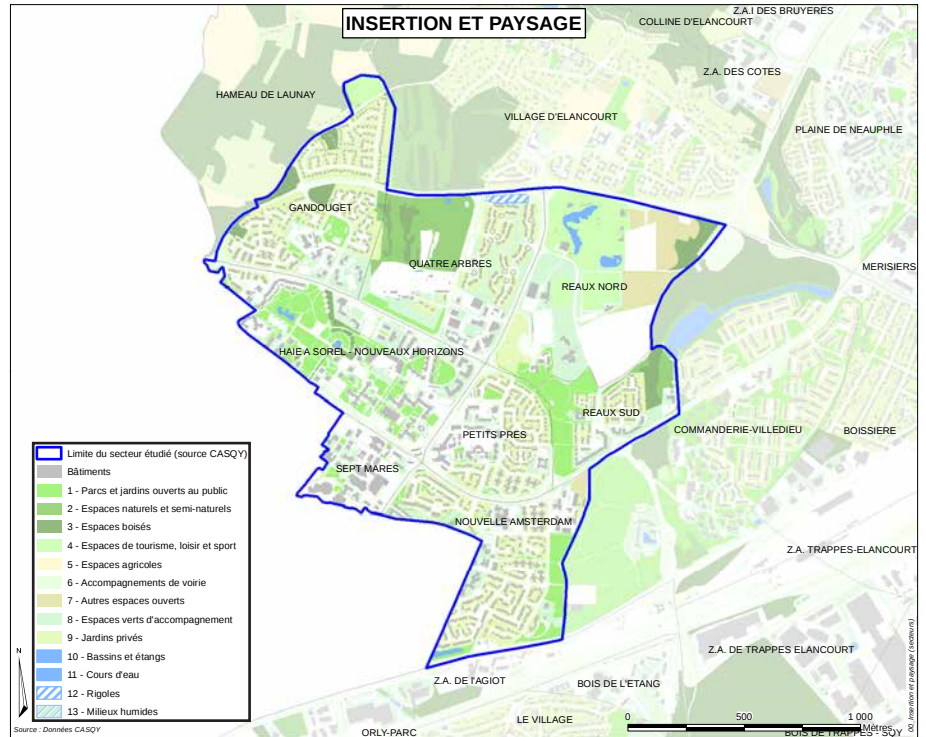
Ces grands axes, dont l'emprise est occupée par des voies de trafic, des alignements d'arbres, des espaces verts et des circulations cyclistes et piétonnes, fragmentent le paysage du plateau. Ils sont ponctués par des ronds-points traités comme des repères et des éléments d'identité. Le boulevard Malraux, le boulevard du 19 mars 1962 et l'avenue de la Villedieu sont les grands axes structurants ce secteur mais séparant les quartiers les uns des autres. Ces voies routières permettent une grande fluidité dans le trafic mais ont amené les différents quartiers à se construire de manière introvertie en tournant le dos aux axes de transports. Ainsi, les composantes de la ville ne sont que peu perceptibles depuis ces avenues. Ces grandes voies permettent d'avoir de nombreuses lignes de bus structurantes de l'agglomération et d'envisager dans les prochaines années le passage d'un TCSP (Transport en Commun en Site Propre).

Les nombreuses coulées vertes qui innervent ce secteur ne permettent pas d'avoir des vues dégagées sur le paysage et sont peu visibles depuis ces axes de circulation. En outre, l'organisation des espaces publics visant à limiter les conflits d'usages les rendent parfois difficiles à comprendre ce qui nuit au repérage.

Par ailleurs, les lignes à haute tension et les pylônes s'imposent dans le paysage du plateau en créant une contrainte majeure.

Ce secteur est une imbrication d'espaces urbanisés et d'espaces « naturels » ou paysagers avec une forte présence des espaces verts au sein des quartiers, sous formes de square ou de coulée verte. Sur les marges du secteur, la présence d'espaces naturels de qualité à l'est (bassin et espaces verts au nord de la Villedieu) et à l'ouest du secteur (espaces boisés à l'ouest de la commune) contribue à donner certaines qualités à ce secteur fortement urbanisé.

Le quartier des Sept Mares est le lieu historique du début de la construction de la Ville Nouvelle. À l'époque, le plateau s'est développé indépendamment du village, mais en continuité avec Maurepas. Les limites entre les deux villes sont, de ce fait, difficiles à définir. Le centre des Sept Mares se referme sur lui-même et est peu perceptible depuis les voies. Constitué autour d'une rue piétonne, il est intégralement réalisé sur une dalle, son accès et sa visibilité sont donc limités, d'autant que les espaces publics majeurs (place de la Mairie, place du Commerce) ne s'ouvrent que sur les axes piétons intérieurs. L'attractivité du centre commercial pâtit de ce manque de visibilité. Depuis les avenues, on ne voit que les façades de l'Hôtel de Ville, de la résidence étudiante et de l'immeuble « Le Capitole » et les aires de stationnement. L'arrière du supermarché est plus perceptible depuis le boulevard du 19 Mars 1962 par le biais de panneaux d'affichage plus que par son architecture ou son insertion urbaine. Le rapport à la rue est dilué dans la nappe de stationnement, créant une écriture peu lisible du centre des Sept Mares depuis le boulevard.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La première «bourgade» de la ville nouvelle



Le quartier des Sept Mares est le centre de la commune d'Elancourt. Sa spécialisation économique est essentiellement ancrée dans les domaines des services, du commerce de proximité et surtout des services collectifs (pôle administratif communal). Ce centre laisse toutefois apparaître certaines faiblesses quant à sa capacité à polariser réellement les activités de proximité, faiblesses dues à sa position périphérique au sein de l'espace communal, à sa petite superficie pourtant densément occupée et à la rareté des axes de communication susceptibles de le connecter clairement aux autres quartiers de la commune.

Le **quartier de la Nouvelle Amsterdam** est limité au nord par l'avenue de la Villedieu, à l'ouest par la coulée verte et en continuité avec Maurepas (le lycée Dumont Durville est à cheval sur les deux communes). Ce quartier est **intimement lié à Maurepas** puisque les opérations ont été construites à cheval sur les deux communes, avant que Maurepas ne quitte la Ville Nouvelle. Aussi, ce quartier en position d'entrée de ville et d'agglomération ne présente aucune limite claire et identifiable. La forme du quartier de la Nouvelle Amsterdam est représentative des premières **opérations de la Ville Nouvelle**, tout comme la mixité fonctionnelle proposée. L'habitat pavillonnaire en bande se présente sous formes d'opérations distinctes juxtaposées. L'unité du quartier est donnée par la végétation, les clôtures, les jardins privatifs et le traitement des espaces publics : venelles, placettes piétonnes,... qui en font un **lieu très végétalisé** et agréable. Les immeubles collectifs de cinq étages en petits plots constituent les points de repères du quartier. Même si la liaison avec le centre des Sept Mares est assurée par l'aménagement de la traversée et des abords du boulevard du 19 Mars 1962, le quartier est essentiellement tourné vers lui-même et vers la coulée verte.

La **Haie à Sorel / Nouveaux Horizons** est un quartier d'habitat représentatif de la conception urbaine des années 70 : les bâtiments (**plots** et immeubles de 5 à 13 étages avec toitures terrasses) sont organisés sur un **plan libre** permettant de dégager de grands espaces paysagers et sont regroupés en plusieurs grandes copropriétés organisées autour du parc des Coudrays et des équipements (école et gymnase). La principale copropriété, les **Nouveaux Horizons**, compte près de 1 000 logements sur une surface de 13 hectares. Les stationnements sont dégagés en périphérie de l'îlot, laissant ainsi des espaces piétons paysagés plantés et permettant des perspectives sur le cœur du quartier, mais créant sur ses marges des espaces peu qualitatifs.

Ce quartier jouxte celui du **Gandouget** qui présente un cadre de vie agréable et vert composé de logements collectifs (jusqu'à R+7 avec toits terrasses) sous forme de plots entourés d'espaces verts généreux et de l'habitat individuel de qualité (R+1+C). Toutefois, l'espace vert central mériterait d'être un peu plus valorisé ainsi que le petit centre commercial pour créer un vrai lieu de vie et de rencontre. Ce centre commercial de proximité est en voie d'amélioration, après des temps difficiles, mais il reste fragile et certaines cellules commerciales sont encore vides. Des opérations plus récentes ont été réalisées sur ce secteur : **Résidence des Trois Rivières, Résidence Eugène Delacroix, Villapollonia**. Ces opérations présentent une architecture différente et rompent avec le caractère du quartier en se refermant sur elles-mêmes à l'intérieur d'espaces clos. Elles se situent le long de l'avenue de la Haie à Sorel, sans que cela crée un front bâti homogène. Les hauteurs (allant de 2 à 6 étages avec des toits à plusieurs pentes avec croupes ou toits terrasses créant ainsi une diversité architecturale), les façades, les retraits par rapport à

l'alignement sont aussi différents, donnant un **aspect hétérogène** à cette rue et une diversité affirmée. Les cœurs de ces opérations sont verts et paysagés, donnant une **impression de respiration**.

Le Gandouget, la Haie à Sorel ou les Nouveaux Horizons constituent des espaces essentiellement **résidentiels**. Ils offrent l'image d'autant d'îlots où les activités économiques et sociales ne suivent pas d'autre logique que celle de la domiciliation des chefs d'entreprises. La polarité commerciale des Coudrays, sur la commune de Maurepas, est plutôt anecdotique car les commerces ne génèrent que peu de flux (agence immobilière / restaurants / coiffure). L'attractivité est donc limitée car elle ne représente pas un pôle avec des commerces tourné vers la vie quotidienne.

Les **Petits Prés** est un quartier composé d'une partie en collectifs et d'une autre en individuel. Les collectifs allant jusqu'à **9 étages** avec des toits terrasses, sont les **points de repère** de ce quartier le long des grands axes de circulation. Le traitement des espaces publics est différent entre ces deux entités, l'un paraissant un peu plus entretenu et de meilleure qualité que l'autre. L'ensemble de ce quartier **tourne le dos au centre** commercial des Sept Mares et au reste de la Ville. Le quartier des Petits Prés dispose d'un **centre commercial** qui a une **bonne visibilité**, une bonne accessibilité depuis les grands axes et une poche de stationnement adaptée. Toutefois, hormis l'agence immobilière, les enseignes sont discrètes et ne permettant pas d'identifier l'offre commerciale proposée. Les activités tertiaires du quartier des Petits Prés sont un relai de proximité, susceptible de desservir les ménages résidents.



Le **quartier des IV arbres** est en perte de vitesse et semble mis de côté par rapport au reste de la ville alors que sa position stratégique le long de la haie à Sorel en pleine mutation et sur l'entrée de ville pourrait le faire évoluer. Ce quartier est composé du Pré Yvelines (opérations Pistons et Cylindres), logements individuels en R+1 avec une architecture originale, et de la Zone d'Activités des IV arbres qui est une des premières zones d'activités construites à Saint-Quentin-en-Yvelines. Toutefois, l'architecture de la **zone d'activités** est **vieillissante et de médiocre qualité**. Seule une démolition peut être envisagée. Mais cette évolution ne peut se faire qu'avec **l'enfouissement au préalable des lignes à haute tension**.

Enfin, le **quartier des Réaux** est un **quartier mixte de logements** (pavillonnaire et collectif – social et accession) et d'**équipements**. Il est composé de petits collectifs le long de l'avenue de la Villedieu et de la route du Mesnil. En cœur de quartier, du pavillonnaire en R+1+c de formes architecturales assez classiques, fait face à des équipements publics comme le centre de loisirs, un foyer d'accueil médicalisé et le stade Guy Boniface. Aujourd'hui, ce quartier est en **pleine mutation**, avec la construction de la ZAC des Réaux, où environ 450 logements seront réalisés.

La Nouvelle Amsterdam et les **IV arbres** constituent des espaces mixtes où les activités tertiaires et secondaires se côtoient. Au-delà de son intérêt économique, cette mixité, brouille la lisibilité de l'offre commerciale et de services, souvent réduite, de ces quartiers. L'Intermarché des IV arbres est une enseigne qui vivote avec une



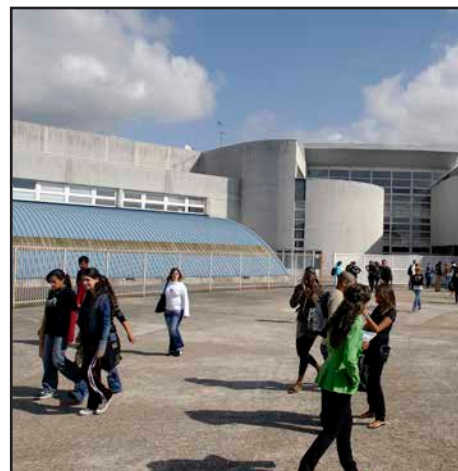
clientèle locale, au profit du Carrefour Market aux Sept Mares. Les autres activités de ce secteur sont en train de cesser. Seul, le pôle automobile semble, relativement, se maintenir. Les bâtiments sont vétustes et peu qualitatifs. La présence de lignes à haute tension contraint le site. Seule, une opération d'ensemble complexe, avec comme préalable leur enfouissement partiel ou total, permettrait de requalifier ce quartier.

Le Plateau d'Élancourt est un secteur particulièrement **bien doté en équipement**, avec le pôle d'équipements des Sept Mares qui est la principale centralité de la commune. S'y retrouve toutes les catégories d'équipements et de services de toutes les gammes (proximité, intermédiaire, supérieure). L'offre commerciale est positionnée sur la gamme intermédiaire, avec la présence d'un supermarché jouant le rôle de locomotive, et de nombreux services associés (magasin de vêtements, opticiens, etc.). Cette offre est complétée par de nombreux services de la gamme de proximité (restauration, coiffure, etc.). Avec une cinquantaine de professionnels, le **domaine de la santé** est également très présent. L'offre est diversifiée, mêlant un grand nombre de généralistes et de spécialistes. Le quartier des Nouveaux Horizons complète cette offre avec la présence, aussi, de **nombreux spécialistes**. La présence d'un centre médical majeur (centre Claude Bernard) est un élément important pour la vie locale, voire au-delà, au regard de son importance et des spécialistes présents. Le domaine de l'enseignement est également présent (**collège, lycée**), tout comme celui des **sports**. Le niveau d'équipement y est assez élevé et diversifié, donnant une qualité certaine pour la vie quotidienne dans ce secteur. Le **pôle Administratif** regroupe la Mairie, le Commissariat et le PPSL. Le **pôle culturel et sportif** regroupe le Prisme, la Médiathèque, le Ciné



7 Mares, le Gymnase Lionel Terray, le Stade Guy Boniface, le Dojo. Il y a également 7 Écoles maternelles et 5 élémentaires. L'ensemble des groupes scolaires a été construit au cours des années 1970. Aujourd'hui, ils ne sont pas entièrement pleins et certains disposent de capacités résiduelles suffisantes permettant l'accueil d'élèves supplémentaires. A noter la fermeture de 2 écoles maternelles et d'1 élémentaire au début des années 2000 (Groupe scolaire du Parc et école les 4 arbres) et la réhabilitation du groupe scolaire Alain Cavalier (anciennement groupe scolaire la Haie à Sorel). Le collège ouvert en 1975, d'une capacité de 900 élèves, en accueille près de 650 actuellement. De même, le Lycée des 7 Mares, ouvert en 1974, d'une capacité de 900 élèves, en accueille près de 600 actuellement. Ce secteur est également le siège de France miniature dont l'avenir aura des incidences majeurs sur l'évolution du secteur : il s'agira soit d'anticiper une éventuelle reconversion du site, soit d'appuyer l'activité de France miniature comme locomotive pour ce territoire.

La population du secteur est estimée à environ 15 000 personnes au 1er janvier 2010 pour une taille moyenne des ménages qui se situe autour de **2,7 personnes par ménage** (estimation Observatoire de la Ville). Celle-ci se répartit dans plus de 5 600 logements classiques. S'ajoute à cela des logements spécifiques : foyer Adoma, Résidence pour Personnes Âgées, deux Résidences pour étudiants. Le marché immobilier est essentiellement centré sur des opérations de reventes. Ces dernières années, le marché neuf est concentré sur les Nouveaux Horizons. Les prix moyens sont proches ou légèrement inférieurs à ceux de l'agglomération : entre 3 000 et 4 000 €/m² dans le neuf et inférieurs à 3 000 €/m² pour la revente. Les nouveaux acquéreurs sont



globalement jeunes et appartenant aux CSP « moyennes » aux revenus plus modestes que sur d'autres secteurs du territoire. On note un faible niveau de vacance, inférieur à 5 %, révélateur des tensions du marché. Les typologies de logements sont orientées vers des petits logements, notamment aux Nouveaux Horizons. On retrouve davantage de grands logements sur le Gandouget.

C'est un secteur **résidentiel mixte collectif / individuel** : environ un quart de maisons et trois-quarts de logements collectifs avec des différences en fonction des quartiers : dominante de logements collectifs sur la Haie à Sorel – Nouveaux Horizons – Sept Mares. Il y a une certaine mixité aux Petits Prés avec la présence de près d'un-tiers de logements individuels. Les logements individuels représentent la majorité du parc au Gandouget, les IV arbres et de la Nouvelle Amsterdam.

Concernant les statuts d'occupation des logements, il y a 55% de propriétaires et 45% de locataires (17% de locatif privé et 26% de locatif social). Toutefois, on note des différences entre les quartiers : **forte présence de logements sociaux** sur les Sept Mares et aux Petits Prés. Davantage de propriétaires au Gandouget, Nouveaux Horizons ou Nouvelle Amsterdam. A noter la forte présence sur le secteur de programmes en accession aidée.

La population est globalement stable à l'échelle du secteur mais il y a des disparités selon les quartiers, avec une population qui augmente sur les Nouveaux Horizons Coudrays en raison de l'augmentation du parc de logements depuis 2006. A l'inverse, la population diminue sur les autres quartiers (Petits Prés, Nouvelle Amsterdam, 7 Mares et Gandouget).

Les Nouveaux Horizons et Coudrays se distinguent des autres quartiers du secteur par une baisse de la vacance et une stabilisation de la taille des ménages. Sur les autres quartiers, la taille des ménages diminue et la vacance augmente même si, globalement, le taux de vacance reste faible.

La population est plutôt jeune et en activité : 22% de la population a moins de 15 ans, seulement 9% de seniors de 65 ans ou plus. A noter toutefois une part beaucoup **plus élevée de seniors** sur la partie des Sept Mares – Nouvelle Amsterdam (17%).

La composition du tissu social du secteur est marqué par une importante population de professions intermédiaires et d'employés, avec des nuances selon les quartiers : davantage d'employés et d'ouvriers aux Petits Prés, davantage de cadres aux Nouveaux Horizons Coudrays et au Gandouget. Ces différences sont identiques lorsque l'on compare les niveaux de diplômes et les revenus des ménages : il y a un fort pourcentage de la population sans diplôme aux Petits Prés, revenus plus faibles, forte proportion de ménages non imposables, forte proportion de ménages composés d'une seule personne sur les 7 Mares et faible présence de couples avec enfants (d'où une taille moyenne des ménages faible). A l'inverse, il y a une part importante de familles aux Petits Prés et au Gandouget : de couples avec enfants, mais aussi **forte proportion de familles monoparentales** (environ 14%)

Sur l'ensemble du secteur, 85% des ménages possèdent au moins un véhicule. Des disparités entre les quartiers avec ce taux qui tombe en

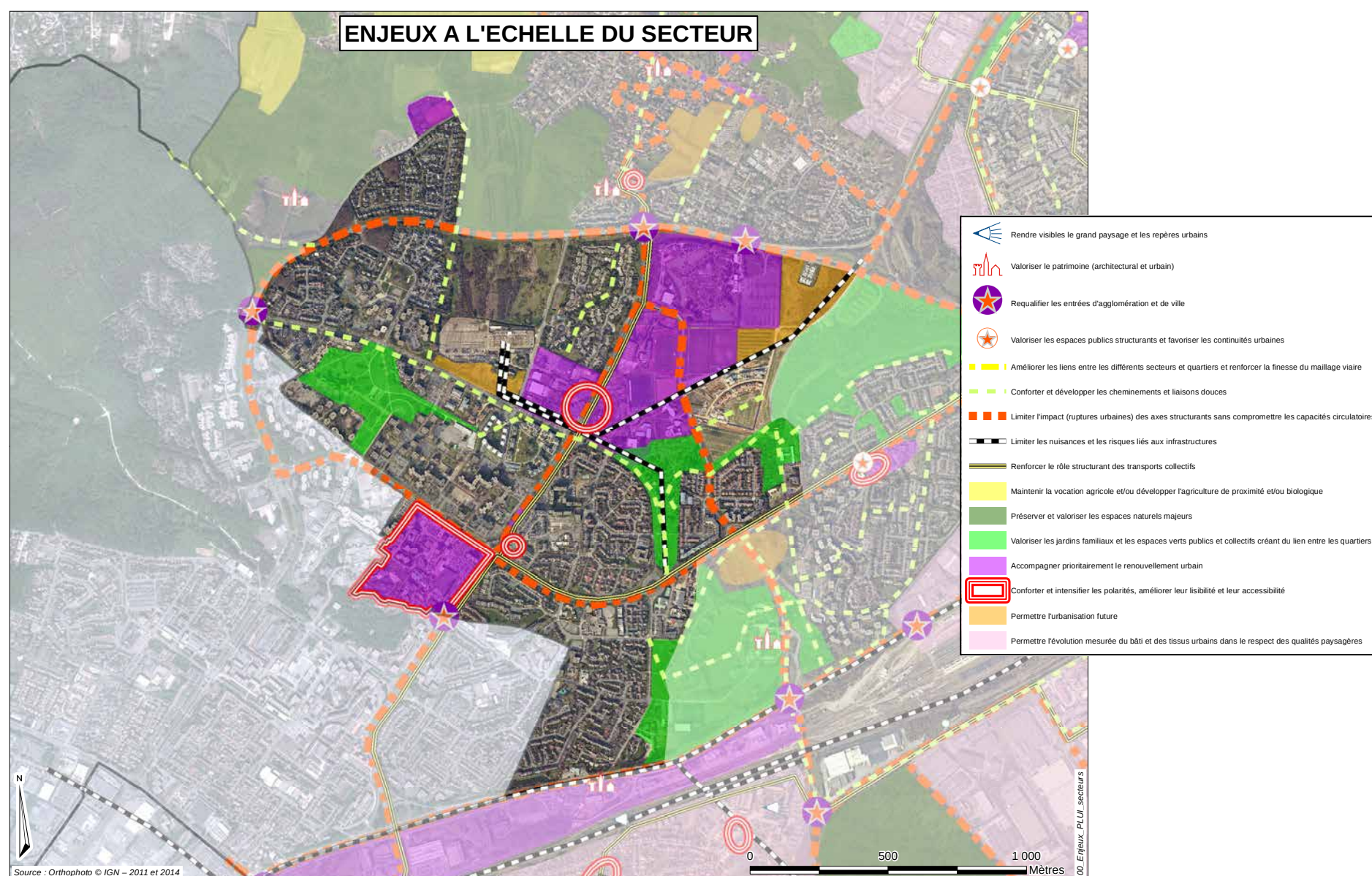
dessous de 75 % au Sept Mares et qui est supérieur à 93% au Gandouget. La voiture particulière est le moyen de transport privilégié par les actifs même si on note une forte utilisation des transports en commun de la part des actifs des Sept Mares (plus d'un tiers d'entre eux, soit le taux le plus élevé d'Elancourt).

Les quartiers des Sept Mares, des Nouveaux Horizons et des Petits Prés font partie de la géographie prioritaire de Saint-Quentin-en-Yvelines et appartiennent au périmètre CUCS. (contrat urbain de cohésion sociale). En particulier, les Petits Prés et les Sept Mares sont des quartiers les plus pauvres de l'agglomération (part des ménages non imposables élevée et revenus annuels moyens faibles).

Des potentiels importants pour une centralité affirmée

Même si les espaces périphériques ont vocation à **rester** principalement **résidentiel**, ce grand secteur a **vocation à être le centre-ville élargi** d'Elancourt, et sera donc mixte à cette échelle. Ce centre élargi vise à devenir **l'espace d'articulation** des différentes parties d'Elancourt (Clef de Saint-Pierre et Village) et des communes environnantes (Maurepas). Les potentiels de renouvellement doivent être optimisés pour s'inscrire dans cette vocation. Le passage du TCSP pourrait devenir un levier pour ceux-ci.

L'attractivité de la **centralité** s'appuiera sur un secteur **Sept Mares** conforté et un redéveloppement en **complémentarité du centre des IV Arbres**.



- ▷ Redynamiser le quartier des Sept Mares en créant une vraie centralité de cœur de ville mixte (économique, commerciale, culturelle) et attractive, en s'appuyant sur l'arrivée d'étudiants dans le secteur
- ▷ Développer un pôle de commerce attractif aux IV arbres en complémentarité du centre des Sept Mares et des pôles d'hyperproximité des quartiers
- ▷ Se doter des outils pour maîtriser l'évolution des commerces
- ▷ Requalifier les boulevards pour limiter leur aspect routier, renforcer les liens entre les quartiers et y intégrer des transports collectifs en site propre
- ▷ Optimiser les fonciers mutables, permettre l'intensification urbaine le long des axes requalifiés
- ▷ Relier le Gandouget et les Elancourtines au reste de la Ville dans le cadre peut-être d'une centralité élargie
- ▷ Éviter les nuisances générées par les grands boulevards
- ▷ Retravailler les entrées de ville en les rendant plus visibles
- ▷ Enfouir les lignes à haute tension comme préalable à tout développement de l'urbanisation
- ▷ Intégrer le transformateur ERDF/RTE au tissu urbain environnant
- ▷ Sécuriser et résidentialiser les différentes entités en évitant la création d'enclaves infranchissables

COMMANDERIE DES TEMPLIERS VILLEDIEU

Ce secteur se situe à l'ouest d'Élancourt et regroupe deux quartiers à forte identité. Il est limitrophe à la commune de Trappes. Par ailleurs, depuis la RN10, c'est le **point principal d'entrée de la ville** d'Élancourt. Or, la présence de murs anti bruit et la végétation séparent les infrastructures du tissu urbanisé et donne peu de lisibilité. Les liaisons visuelles, mais aussi fonctionnelles, sont donc quasiment inexistantes. Seule, la présence du rond-point du Chevalier, avec la Commanderie des Templiers, donne un point de repère qui pourrait mettre en valeur cette entrée de ville.

A l'entrée du quartier se trouve la **commanderie des Templiers** qui donne son nom au quartier. Le bâtiment est imposant est marque l'histoire des lieux. Elle est inscrite à l'**inventaire supplémentaire des monuments historiques** et accueille aujourd'hui des équipements culturels. Le quartier s'organise autour du **centre commercial de la Villedieu**, situé sur l'avenue du même nom, ayant une bonne visibilité et répondant aux besoins d'achat quotidiens et de proximité. Quelques commerces (la Croix de Malte) sont intégrés aux immeubles collectifs, la zone de chalandise de ces commerces est de fait ultra-locale.

Les quartiers de ce secteur possèdent leurs propres **équipements** : crèche, écoles primaires, centre de loisirs, école de musique, maison de quartier, gymnase,... Il offre donc tous les **équipements** nécessaires

à la **vie quotidienne d'une famille**. Toutefois, celui-ci n'est pas très bien relié au centre administratif et culturel de la commune : proche en terme de distance, mais éloigné au niveau fonctionnel.

La **Commanderie - Villedieu** est le quartier le plus à l'est de la commune d'Élancourt, il est limitrophe de la commune de Trappes, mais lui tourne complètement le dos sans aucun lien direct. L'**avenue de la Villedieu** permet de relier le quartier au reste de la Ville et de l'agglomération, mais coupe ce secteur en deux par ses caractéristiques routières.

Ce quartier d'habitat est limité au sud par la RN 10 et à l'ouest par la Coulée verte et la réserve pour le prolongement de la voie R 12. Ces trois éléments isolent le quartier du reste de la commune.

L'urbanisation du quartier s'est développée selon deux typologies :

- les **maisons individuelles en bande** : la Commanderie ;
- les **collectifs** (R + 10) sur la frange ouest : la Villedieu et la Croix de Malte.

Le secteur d'habitat individuel se développe selon deux entités distinctes :

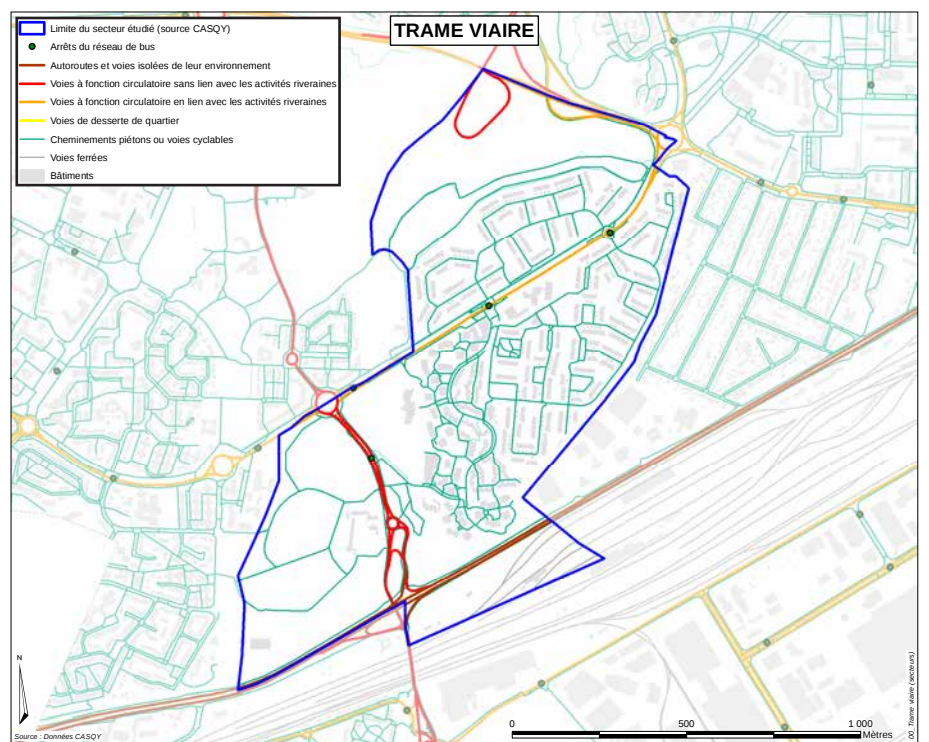
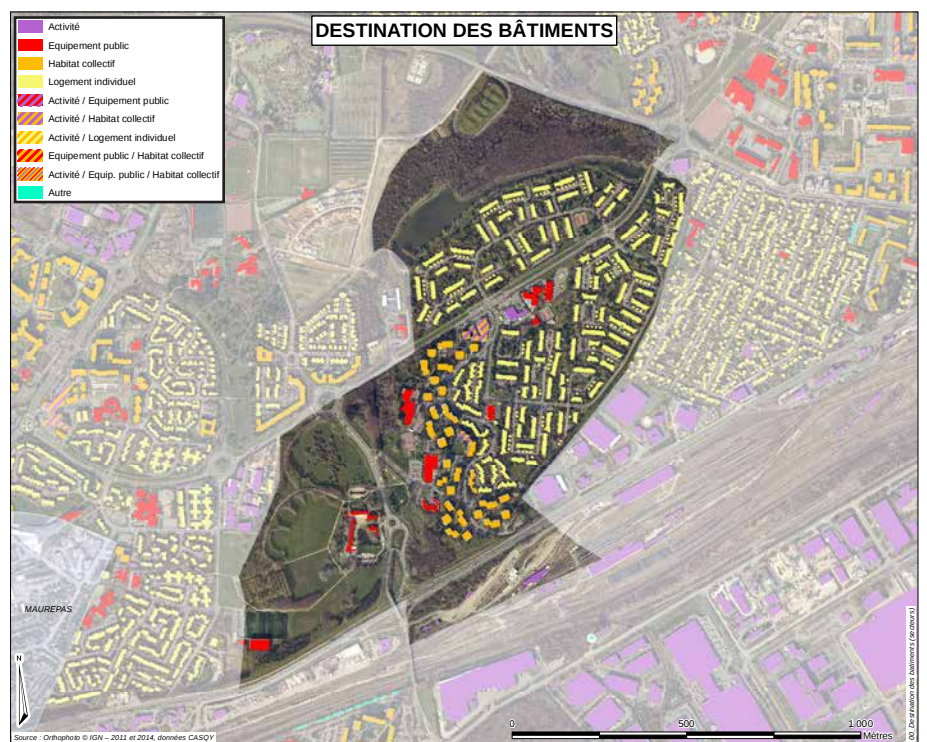
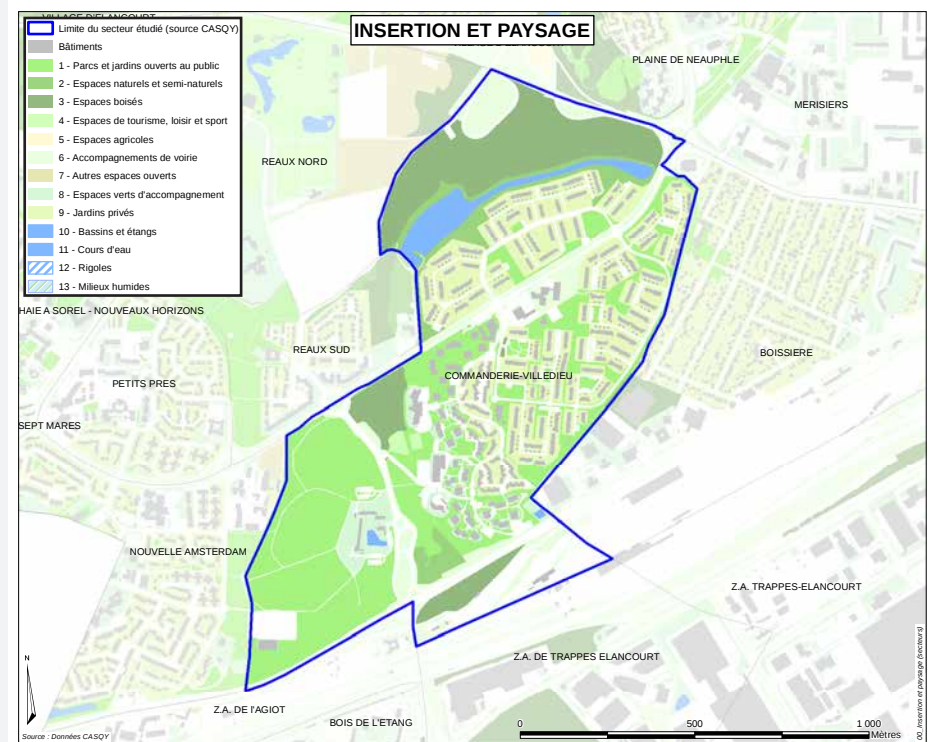
- à l'est du quartier, 774 maisons sont groupées par lots réguliers de

3 à 10 unités. Toutes sont identiques, chacune juxtaposant un style d'architecture différent. Le boulevard des Templiers forme une boucle sur laquelle se greffent les voies de desserte des maisons. Les lots sont entrecoupés d'espaces boisés et de liaisons piétonnes qui assurent des continuités et participent, avec les haies de clôtures et les espaces privés à l'ambiance et à l'image de « quartier vert ». La frange nord du quartier présente des espaces verts de qualité : berges du bassin de la Boissière, bois des Réaux, liaison piétonne vers les Réaux et la Coulée verte. Le long de l'avenue Paul Cézanne, une centaine de maisons en bande non alignées sur rue marquent la transition avec le secteur de collectifs ;

- les collectifs sont implantés à l'ouest du quartier sous forme de plots ouverts sur des espaces collectifs paysagers. Des voies piétonnes permettent d'accéder aux immeubles et de traverser ce secteur qui intègre un petit centre commercial.

L'ensemble de ce quartier est **entièrement urbanisé**. Les possibilités d'**évolution du tissu** sont **très limitées**, voire inexistantes.

Les qualités paysagères de ce secteur sont à relever. En effet, le quartier de la Commanderie Villedieu est plutôt **vert** avec la **présence de nombreuses coulées vertes et du parc paysagé de la Boissière**, avec un bassin où il y a un projet environnemental de gestion de l'eau (projet libellule).



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Des résidences au coeur de la nature



L'emprise R 12 est aussi une réserve foncière libre de toute urbanisation qui, au fil du temps, a connu une évolution spontanée de la végétation, lui donnant un aspect verdoyant et plutôt naturel.

Le parc est composé de près de 1 700 logements sur la Commanderie-Villedieu qui abritent une population estimée entre 5 000 et 5 500 habitants. Les constructions datent principalement des années 70-80 pour la Commanderie-Villedieu. Il n'y a pas eu de constructions nouvelles depuis, d'où une absence de marché immobilier sur le neuf.

Aujourd'hui, la répartition est **équilibrée** entre **logements collectifs et individuels** et il y a une majorité de **propriétaires occupants** (81%). La répartition est équilibrée entre les logements du marché libre et ceux issus de financements aidés avec près de 4 logements sur dix en accession aidée et plus de 15% en locatif social. Un taux de vacance très faible (inférieur à 5 %) révélateur des tensions du marché immobilier. Le marché de la revente est dynamique, avec des prix moyens inférieurs à ceux de l'agglomération (inférieurs à 2 500 €/m² en moyenne sur 2007-2011). Les volumes des transactions du secteur sont parmi les plus importants de Saint-Quentin-en-Yvelines. Les typologies sont orientées vers des logements de tailles moyenne et grande : 44% de T3-T4 et 42 % de T5+

Malgré ce dynamisme immobilier, la **population semble en recul**, même si cette baisse est moins importante que sur les autres quartiers. Les ménages sont plutôt de taille moyenne (2,5 personnes par ménage en moyenne en 2010). Leur profil est très diversifié: environ un tiers

de couples avec enfants, un quart de couples sans enfant et un quart de ménages d'une personne. Enfin, 8 % de familles monoparentales, soit un taux dans la moyenne basse d'Elancourt. La population est encore **jeune**, mais le nombre de seniors augmente particulièrement sur la Commanderie, en raison de la présence d'un parc plus ancien. La répartition est équilibrée entre cadres, professions intermédiaires et employés. Cet équilibre se retrouve pour les niveaux de diplôme et les niveaux de revenus

Le poids économique du secteur est relativement faible avec une centaine d'établissements et de salariés (base Entreprises et Emplois, Casqy 2014), exclusivement des Très Petits Établissements (TPE) de moins de 20 salariés et des établissements sans salariés (sociétés unipersonnelles, etc.). Les secteurs de l'administration, du commerce et des services sont majoritaires.

Le taux de motorisation des ménages est élevé : plus de 90 % des ménages possèdent au moins un véhicule. De fait, il y a une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs occupés.

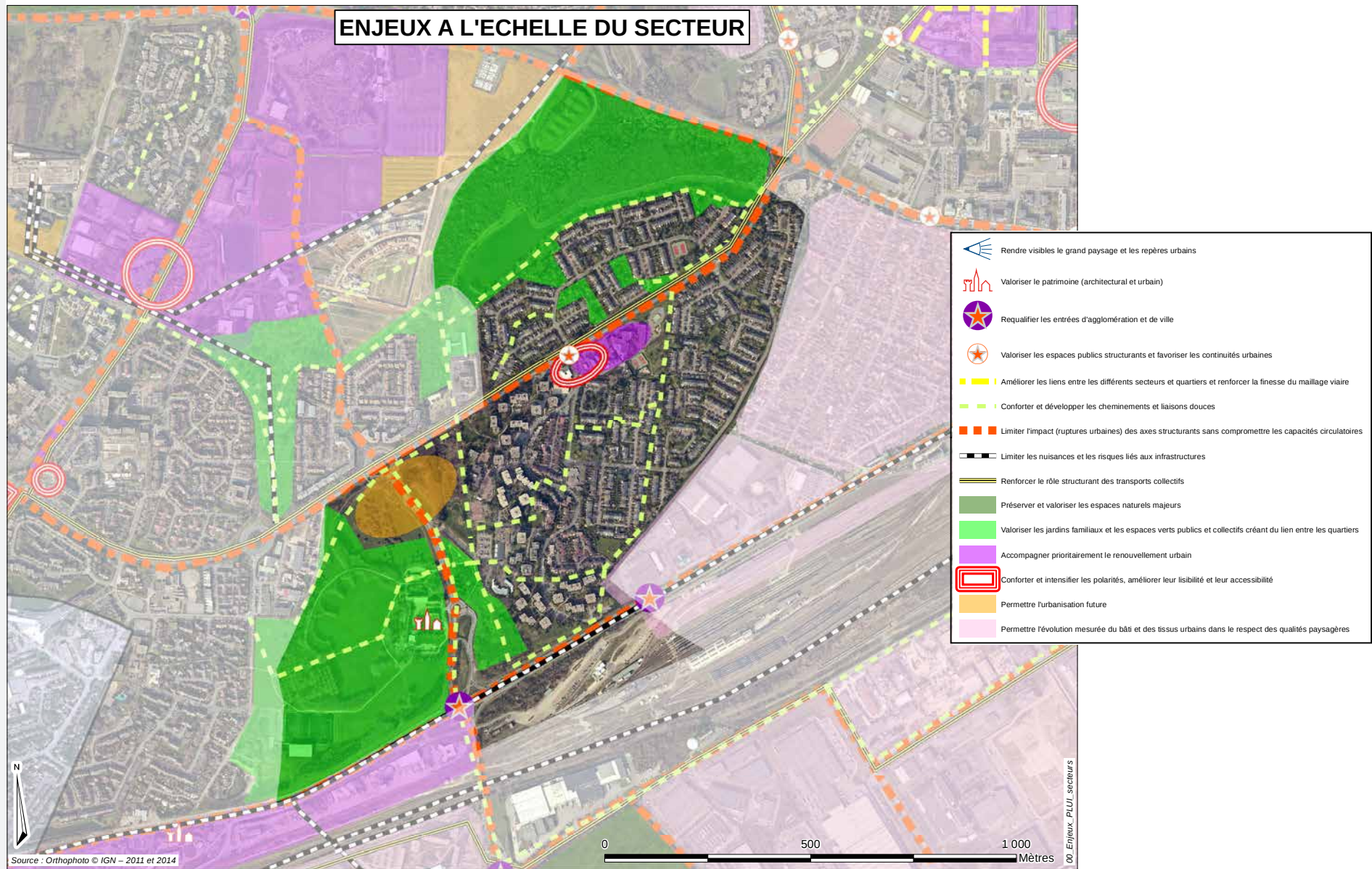
Le quartier tourne le dos à l'avenue de la Villedieu de laquelle il n'est accessible que par deux voies. L'avenue de la Petite Villedieu à l'ouest assure une transition avec la coulée verte.

L'avenue de la Villedieu assure la liaison avec le centre, mais son emprise en fait une rupture entre le nord et le sud du quartier. Elle intègre des aménagements piétons et cycles.

Ce secteur est traversé par la ligne 417 qui est une ligne structurante de l'agglomération et permet de relier la gare de Trappes à la gare de La Verrière. La fréquence de passage importante des bus en heure de pointe est un avantage pour l'ensemble de ce secteur.

Conforter le caractère résidentiel et assurer la quiétude

Ce secteur est **majoritairement résidentiel**, à haut niveau d'équipement et relié aux polarités du territoire et il n'a **pas vocation à changer**. Son caractère résidentiel doit être préservé tout en permettant l'évolution des différents équipements présents et du tissu pavillonnaire. Le passage du **TCSP** dans un avenir proche pourrait permettre de conforter la voie de la Villedieu mais des aménagements spécifiques devront être réalisés pour ne pas accentuer le caractère routier et de coupure de cette voie.



- ▷ Préserver la qualité de vie quotidienne tout en améliorant la communication routière et des transports collectifs (choix du cheminement du TCSP, élargissement du pont de la Villedieu, gestion des nouveaux flux liés au développement du quartier et au modification des usages des modes de transports)
- ▷ Conforter l'animation urbaine qui est assez importante par l'amélioration de la lisibilité des polarités et en agissant pour améliorer la qualité des espaces publics
- ▷ Requalifier éventuellement les espaces publics afin qu'ils participent à l'animation locale
- ▷ Marquer les entrées de ville : le Rond-point des chevaliers et le pont de la Villedieu doivent être requalifiés pour résoudre les dysfonctionnements, réduire les nuisances et être une vitrine de la ville
- ▷ Aménager les liaisons avec le reste de l'agglomération pour qu'elles soient lisibles, faciles et fonctionnelles

CLEF DE SAINT-PIERRE – PISSALOUP – CÔTES – BRUYÈRES

Le secteur « Clef de Saint-Pierre - Pissaloup - Côtes - Bruyères » est localisé sur les communes de Trappes et Élancourt, à l'extrémité nord-ouest de l'agglomération Saint-Quentinoise. Il intègre également dans son périmètre la colline d'Élancourt, point culminant de la Région Ile-de-France.

Ce secteur constitue la **porte d'entrée ouest de l'agglomération** et de l'aire urbaine francilienne et il constitue une des **articulations** entre les **espaces urbains de la métropole** (dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et les **espaces naturels du reste des Yvelines**. Ce secteur est adossé à la RN12 au nord, à la R12 et la Base de Loisirs à l'est, à la RD58 à l'ouest et au village d'Élancourt avec la vallée du Ru d'Élancourt au sud. Il est limitrophe des communes de Plaisir, Les Clayes-sous-Bois et Bois d'Arcy. Il est ainsi assez **isolé du reste de l'agglomération**, par la présence des grandes infrastructures et d'un relief très marqué au sud. Antérieurement, ce secteur se trouvait en grande partie sur le territoire de Plaisir. Le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre a été rattaché à Élancourt en 1983, lorsque Plaisir est sortie de la ville nouvelle à l'occasion de la loi « Rocard » portant modification du statut des agglomérations nouvelles.

Avant le développement de la Ville Nouvelle, ce secteur était un espace agricole marqué simplement par le tracé de la RD912, voie historique reliant Dreux. Les premières urbanisations ont eu lieu durant les années 80, par le développement progressif des espaces d'activités de Pissaloup, des Côtes, des Bruyères et de la partie est de la Clef de Saint-Pierre.

Puis le quartier de la Clef de Saint-Pierre a été totalement repensé et urbanisé sous la forme d'ilots dans les années 90 et son développement se poursuit encore à ce jour (développement de logements au cœur du secteur et développement d'activités économiques sur sa partie nord).

Au niveau du paysage, ce secteur est fortement marqué par la **présence de la Colline d'Élancourt**. Cette colline artificielle est constituée principalement des terres de remblais générées par la construction de la Ville Nouvelle qui ont créé un élément topographique artificiel culminant à 220 mètres de haut. Ce secteur a été au fil des années, colonisé par la nature avec toutefois, une présence importante d'espèces invasives et une faune assez commune. Si, une partie de cet espace peu s'inscrire dans la trame verte locale, la qualité floristique et faunistique de ce secteur sont à relativiser. Son positionnement à l'articulation du quartier construit de la Clé Saint-Pierre et du Village et à proximité de voies de circulation importantes, fait de cet espace, un lieu à valoriser pour créer des liens interquartiers et venir aussi compléter l'attractivité de ce secteur grâce à la mise en place d'un réseau d'équipements de sports et de loisirs comprenant l'île de Loisirs et le Vélodrome.

Deux autres éléments, architecturaux cette fois, marquent le paysage de ce secteur et du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre : le « **Beffroi** », tour de 10 étages, constitue un véritable point de repère, et le **bâtiment d'activités** conçu par l'architecte Taillibert au milieu des années 90 et occupé par le groupe « **Thalès Safe and Security** » depuis 2007.

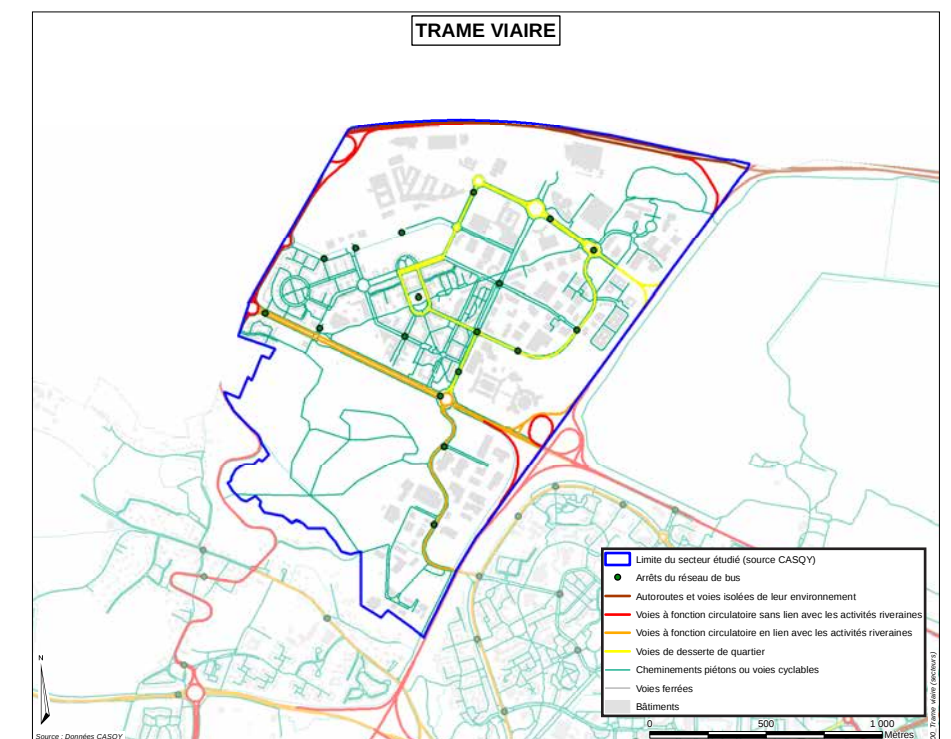
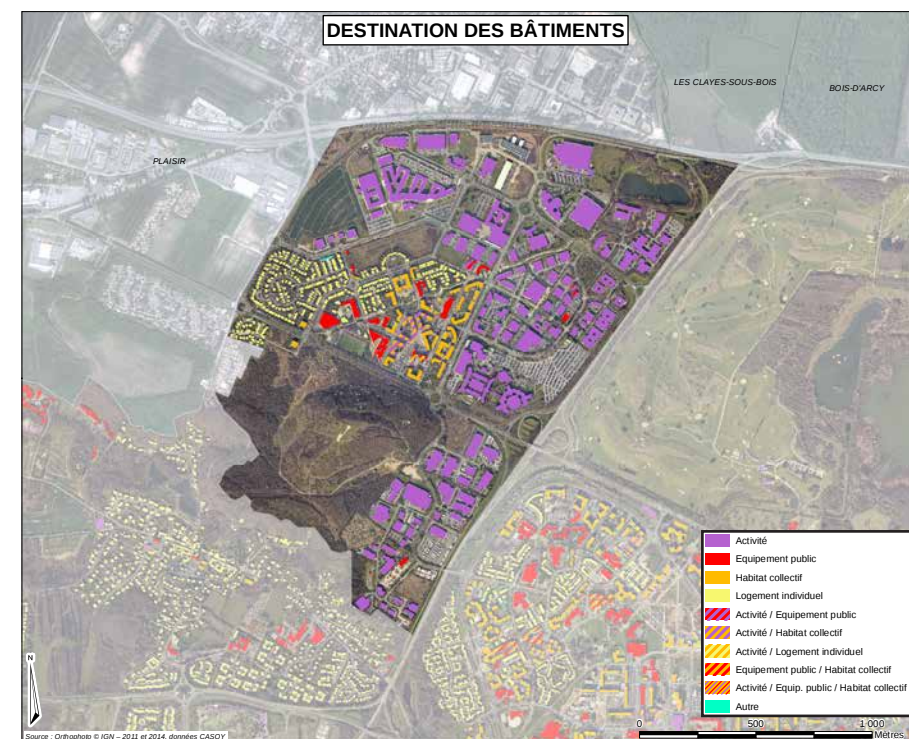
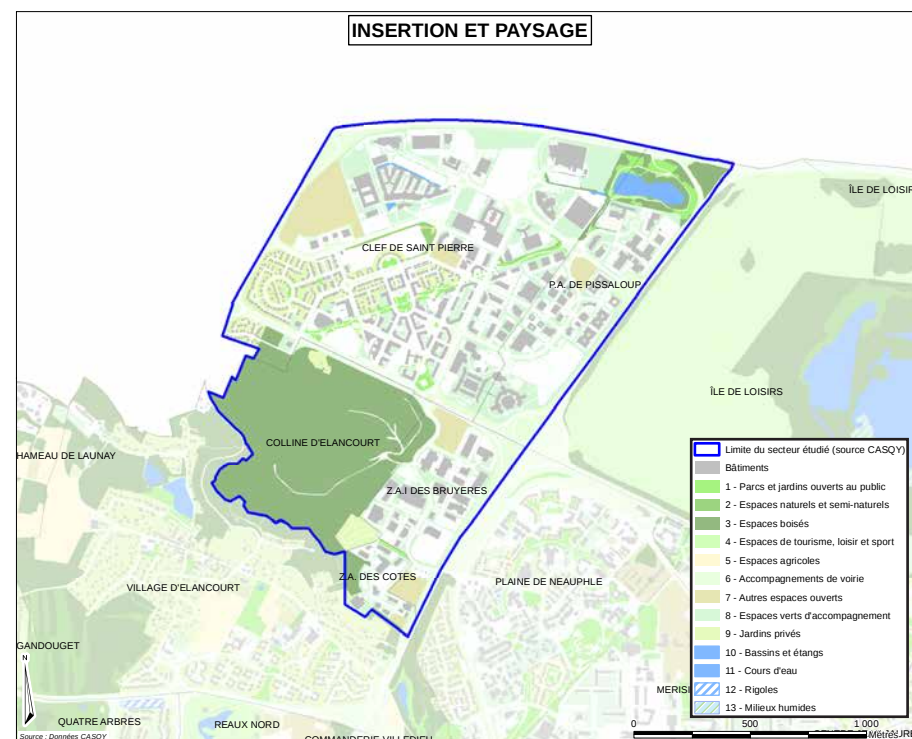
Globalement, ce secteur présente des types de paysages variés, avec trois ambiances distinctes :

- les **immeubles collectifs et le pôle commercial** participant à la composition urbaine : fronts bâtis, alignements marquant les rues et les places, enseignes commerciales, mobilier urbain,
- l'**habitat individuel** : nappes pavillonnaires structurées,
- les **activités** : diversité (notamment architecturale) de bâtiments implantés le plus souvent au milieu des parcelles, avec un rapport aux espaces publics souvent assez faible.

Au sein du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre, les différentes ambiances sont mises en cohérence par une composition urbaine globale et une trame d'espaces publics : places, rues, mails piétons, avec notamment la Place de Paris, regroupant la Mairie annexe d'Élancourt, la Poste et des commerces.

Au niveau des **activités économiques**, la Clef-de-Saint-Pierre apparaît comme une **locomotive** pour les zones d'activités de Pissaloup, des Côtes et des Bruyères. Cependant, certains espaces d'activités, comme la zone d'activités des Bruyères, présentent des locaux parfois vieillissants et quelques terrains en friche.

Le secteur est ponctué également par les **équipements publics** dont les architectures rompent avec celles des logements.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'avant garde technologique dans un quartier autonome et mixte



Aujourd'hui, ce secteur est le **principal pôle économique de haute technologie** pour la partie ouest de l'agglomération et il accueille de nombreux résidents, employés, équipements et services. Il fonctionne de manière autonome par rapport à la commune et à l'agglomération, excepté pour l'accès à certains services publics (sécurité sociale, CAF, commissariat, lycée...) qui sont situés sur le plateau, au cœur des communes de Trappes et d'Élancourt.

Ce secteur, excentré par rapport aux centres de Trappes et Élancourt, souffre de **difficultés d'accessibilité**, notamment par les transports collectifs. Malgré les efforts récents d'amélioration des dessertes, ce défaut d'accessibilité compromet l'implantation de grands groupes.

Ce secteur concentre, en 2010, près de 4 700 habitants répartis dans plus de 2 000 logements et il peut être qualifié de secteur mixte. Les logements se trouvent dans le quartier de la Clef de Saint-Pierre, quartier récent qui s'est développé à partir des années 1990. On observe un arrêt des constructions de logements dans les années 2000. Aujourd'hui, des constructions nouvelles sont prévues dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : 270 logements sur le terrain dit de « La Banane » et une résidence jeune de 80 logements. Sur l'ensemble du secteur, la répartition du statut d'occupation des logements est la suivante : environ **50 % de propriétaires et 50 % de locataires**. Parmi les locataires, la répartition entre locataires privés et locataires sociaux est ainsi équilibrée et permet ainsi une **mixité sociale**. Le locatif privé est également très présent par rapport au reste de la commune, et même de l'agglomération, de même que les logements collectifs (78 % du parc). On observe des typologies particulières sur le secteur : une forte proportion de petits logements (35 % de T1-T2), au détriment des grands logements dont la part est la

plus faible d'Élancourt (12 % de T5+). Le niveau de vacance est faible : autour de 5 %, soit un taux considéré comme permettant la fluidité du marché immobilier. Cependant, son niveau s'élève depuis 2006 et, dans un contexte francilien de tension du marché, cette augmentation peut également être un indicateur d'une perte d'attractivité du secteur. Avec les 7 Mares, il s'agit du quartier où le taux de vacance est le plus élevé.

La population est **jeune** sur le quartier et la part des seniors est parmi les plus faibles de l'agglomération (les 65 ans et plus représentent 3 % de la population du secteur). Cela peut s'expliquer par la construction récente du quartier et la faible ancienneté de la population, mais également par les spécificités du parc de logements qui favorise la rotation : petits logements, locatif privé, marché immobilier dynamique. Malgré ces facteurs qui favorisent la rotation, le **quartier perd des habitants**. Outre l'augmentation du niveau de vacance, cela peut s'expliquer par l'absence de nouvelles constructions, une diminution du nombre de naissances sur le quartier, une stagnation de la taille des ménages. La taille moyenne des ménages est proche de la moyenne communale (2,45 personnes par ménages), ce qui masque toutefois une hétérogénéité de la composition des ménages : on retrouve à la fois une forte part de ménages d'une seule personne (37 % des ménages, dont une majorité d'hommes seuls), et une part importante de ménages avec enfants (40%).

Le taux d'activité des 15-64 ans est parmi les plus élevés de la commune et de l'agglomération en 2010, mais a tendance à diminuer. A l'inverse, le taux de chômage augmente sur le secteur. Enfin, le secteur est mixte en terme de répartition par catégories socioprofessionnelles : 24% de professions intermédiaires, 20% d'employés, 19% de cadres et professions intellectuelles supérieures, 10% d'ouvriers.

Au niveau des mobilités, on note un taux de motorisation des ménages important (90 % des ménages). Plus des deux tiers des actifs utilisent leur voiture pour aller travailler. Seulement 16 % des actifs de la Clef de Saint-Pierre travaillent au sein d'Élancourt, malgré la présence de nombreuses entreprises.

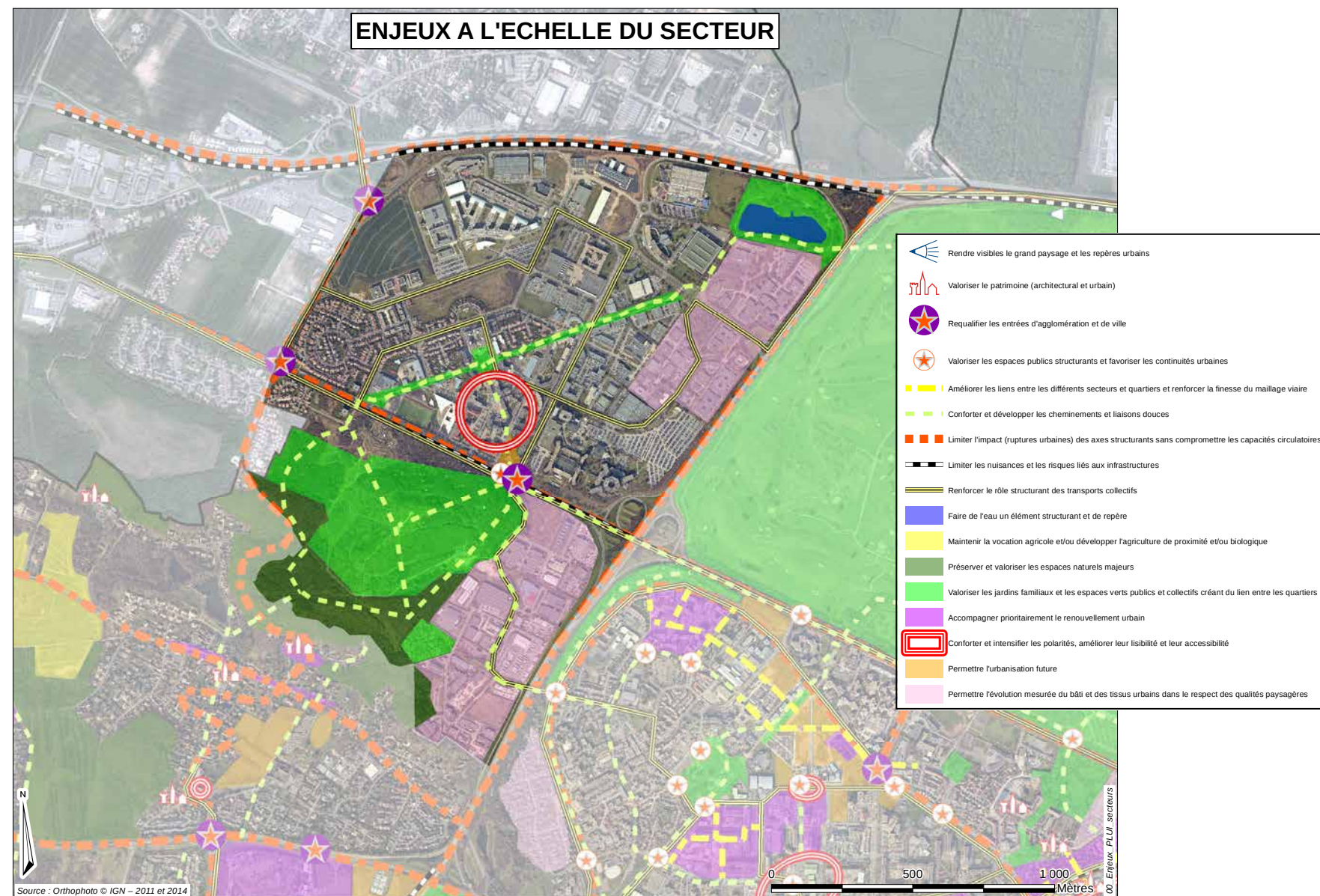
Le **centre commercial** a été créé dans les années 1990, en même temps que le quartier. Il est le second pôle commercial d'Élancourt, après celui des 7 Mares. Ce pôle est jugé satisfaisant par la Chambre de Commerces et de l'Industrie : récent, très ouvert, bénéficiant d'une large place. Cependant, le manque de visibilité du centre, des enseignes et vitrines est un point à améliorer, de même que son accessibilité et la propreté au sein de celui-ci.

Le secteur comprend également de **vastes espaces d'activités économiques dans ses parties nord, est et sud-est**. Il s'agit de l'un des **principaux pôles d'emplois de Saint-Quentin-en-Yvelines** qui accueille près de 400 entreprises, dont certaines à forte valeur ajoutée, et compte plus de 10 700 emplois. D'importants projets de développement vont renforcer le rayonnement de ce secteur où sont installées de grandes entreprises telles que Cassidian / EADS Defense and Security ou Thalès. Est à noter la présence de **deux instituts d'enseignement supérieurs** : l'Institut International de l'Image et du Son (360 élèves) et l'Institut Supérieur de l'Environnement (260 étudiants).

Aujourd'hui, la maîtrise foncière publique des secteurs non urbanisés sur ce secteur est importante et permet la réalisation de projets de logements à court terme.

Mieux relier pour assurer la pérennité et le développement

Le fonctionnement en tant que **pôle urbain « complet »**, rassemblant les composantes principales visées par l'agglomération et l'OIN Paris-Saclay assurant polyvalence et diversité a vocation à être maintenue et renforcé. Il s'agit de **garantir l'attractivité économique et résidentielle** pour éviter une éventuelle déqualification. Ce secteur a également vocation à rayonner plus largement. Pour cela il doit être **mieux relié** au reste de l'agglomération et aux territoires environnants et être mieux articulé avec le quartier de la Plaine de Neauphle, son voisin. Par ailleurs, ce secteur jouxtant la Base de Loisirs, les interconnexions et les synergies dans le domaine « sports/loisirs » entre la colline, l'Île de Loisirs et le Vélodrome marqueront son identité.



- ▷ Valoriser la position d'entrée d'agglomération et d'entrée de ville de ce secteur, en optimisant les opportunités foncières existantes
- ▷ Réaménager et valoriser la colline dans la dynamique de développement touristique et de loisirs tout en veillant à préserver et mettre en valeur la qualité du site et à minimiser les nuisances pour les habitants
- ▷ Améliorer les liaisons (notamment en transports collectifs) avec les gares de Trappes et Saint-Quentin-en-Yvelines, le reste des communes de Trappes (Plaine de Neauphle, Merisiers et Aérostat) et Élancourt (Village et cœur de ville) ainsi que la Base de Loisirs
- ▷ Améliorer l'articulation avec les territoires voisins : ce secteur est une porte d'entrée de l'OIN Paris-Saclay (limite nord-ouest de l'OIN) et peut être un lieu privilégié d'articulation avec la Vallée de la Seine (OIN Seine Aval) à la condition que son accessibilité soit améliorée également vers l'ouest
- ▷ Retraiter en espaces publics la RD912 et à plus long terme la R12 afin de relier le secteur à la Base de Loisirs et aux secteurs urbains environnants
- ▷ Accompagner le développement économique du site avec l'implantation régulière de nouveaux commerces et entreprises
- ▷ Développer l'offre de logements répondant aux besoins des salariés du secteur

ZONE D'ACTIVITÉS DE TRAPPES-ÉLANCOURT

Le secteur de la zone d'activités de Trappes-Élancourt (ZATE) se situe au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise** en grande partie sur la commune de Trappes et, dans une moindre mesure, sur la commune d'Élancourt.

Il comprend **uniquement des espaces d'activités économiques** et est assez **enclavé** au sein du territoire. Il est entouré au nord-ouest par le faisceau ferré de la gare de triage de Trappes, au sud-est par la Forêt de Port-Royal, au nord-est par la RD36 et au sud-ouest par la RD58. La proximité de ces deux voies départementales n'évite pas l'effet d'enclavement de ce secteur, car l'**accès aux voies régionales et nationales** (RN10 et A12 notamment) reste assez **difficile**.

Malgré la proximité des axes régionaux, le faible nombre, l'obsolescence et l'inadéquation des franchissements des voies ferrées (pont de la Villedieu et pont de la Mare Savin/pont Cachin) aux problématiques actuelles, les difficultés de signalisation, la non réalisation d'infrastructures majeures, ..., limitent les potentialités d'accès à la ZATE.

Malgré cette mauvaise accessibilité, ce secteur est identifié comme un **« site multimodal d'enjeux métropolitains »** dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Enfin, ce secteur se trouve insuffisamment relié aux polarités urbaines principales de l'agglomération et de

chacune des communes de Trappes et Élancourt, celles-ci se trouvant pour la majorité de l'autre côté du faisceau ferroviaire. La ZATE bénéficie toutefois de la **proximité de la gare de Trappes**, même si les liens entre ces deux entités ne sont pas optimum.

Ce secteur est longtemps resté agricole, excepté sur sa partie nord sur laquelle la gare de triage préexistait depuis le début du XXème siècle. Puis, il a accueilli des activités économiques à partir de la fin des années 60 et du début des années 70. Au début des années 90, il avait pratiquement sa configuration actuelle et n'a évolué que ponctuellement depuis cette date.

La zone d'activités a été **conçue sur les deux communes** et certains bâtiments sont d'ailleurs implantés sur les limites communales. Elle était, à l'origine, reliée aux voies ferrées ; les embranchements existent toujours mais ne sont plus utilisés à ce jour.

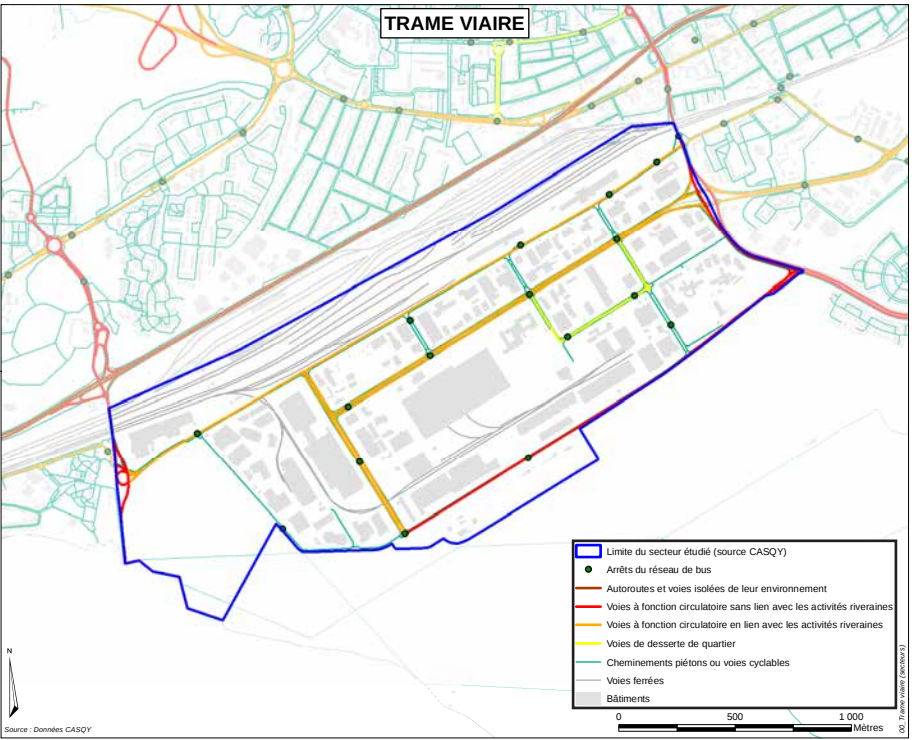
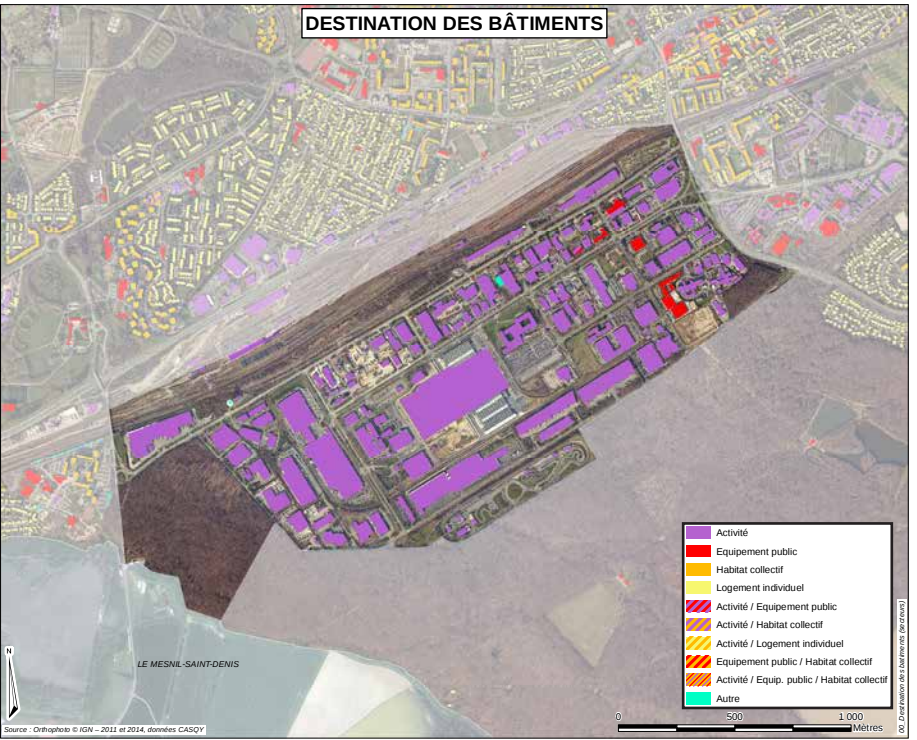
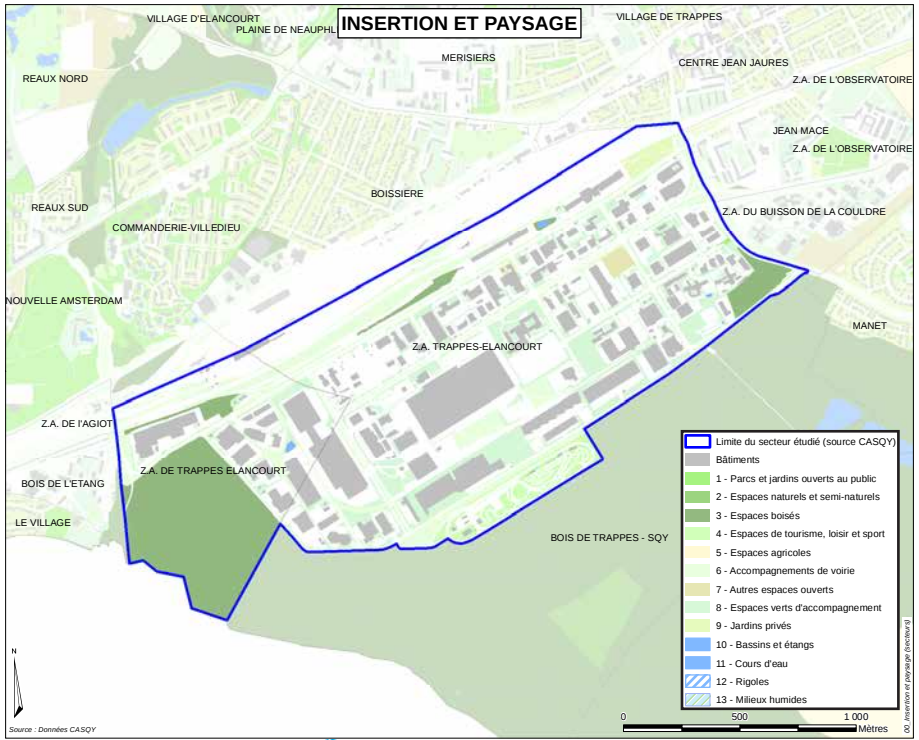
Actuellement, on peut observer que ce secteur **se transforme progressivement**, dans sa partie sud-ouest, en zone logistique et de stockage, malgré les difficultés d'accessibilité aux grandes infrastructures routières. Le reste de la zone d'activités accueille une densité humaine dans la journée, avec des **activités mixtes et tertiaires**. Il y a **peu de services** à destination des entreprises et des salariés sont présents dans

la zone et les liens avec les centralités environnantes sont difficiles. Il existe donc un marché potentiel pour des activités de services qui souhaiteraient s'implanter à cet endroit.

Au niveau paysager, cet espace dévolu à l'activité économique bénéficie d'un environnement (potentiellement) de qualité avec de grands espaces ouverts au nord (faisceau ferroviaire) et des espaces naturels au sud (Forêt de Port-Royal, espace classé en Natura 2000). Néanmoins, ces qualités ne sont pas mises en valeur au cœur de ce secteur et les accès aux **espaces naturels** sont **peu nombreux**. On note tout de même une forte présence du végétal, y compris au cœur de la zone d'activités (parcelles végétalisées, présence de mails le long de certaines voies,...).

Cependant, **les espaces publics** sont **peu qualitatifs** car essentiellement **routiers**, la place réservée aux modes actifs étant très limitée.

Ce secteur, uniquement orienté sur le développement économique, présente la particularité d'accueillir une grande diversité de types d'activités ce qui lui confère un certain **équilibre entre industrie, activités tertiaires et logistiques**. Les principaux secteurs d'activités représentés sont le commerce de gros, le transport ou la logistique (20% des emplois de la zone et 25% des établissements), l'automobile (Fiat avec 3 établissements importants : Fiat France, Iveco, Magnetti



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

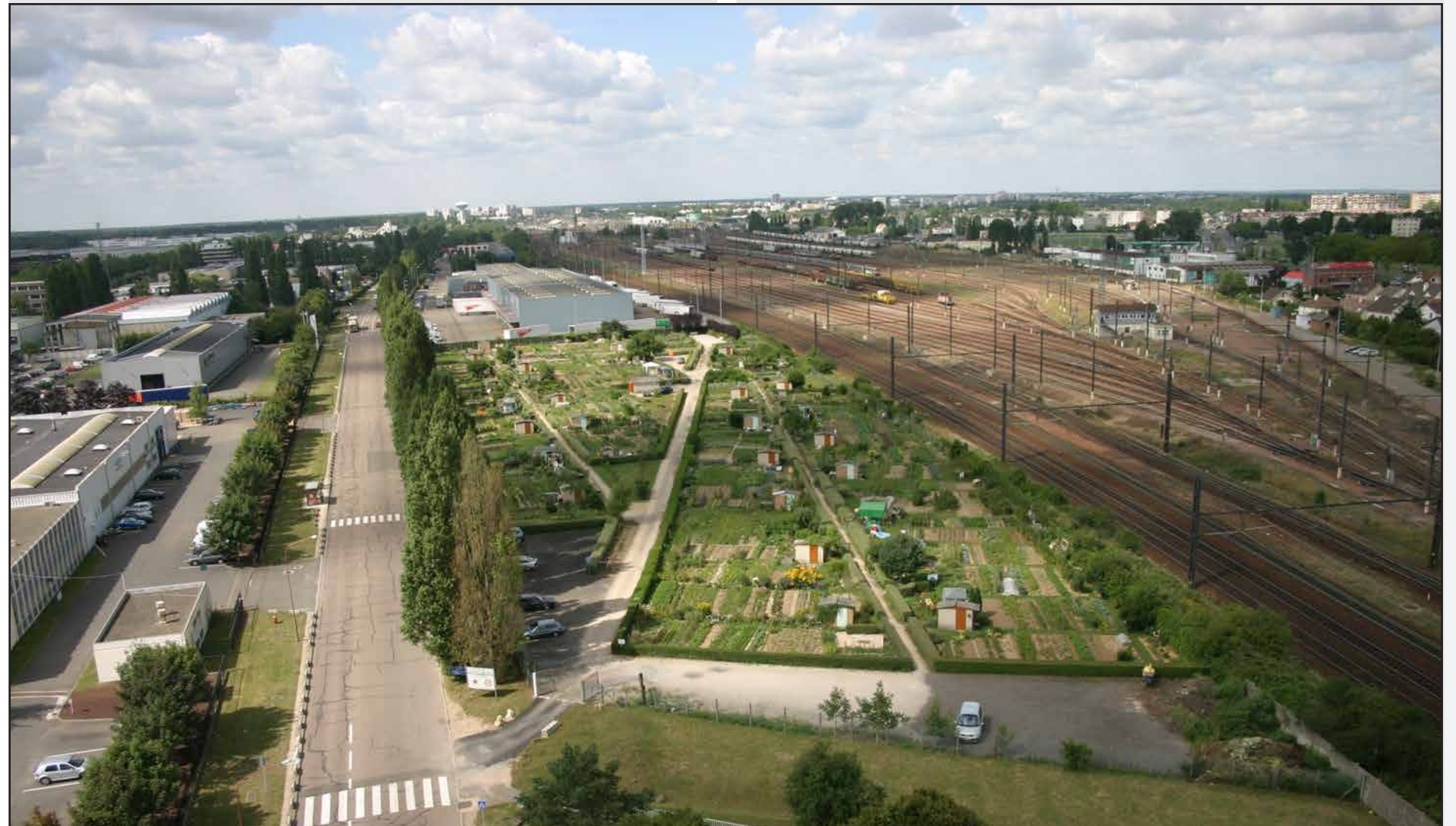
Une zone d'activités diversifiées en bordure de forêt



Marelli qui emploient 1 000 emplois ; Suzuki France ; des sous-traitants de taille moyenne tels D2T, Comau France ; et des concessions automobiles telles Renault Saint-Quentin, Chrysler France), les services aux entreprises, et la métrologie (avec le laboratoire national de métrologie et d'essais). Sont également présents le BTP, les entrepôts, la recherche et développement et des sièges sociaux, ainsi que des activités d'hôtellerie et de restauration et des activités de formation (école de la seconde chance et centres de formation).

Ce secteur accueille également le circuit Beltoise sur l'emprise anciennement dévolue au prolongement de l'A12, projet autoroutier historique qui n'apparaît plus sur le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

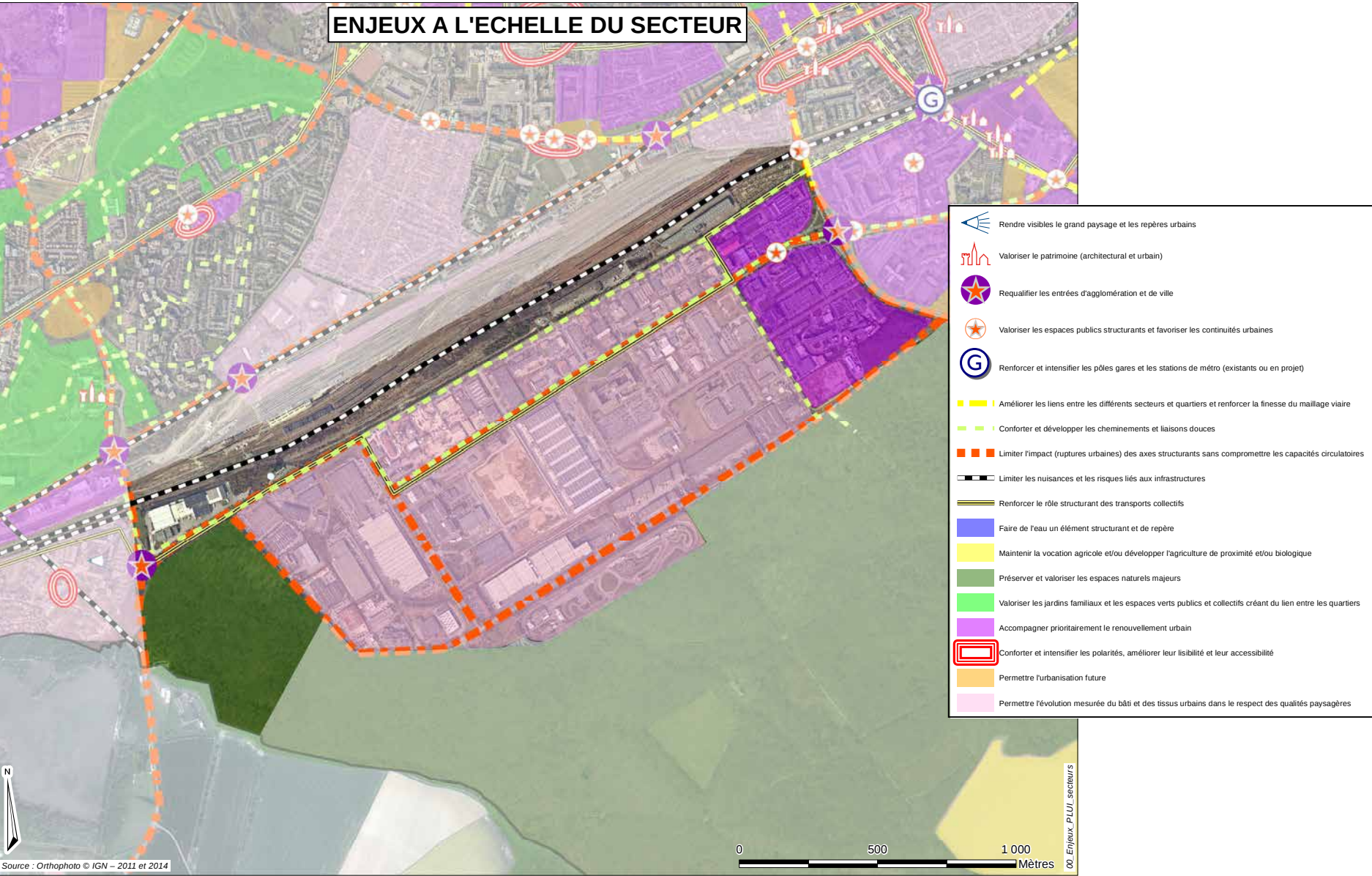
La ZATE regroupe près de 290 établissements qui emploient 6 000 personnes.



Réorganiser et relier pour rester diversifiée

Ce secteur a vocation à être conforté dans sa **programmation diversifiée actuelle**, en poursuivant l'accueil de nouvelles activités, en étant mieux optimisée et organisée avec des activités économiques mixtes, de services, de recherche et industrielle dans sa partie nord-est et des activités liées aux bâtiments et travaux publics et à la logistique, dans sa partie sud-ouest, répondant ainsi aux objectifs du SDRIF qui l'identifie comme un pôle stratégique de logistique pour le quart sud-ouest francilien.

Pour répondre à cet objectif, la ZATE doit être **mieux intégrée à l'agglomération** et son environnement local, en étant mieux relié et connecté aux espaces qui l'environnent, tout en **limitant au maximum les nuisances générées**.



- ▷ Conforter cette zone d'activités économiques et maintenir la diversité des types d'activités présentes
- ▷ Redonner une attractivité et une compétitivité à ce secteur
- ▷ Limiter la transformation du secteur en zone uniquement de stockage et de logistique et contenir ce type d'activités au sud de la zone
- ▷ Améliorer l'accessibilité de ce secteur (vers la RN10 et/ou le prolongement de l'A12) en réaménageant l'entrée sud de la zone (rond-point des Libertés et pont de la Villedieu)
- ▷ Améliorer les liens (notamment en transports collectifs et pour les modes actifs) de ce secteur avec la gare et le centre-ville de Trappes, ainsi qu'avec La Verrière et Élancourt
- ▷ Améliorer la qualité urbaine et des espaces publics de l'ensemble du secteur, et plus particulièrement de la partie nord-est
- ▷ Développer les liens entre les espaces urbanisés de part et d'autre du faisceau ferré, ce secteur et la Forêt de Port-Royal au sud

PLAN DE TROUX – GARENNES

Ce secteur, situé sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Guyancourt, est la **frange méridionale du pôle centre urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines**. Il est constitué des quartiers du Plan de Trous à Montigny-le-Bretonneux et des Garennes à Guyancourt, tous deux édifiés dans le cadre de la ZAC Centre de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Situé dans le prolongement des quartiers Saint-Quentin et du Parc, il bénéficie de la **proximité des centres commerciaux, des équipements du centre** et de la **gare SNCF**. Au sud, le secteur est délimité par l'axe formé par les avenues du Général Leclerc et de l'Europe qui constituent une limite franche de par leur largeur et leur structuration.

Ce secteur, qui concentre en 2010 près de 6 000 habitants répartis dans plus de 2 500 logements est presque exclusivement résidentiel, seuls quelques commerces y existent.

Réalisé dans le cadre de la Ville Nouvelle, il s'est construit en majorité dans les années 1980, pour la partie Garennes, et les années 1990 pour le Plan de Trous. A part la construction d'une centaine de logements aux Garennes dans les années 1990, l'ensemble du secteur n'a pas connu de programme significatif de constructions neuves depuis une vingtaine d'années.

Le quartier du Plan de Trous se situe au centre du territoire de Montigny-le-Bretonneux. Aménagé autour de la place Claudel, il s'étend du Boulevard Vauban, au nord, à l'avenue du général Leclerc au sud et de l'avenue Nicolas About à l'ouest au Boulevard d'Alembert à l'est, en limite de Guyancourt.

Les **îlots bâtis** au nord-ouest, dans la continuité du centre de Saint-Quentin, sont **denses**, avec des immeubles d'**habitat collectif** de 5 et 6 étages implantés à l'alignement sur rue et avec des commerces en rez-de-chaussée des immeubles. Le Bricorama qui occupait une place importante est fermé laissant un espace vide en rez de chaussée d'immeuble important.

La partie sud du quartier est à **dominante pavillonnaire** (maisons individuelles), des maisons de ville en bande sont organisées autour du mail François Mauriac.

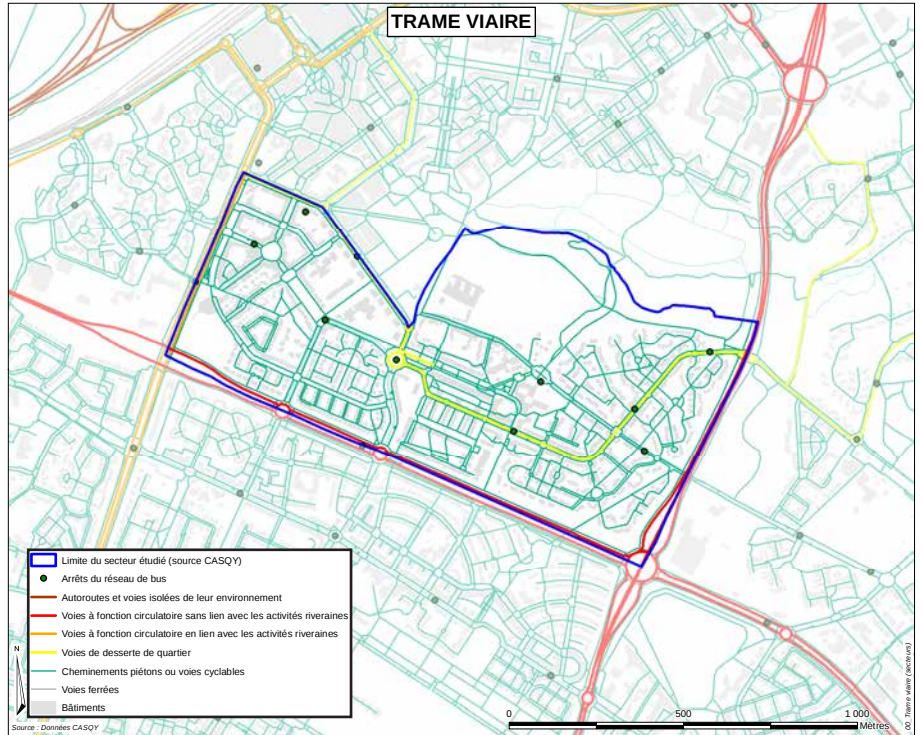
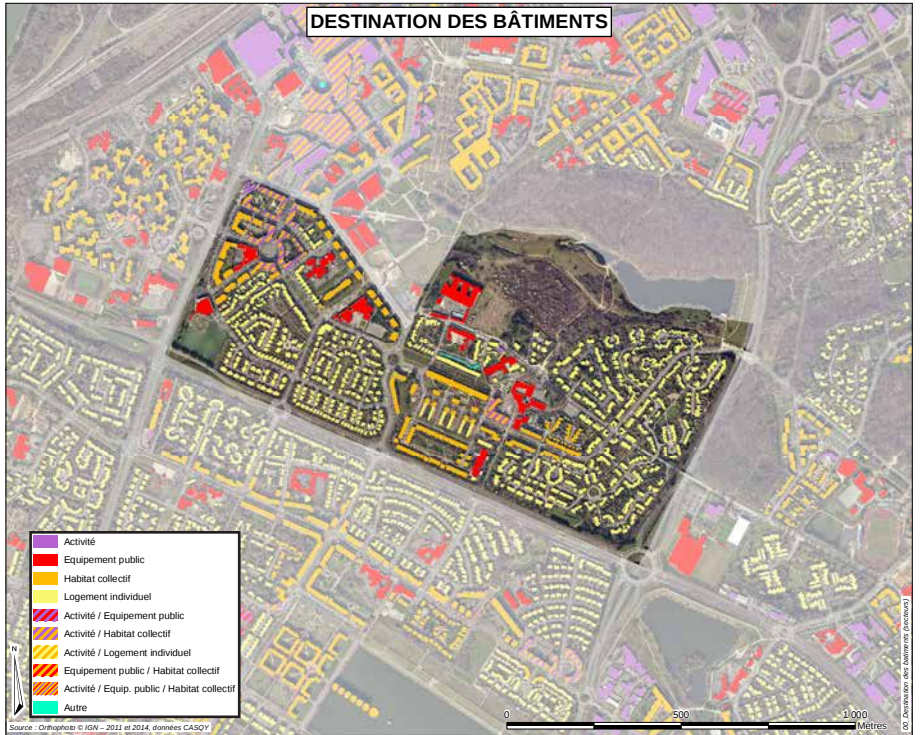
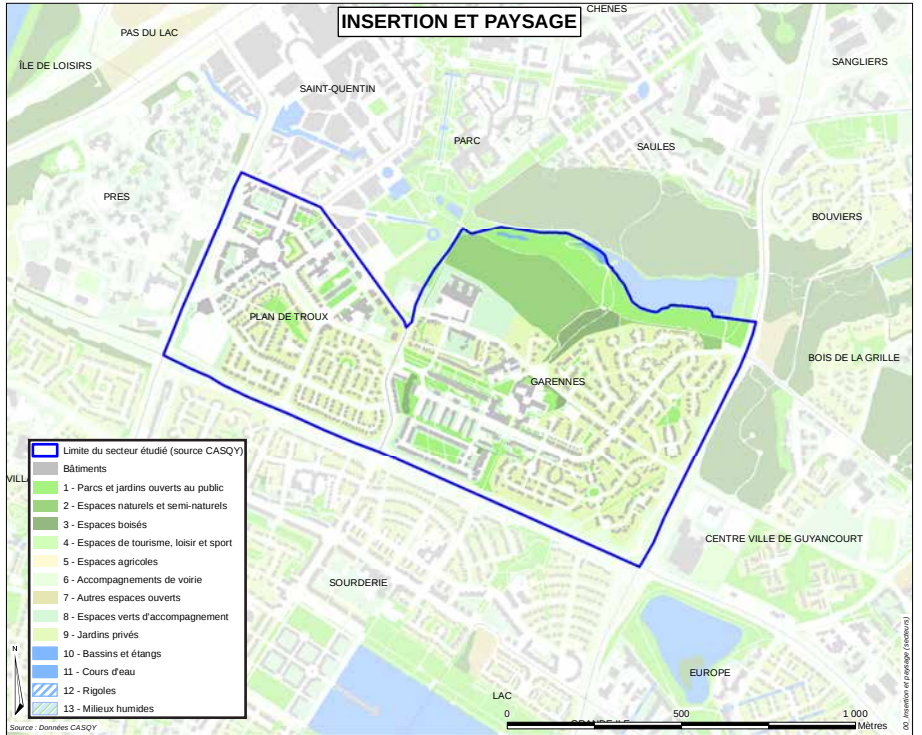
Le quartier des Garennes à l'ouest de la commune de Guyancourt est relativement déconnecté du centre de Guyancourt, en étant plus tourné vers le secteur Saint-Quentin.

Après les expériences d'urbanisme sur dalle (quartiers piétonniers recentrés sur eux-mêmes répondant aux principes de la charte d'Athène)

tentés dans les années 1970, le quartier des Garennes propose d'autres solutions pour mêler logements collectifs et individuels.

Situé à **proximité du Parc des Sources de la Bièvre et de l'Etang des Roussières** qui constituent une **limite franche** du quartier mais ne sont **pas très visibles**, ce quartier est traversé à la fois par un axe routier (boulevards Mozart et Beethoven) et par des cheminements piétons, dont le mail des Garennes (dans le prolongement de l'immeuble de Pierre Gangnet aux formes singulières, le train d'habitation rebaptisé «TGV» par les habitants) qui relie la place Jacques Brel au centre de Saint-Quentin-en-Yvelines. Des travaux sont réalisés pour fluidifier la circulation automobile dans le quartier avec la création de carrefours, de trottoirs sur le modèle de la ville traditionnelle. Cependant, les **îlots** du quartier des Garennes restent relativement **grands** et parfois **peu perméables et accessibles**.

Des conceptions d'habitat individuel dense persistent cependant, tel le lotissement des maisons modernes, qui partagent un jardin central collectif. Les préoccupations écologiques de l'époque sont également présentes avec les immeubles bioclimatiques d'Yves Draussin, Jean Guillaume et Jean Massip (1983), distribuant 140 logements sociaux orientés nord-sud qui, par un système de verrières, utilisent la chaleur du soleil pour abaisser les coûts de chauffage des appartements.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un espace résidentiel en frange du pôle urbain majeur



Enfin, une dizaine d'années plus tard, l'immeuble à coursive de Paul Chemetov et Borja Huidobro marque symboliquement l'entrée du quartier (au niveau de la place Jean Français) et constitue la porte des Garennes depuis le centre Saint-Quentin.

L'entrée des Garennes le relie au quartier du centre-ville de Guyancourt par la route historique de Trous qui enjambe l'avenue des Garennes. Cet axe qui traverse le quartier ne se connecte pas aujourd'hui avec le boulevard d'Alembert.

L'entrée du quartier par le parc de la vallée de la Bièvre pourrait constituer un lieu majeur d'articulation entre les espaces urbains et les espaces de pleine nature, mais le traitement actuel ne la met pas en valeur.

Alors qu'il est situé sur un axe de circulation, le **pôle commercial** du quartier connaît des **difficultés** de fonctionnement. Malgré son positionnement, il souffre d'un **manque de visibilité** car il est surélevé par rapport au boulevard, ce qui pose aussi des problèmes d'accessibilité. De plus, certaines cellules commerciales ne sont accessibles que depuis la place Jacques Brel, qui elle-même est mal connectée au boulevard.

Aujourd'hui le secteur regroupe près de 2 500 logements recensés sur le secteur, répartis pour moitié entre la partie guyancourtoise et la partie ignymontaine. La répartition entre les types de logement est relativement équilibrée avec 42% de maisons individuelles et 58 % de logements collectifs. Cependant, les types de logements du secteur contrastent avec ceux que l'on retrouve dans les autres secteurs autour de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines composés à plus de 90 %

d'appartements (Pas du lac, Saint-Quentin, Les Prés, Saules, Parc). Il y a également une mixité de propriétaires (45 %) et de locataires (13 % de privé et 41 % de social) à l'échelle du secteur. Toutefois, si la part des logements sociaux est d'environ 25 % sur le Plan de Trous, elle dépasse les 50 % aux Garennes. Enfin, et comme sur beaucoup de secteurs de l'agglomération, le taux de vacance particulièrement faible (inférieur à 5%) est révélateur des tensions du marché.

Le secteur regroupait 6 000 habitants en 2010, lors du dernier recensement, et la population a diminué depuis 2006. Une population particulièrement jeune, notamment sur la partie Garennes, où près de 20% de la population a moins de 15 ans. Les seniors représentent moins de 5%. Le secteur est également mixte du point de vue des catégories socioprofessionnelles représentées. Cependant, il y a quelques différences entre les parties guyancourtoise et ignymontaine avec davantage de préretraités et retraités par exemple aux Garennes.

Les logements des Garennes sont occupés aux trois quarts de familles avec enfants. Ces familles peuvent aussi être des familles monoparentales. En parallèle, un quart de ménages est composé d'une seule personne. La taille des ménages y est donc relativement importante (2,8).

A contrario, au Plan de Trous, les ménages sont plus petits (2,2) et plus d'un tiers sont composés d'une seule personne.

Globalement, sur le secteur, la taille des ménages tend à se réduire avec l'augmentation des ménages d'une personne et des couples sans enfants et s'accroît du fait de l'absence de construction nouvelle.

Ce secteur qui bénéficie de la proximité du pôle centre de Saint-Quentin est tout de même **bien doté en équipements de proximité** avec notamment 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires du secteur public sur le secteur. Ces groupes scolaires ont des taux de remplissage peu élevés et disposent donc de **capacités résiduelles importantes** pour absorber une augmentation du nombre d'élèves. Le groupe scolaire Vian – Queneau a fermé ses portes au milieu des années 90. On note toutefois un certain renouvellement de la population qui se traduit par une augmentation des élèves, notamment en maternelle.

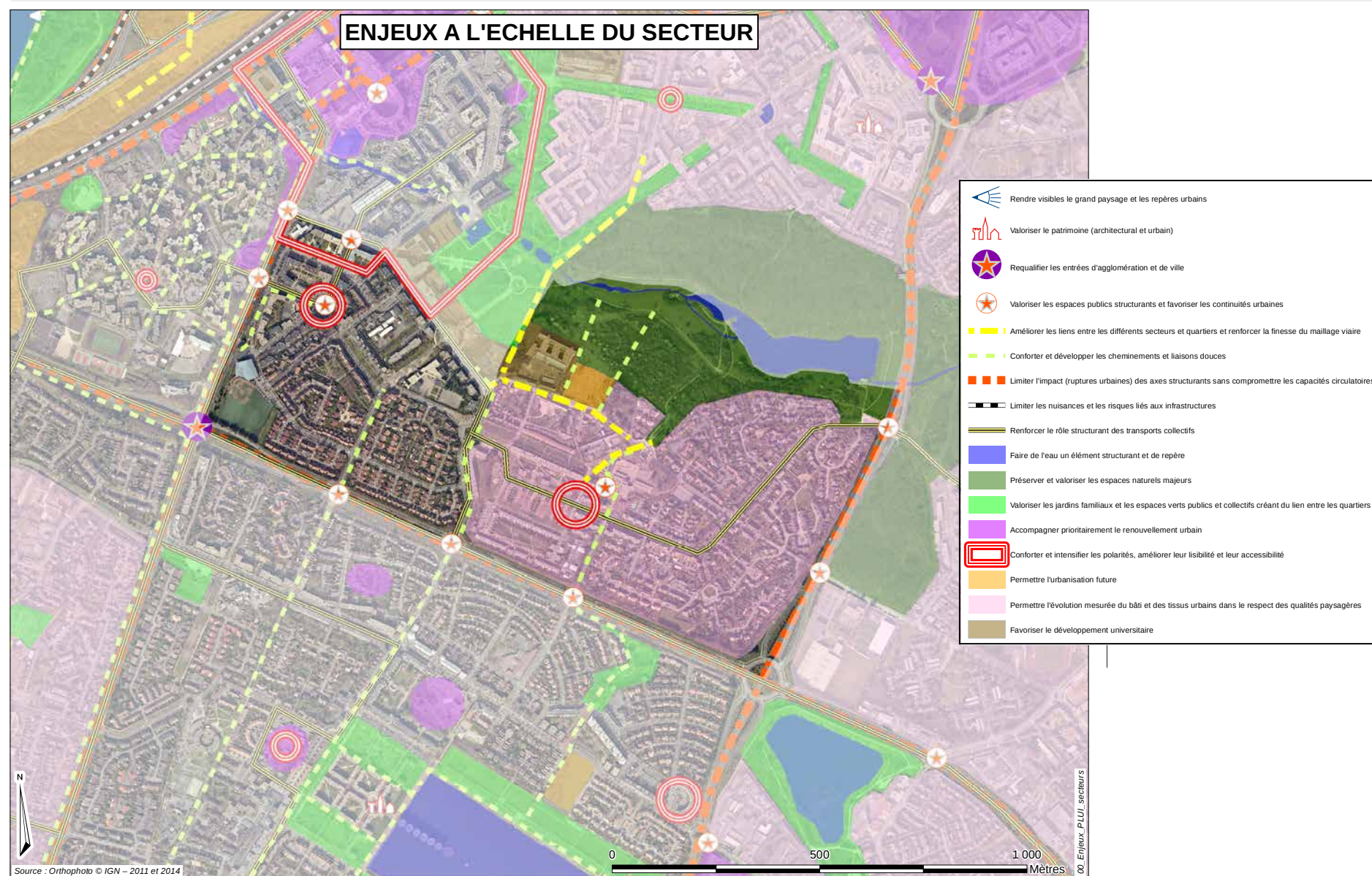
Le Collège Giacometti, ouvert en 1992, pour une capacité de 600 élèves, a accueilli environ 470 élèves à la rentrée 2013/2014. Il y a également des city-stades, des centres de loisirs (des Garennes), une maison de quartier (Joseph Kosma), une Maison des anciens, une résidence sociale «Compostelle» et des centres commerciaux de proximité (place Claudel et des Garennes).

Outre les équipements de proximité, ce secteur regroupe des équipements avec un rayonnement qui le dépasse, notamment le lycée privé Saint François d'Assise qui accueille plus de 600 élèves, un des rares terrains de base-ball de la région, dans le centre sportif Jean Maréchal, un collège, le Cap Saint Jacques et l'institut du climat.

Assurer la complémentarité et la transition

Ce secteur situé à la périphérie du pôle urbain majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines pourrait constituer un **espace d'articulation** entre ce pôle et le sud du territoire de l'agglomération. Les **espaces publics** et les **continuités urbaines** doivent être retravaillés pour **améliorer sa lisibilité et sa perméabilité**.

Sa situation lui offre **des opportunités d'évolution** mesurées afin d'optimiser les infrastructures de desserte (gare et transports en commun) et les équipements et services majeurs facilement accessibles. Il reste cependant un secteur à **dominante résidentielle**, même si des pôles commerciaux peuvent y être maintenus voir confortés.



- ▷ Améliorer l'articulation avec le sud de l'agglomération au niveau des avenues du Général Leclerc et Europe, en réduisant la coupure urbaine
- ▷ Utiliser le TCSP situé sur l'avenue comme lien plus qu'une rupture
- ▷ Redéfinir et requalifier les espaces publics en affirmant mieux, la vocation de certain
- ▷ Créer des liaisons physiques et visuelles avec le parc et la vallée de la Bièvre
- ▷ Valoriser les opportunités foncières : des projets en cours de densification à intégrer dans le fonctionnement du secteur
- ▷ Permettre de mieux relier les nouvelles opérations de la route de Trous au Quartier Saint Quentin et désenclaver le quartier vers le Parc. Retrouver la continuité historique de la route de Trous
- ▷ Régler les conflits d'usages (résidentiels, commerces, proximité de la gare et du quartier Saint Quentin) qui peuvent se cristalliser sur la question du stationnement
- ▷ Valoriser l'espace des intersections des avenues Nicolas About / Pas du Lac comme point de repère, entrée de ville et lieu d'intensité urbaine tout en garantissant une logique de flux
- ▷ Conforter le pôle commercial des Garennes comme pôle d'hyper-proximité en affirmant la centralité de quartier autour de la place Jacques Brel
- ▷ Renforcer le pôle commercial de la place Claudel en complément du pôle centre de Saint-Quentin-en-Yvelines)

BOUVIERS MINIÈRE ET VILLARROY

Ce secteur constitue la **frange nord-est de l'agglomération** de Saint-Quentin-en-Yvelines. Principalement constitué de grands **espaces naturels et agricoles**, il est le siège de trois Hameaux de Guyancourt qui ont connu des développements et des évolutions différents. Ce secteur constitue la ceinture verte de l'agglomération et relie les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise.

Ce secteur est délimité à l'ouest par l'avenue des Garennes qui constitue une rupture est-ouest importante. Le rond point des Sangliers constitue l'entrée du secteur et le lien vers les axes routiers structurants et le pôle centre urbain de Saint-Quentin. Un projet de réaménagement de l'échangeur entre l'avenue des Garennes et la RN 12 est envisagé, celui-ci vise à simplifier des échanges routiers aujourd'hui complexes et limités ainsi qu'à valoriser l'entrée de l'agglomération et le foncier de ce secteur. Une autre entrée du secteur s'effectue à l'est via la RD 91, qui est également une porte d'entrée majeure du territoire.

Depuis le rond point des Sangliers, on rencontre d'ouest en est le secteur d'activités du même nom et le hameau des Bouviers, les étangs de la Minière compris dans le site classé de la vallée de la Bièvre, le hameau de la Minière, le plateau agricole de Guyancourt, le hameau de Villaroy et le Golf National de Saint-Quentin-en-Yvelines. Bien que constituant une unité, ces différentes entités ne fonctionnent pas ensemble.

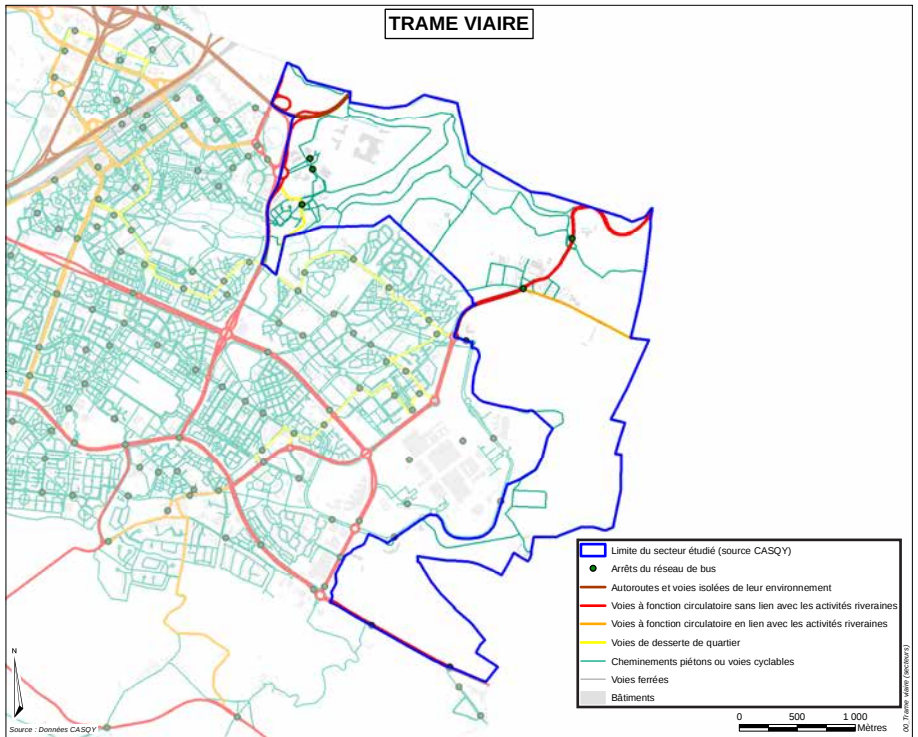
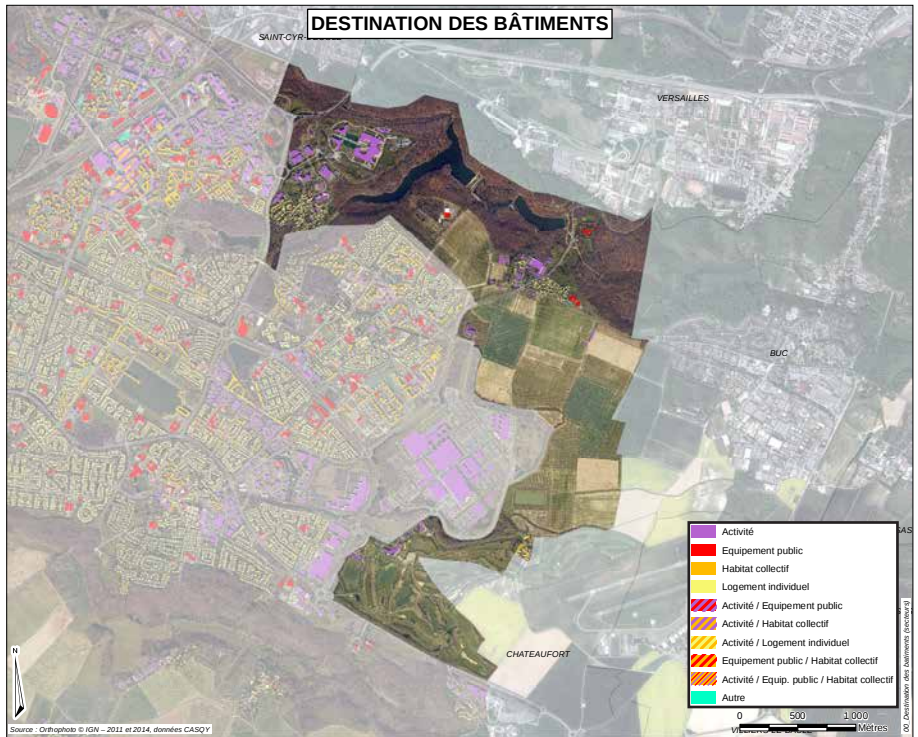
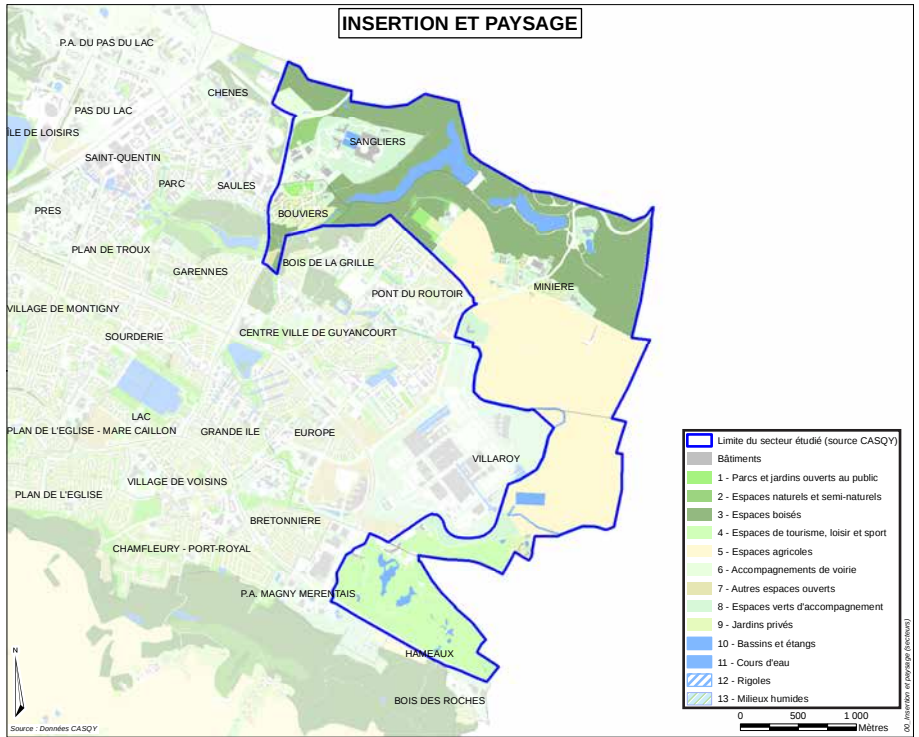
Le **parc d'activités des Sangliers** a un fonctionnement plutôt tourné vers l'ouest de l'agglomération. Il y a notamment le **siège de Bouygues Bâtiments** qui a été conçu pour imiter la monumentalité des palais baroques, sa grandeur pourrait en faire le monument marquant du quartier. Cependant, l'entreprise, de même que les autres entreprises du parc, est clôturée et barricadée derrière des portes que les visiteurs ne peuvent **pas franchir** et ne **participent** donc **pas à l'animation urbaine des rues**. Il y a donc une **rupture nette entre le secteur d'activités et le hameau de Bouviers** situé dans sa continuité. En contrepartie, les espaces dévolus aux activités et aux équipements semblent protéger les habitations du hameau.

Le **hameau de Bouviers** est un ancien hameau qui évolue toujours. Ce hameau accueille le long de rues sinueuses des maisons anciennes en meulière, et de **nombreux éléments patrimoniaux** marquent encore l'histoire ancienne de ce lieu qui est très **bucolique** par endroit et qui constitue une porte d'entrée vers **la vallée de la Bièvre**. Cependant, ce hameau, bien préservé n'est pas pour autant muséifié et connaît une évolution au fil du temps avec des constructions de logements et des découpages parcellaires qui n'ont pas remis en cause la qualité des lieux. La construction en 1995, de 75 maisons individuelles a toutefois provoqué des changements urbanistiques notables à Bouviers. Cette urbanisation a été accompagnée d'un programme d'aménagement d'ensemble, comprenant la rénovation des voies principales et l'amélioration de la voirie.

Le hameau de Bouviers est un écrin caché. En effet, il est peu visible et accessible hormis des connaisseurs, que ce soit par le nord car il est situé après le dédale du parc d'activité, ou par le sud avec son accès dans la vallée qui l'**isole du centre-ville** de Guyancourt.

Le **hameau de la Minière**, constitué au départ autour d'une ferme et de quelques commerces, s'est développé à partir des années cinquante autour des activités de recherche agricole liées à l'Institut National de Recherche Agronomique (INRA) et du Groupe d'études et de contrôle des variétés et des semences (GEVES), y menant jusqu'en 1996 des travaux d'expérimentation pour l'amélioration des plantes de grande culture et sur l'influence des insectes sur l'agriculture. A la différence de Bouviers, la Minière n'enregistre aucune opération liée à la Ville Nouvelle. Demeurent néanmoins quelques logements et une ferme en activité. Ce hameau s'inscrit dans un **cadre paysager remarquable**. Il est accessible par la seule RD 91 (avenue Léon Blum) depuis les axes de communication de la communauté d'agglomération et sa **visibilité** externe est très **faible**. L'INRA envisage de quitter ce lieu de recherche, laissant ainsi des terres de grande qualité disponibles et en devenir.

Le **hameau de Villaroy**, constitué autour de la ferme de Villaroy, est aujourd'hui **excentré** et **isolé** du reste de la commune de Guyancourt par la grande enclave formée par le technocentre Renault.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La ceinture verte de l'agglomération



Le hameau est ainsi **peu visible** et accessible. Il accueille aujourd'hui quelques familles qui y vivent, mais est surtout le **siège d'activités économiques et artisanales**.

Le **plateau agricole** est séparé en deux par la RD91 qui constitue ici, une **porte d'entrée** de Guyancourt et de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Depuis cette voie, le plateau agricole offre des visions paysagères lointaines qui confèrent une qualité particulière à ces lieux. La majorité des terres situées de part et d'autre de la RD 91 est utilisée et appartient à l'INRA.

Les terres situées à l'est qui forment la limite est de la commune et de l'agglomération, sont protégées par la ZPNAF (Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière), leur vocation agricole ne peut donc pas être remise en cause. Toutefois, un projet de liaison routière entre la RD91 et la RD938, au cœur de ce plateau agricole, destiné à désengorger la RD938, est envisagé par le Conseil Général des Yvelines. Les **terres agricoles** situées à l'ouest de la RD 91 forment un **tampon** entre les quartiers de logements de Guyancourt et la vallée de la Bièvre et permettent la visibilité de la frondaison boisée. Des projets sont envisagés sur ce secteur dans le cadre de l'OIN Paris Saclay.

Le **golf national de Saint-Quentin-en-Yvelines** est situé à la fois sur les communes de Guyancourt et de Magny-les-Hameaux. Le golf qui est relié à la rigole de Guyancourt est un maillon de la trame verte d'agglomération. Siège de l'Open de France, ce golf est un élément majeur de l'attractivité et de la visibilité de l'agglomération.

Le secteur Bouviers Minière et Villaroy est trop **peu peuplé** pour faire partie des découpages infra-communaux de l'Insee et pour pouvoir mobiliser des données des recensements. Toutefois, le croisement de différentes sources permet d'estimer que ce secteur, composé de trois hameaux, compte entre 220 et 300 logements pour une population de 700 à 1 000 habitants.

Son parc se compose essentiellement de maisons individuelles, généralement grandes, mais également de quelques maisons de ville et de petits collectifs. Le parc antérieur à la ville nouvelle est important et les propriétaires y sont majoritaires. Le parc de Bouviers et de La Minière s'est progressivement agrandi grâce aux constructions de **maisons individuelles** sur des terrains privés ou par la transformation de bâtiments agricoles en logements. Ainsi, on note la construction d'une trentaine de logements supplémentaires à Bouviers depuis 2008, tandis que La Minière ou le Hameau de Villaroy n'a pas connu d'évolution majeure récente. Le marché immobilier du secteur est centré sur les terrains à bâtir et sur la revente de maisons anciennes mais il reste cependant marginal et à des prix élevés comparés aux moyennes de l'agglomération.

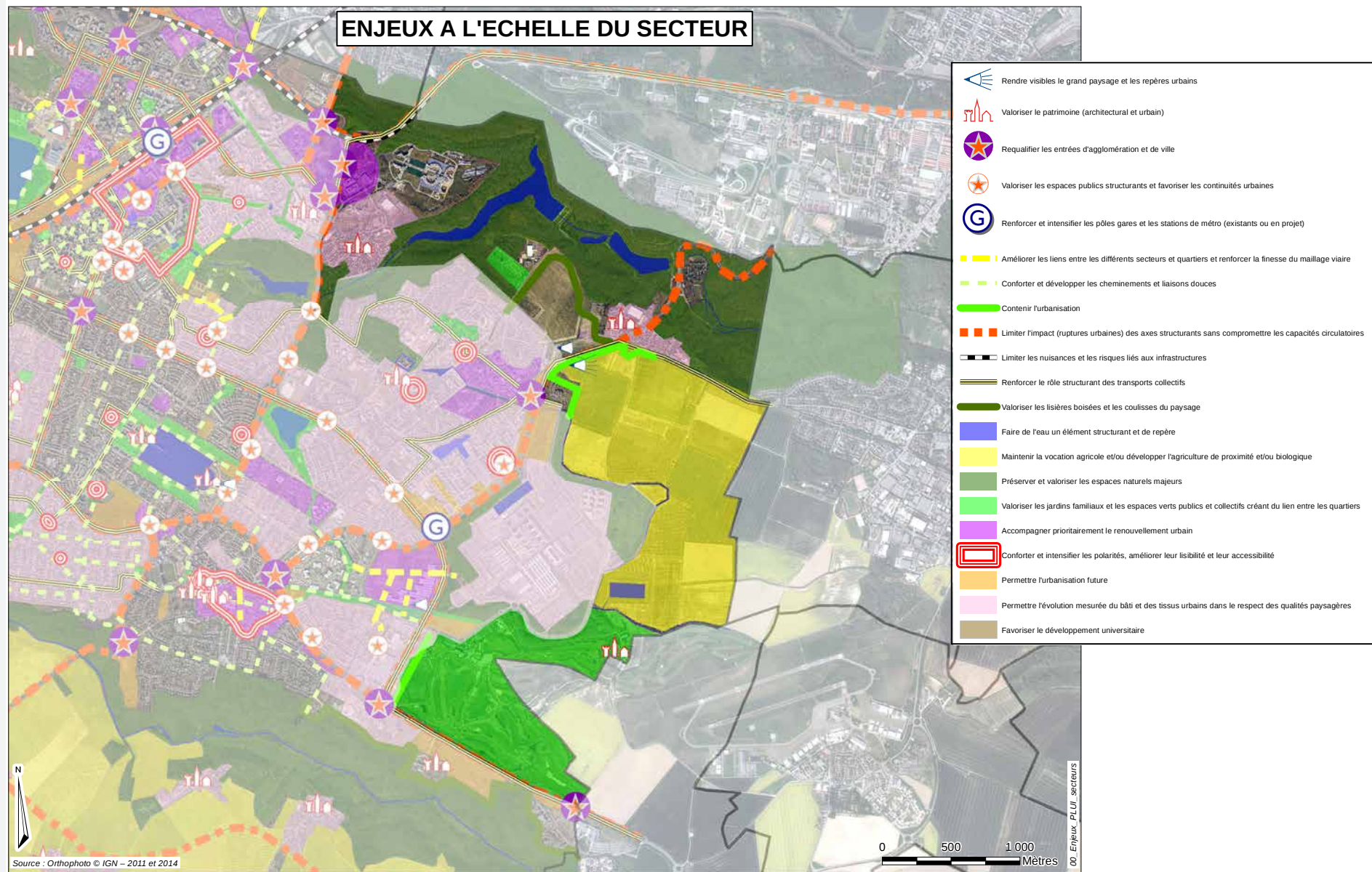
Le secteur compte également plus de 150 établissements économiques pour près de 6 500 emplois. Ces résultats s'expliquent notamment par la présence importante du secteur de la construction et du groupe Bouygues (un des principaux employeurs de l'agglomération) et des autres grandes entreprises installées sur les larges emprises de la partie des Sangliers appartenant au secteur Saint-Quentin - Chênes - Saules - Parc.

En dehors de ce parc d'activités, les activités sont peu présentes et composées uniquement de petites structures économiques (TPE, Sociétés unipersonnelles). A noter toutefois la présence de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) à La Minière et, depuis 2010, du foyer d'accueil médicalisé John Bost. Le secteur ne compte **pas de commerces**. Il ne compte pas non plus d'emplois administratifs principalement en raison du fait de **l'absence d'équipement scolaire**. Les enfants du périmètre sont scolarisés dans les nombreux groupes scolaires du secteur Centre ville – Routoir – Villaroy.

Toutefois, quelques autres équipements sont présents : l'Ermitage (Bouviers), le Stade de La Mare Jarry, le Complexe des 3 Mousquetaires, le Centre Nautique de La Minière, le cimetière paysager, les jardins familiaux. Le rayonnement de ces équipements reste local (quartier, commune). A noter, enfin, la présence d'une station d'épuration sur La Minière.

Permettre des développements tout en demeurant la ceinture verte du territoire

Ce secteur a vocation à demeurer la ceinture verte de l'agglomération. Les mesures de protection et de nouveaux usages doivent être envisagés pour **concilier préservation de l'environnement et des paysages, et développement d'activités périurbaines**. Deux lieux du secteur ont néanmoins vocation à évoluer. Le premier se situe au niveau du rond-point des Sangliers, avec la suppression de l'A126, la reconfiguration des échangeurs et l'arrivée envisagée de la station de métro SQY université. Ce lieu devient stratégique pour créer un **lien fort** entre l'**entrée d'agglomération** et le Pôle Urbain Majeur d'Agglomération. Le second est le secteur de la petite Minière qui a été identifié comme un **potentiel de développement urbain** dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay sans toutefois qu'une programmation urbaine ne soit envisagée à ce jour.



- ▷ Concilier préservation de l'environnement et des paysages, et développement d'activités périurbaines, tels que l'agriculture de proximité et les activités de loisirs
- ▷ Limiter l'impact de la liaison envisagée RD 91 / RD 938, sur la continuité des terres agricoles et préserver la pérennité de l'agriculture lors de la réalisation
- ▷ Réaménager le carrefour de la Minière
- ▷ Relier le Hameaux de la Minière au quartier du Routoir
- ▷ Mettre en valeur la vallée de la Bièvre et assurer sa visibilité et son accessibilité
- ▷ Étudier les liaisons entre Guyancourt et Satory
- ▷ Assurer le rôle du secteur des sangliers apte à créer un lien fort entre l'entrée d'agglomération et le Pôle Centre Urbain
- ▷ Structurer le développement du secteur dans le cadre d'un projet urbain, en lien avec le cœur de l'agglomération
- ▷ Limiter nuisances sonores, paysagères, environnementales, et garantir le respect de l'intimité des espaces urbains lors de la réalisation d'infrastructures de transports
- ▷ Assurer la visibilité, la perméabilité et l'accessibilité des frondaisons boisées de la vallée de Bièvre

CENTRE-VILLE - LE ROUTOIR – VILLAROY

Ce secteur comprend le **plateau central de Guyancourt** et accueille les éléments marqueurs de la centralité communale. Il est composé de trois entités imbriquées : le **Centre Ville, centralité administrative et historique**, le **quartier du Routoir** à dominante de grands ensembles et de pavillons et le **Quartier de Villaroy**, un des derniers grands quartiers construits dans le cadre de la ville nouvelle, avec le **Technocentre Renault** qui forme une entité à part.

Le secteur est **délimité par la ceinture verte** au nord et à l'est, et les avenues des Garennes et de l'Europe à l'est et au sud. Les différentes parties de ce secteur peuvent paraître hétérogènes, mais elles fonctionnent ensemble et nécessitent d'être mieux reliées entre-elles. Ce secteur accueillera sur sa frange sud-est la future station de métro de la ligne 18 du Grand Paris Express. Il est donc relié au secteur Grande-Ile - Europe - Moulin à vent – Bretonnière dans ses vocations et enjeux, en constituant un pôle plus mixte qui regroupe des activités, des logements, des équipements, des commerces et services.

Secteur mixte aussi bien **fonctionnellement** que **socialement**, il possède une **visibilité économique marquée** avec un niveau d'emplois tertiaires importants. Il relie Versailles et le plateau de Satory au pôle économique « sud-est » de Saint-Quentin-en-Yvelines, regroupe le Technocentre Renault et la zone d'activité du Moulin et s'articule avec

plusieurs zones d'activités à proximité : parc d'activités de Villaroy mais également les parcs d'activités des Portes de Voisins, de la Grande Île et du Mérintais. Ces espaces forment le pôle économique Sud-Est de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ce secteur dispose d'équipements publics très nombreux et bien inscrits dans le réseau des cheminements doux.

Du **Village au Centre-ville, cœur historique** de la commune de Guyancourt, le secteur du centre-ville est également le siège de la **centralité administrative** de la ville et un **pôle culturel**. La construction du nouvel Hôtel de Ville en 1995 est le point d'orgue de la restructuration du village et de la ville dans son ensemble. Implanté à proximité de l'ancienne Mairie dont une aile a été préservée, il symbolise la volonté d'établir un équilibre entre ouverture sur l'avenir et conservation de la mémoire du passé. L'église se reflète dans les vitres du bâtiment qui s'harmonise ainsi avec le patrimoine ancien. La construction de logements et de commerces alentours vient compléter la transformation du village en un centre-ville désormais reconnu comme tel.

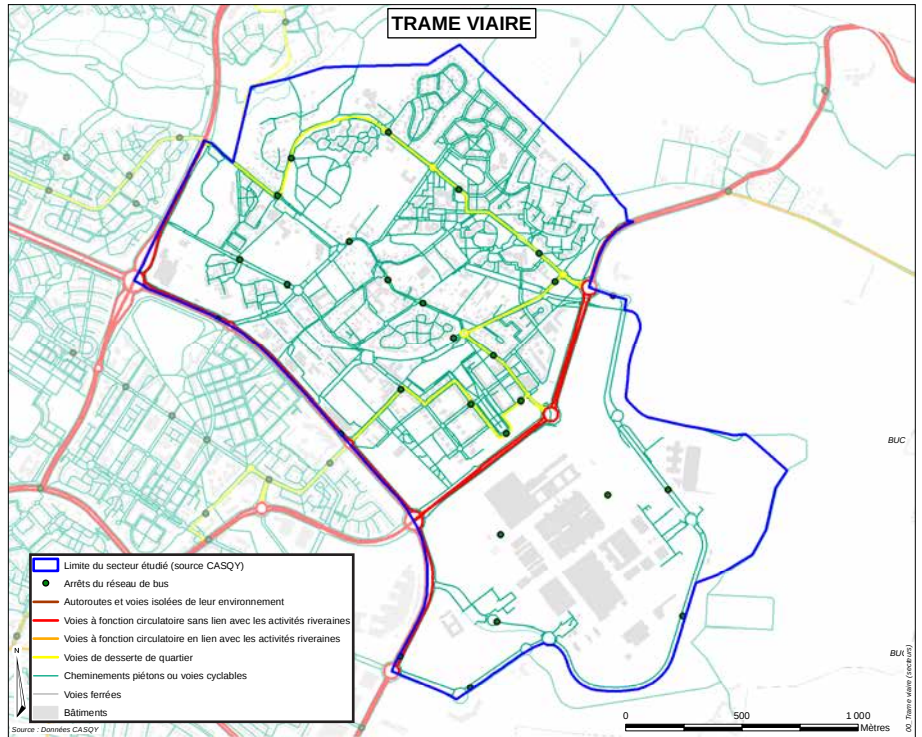
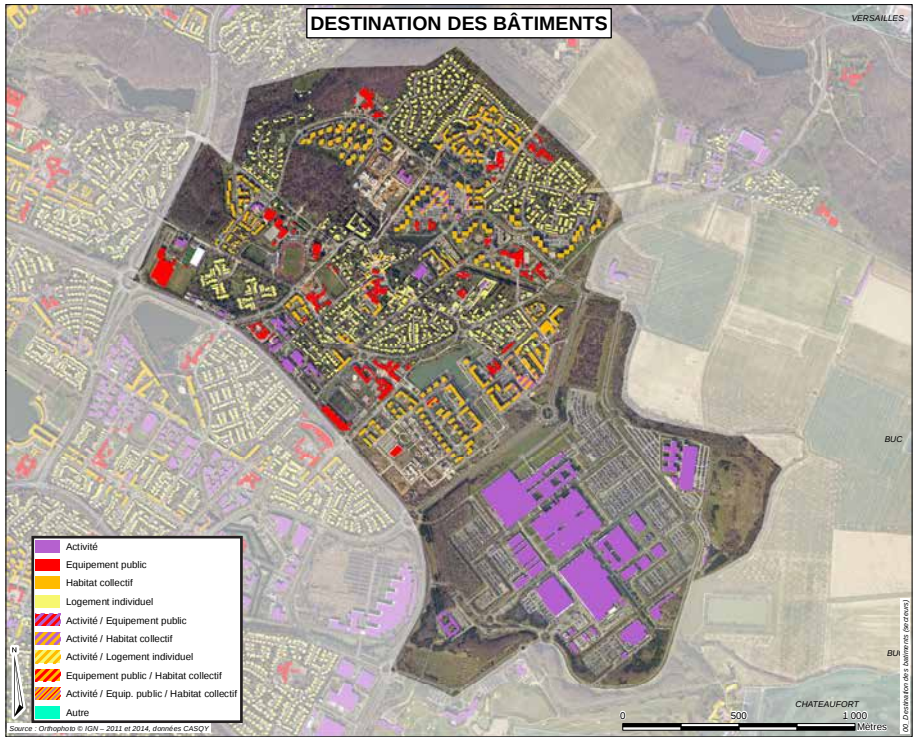
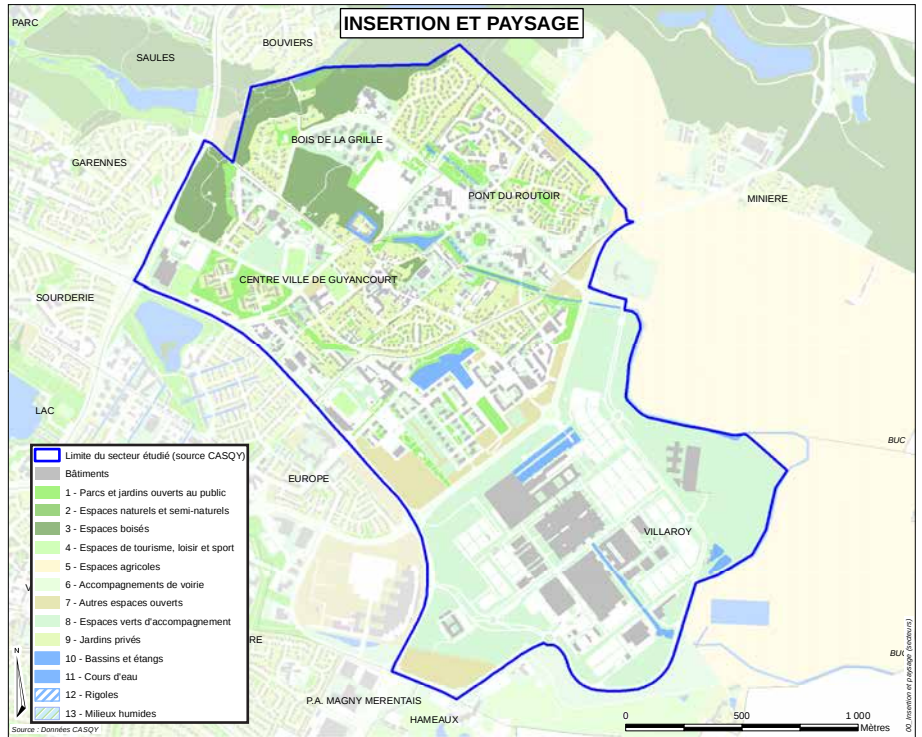
Affirmant une centralité, la restructuration du centre-ville vise à fédérer les différents quartiers. Cette continuité passe par le rayonnement des équipements publics, à commencer par les structures de proximité mises en fonction dès l'arrivée des habitants, afin d'améliorer leur vie quotidienne : écoles, maison de quartier. Ces structures sont ensuite

complétées par de véritables institutions à l'échelle de la ville : le centre culturel de la ferme de Bel Ebat (2000), la médiathèque Jean Rousselot (2002), la Maison de la Poésie (2002).

Le Centre-Ville est isolé et contraint : au sud par la résidence de la Noël qui forme une enclave, à l'ouest par l'avenue de l'Europe et le secteur d'activité, au nord par des équipements sportifs, et à l'est par la rigole et des logements collectifs.

Le **quartier du Pont du Routoir** est un quartier en **constante recomposition**. L'édification du quartier du Pont-du-Routoir marque le début de la transformation du village en véritable ville. L'opération, due au bailleur social Versailles Habitat, sort de terre à partir de 1972 et comprend près de 1 100 logements et une vingtaine de commerces. D'abord séparé du village par le Cimetière et l'étang du Château, le quartier est désenclavé en 1994. Il gagne ainsi en accessibilité grâce au raccordement du boulevard du Château à la rue Ambroise Croizat qui l'ouvre vers le village et le reste de la commune.

Les maisons individuelles construites en 1975 (domaine des Garandes), puis en 1977 (Bois de la Grille) et 1978 (Belles aux Bois Dormant), constituent les premières étapes de la diversification du Pont-du-Routoir, initialement marqué par une très forte présence des classes populaires.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La centralité mixte de Guyancourt



En 2002, l'opération de la Mare-Jarry sur l'emplacement des anciennes pépinières Moser, en résidentiel d'habitat collectif et individuel dense, renforce le rééquilibrage sociologique du quartier. Une politique de reverdissement vient parachever cette volonté d'amélioration du cadre de vie avec l'aménagement des jardins Paul et Virginie. Le centre commercial, vu depuis la rue Louis Pasteur ou le boulevard Jean Jaurès, mériterait d'être plus perceptible et valorisé.

Le **quartier de Villaroy** a été urbanisé à la place de l'ancien aérodrome et s'étend sur environ 400 hectares. Conçu par Michel Gosselin (architecte-urbaniste de l'EPA), il est structuré autour d'une perspective reliant l'église Saint-Victor au Technocentre Renault, dans une **alliance entre le passé et l'avenir** symbolisée dans l'oeuvre d'art de Serge Homs située entre les deux bâtiments. Sorti de terre à partir de 1994, le quartier s'agrége sur un bassin de rétention d'eaux pluviales et un square urbain fermé. Le **Lac de Villaroy** est aménagé en espace naturel et paysager sur une rive et en promenade sur l'autre. Dans son prolongement, le jardin des Gogottes de Philolaos Tloupas offre un bestiaire imaginaire inspiré des Aventures de Babar l'éléphant. L'esplanade centrale est bordée d'immeubles à l'architecture imposante, dont les plus spectaculaires sont Les Caryatides de Manolo Nunez-Yanowky. Ces bâtiments marquent l'entrée du quartier face au Technocentre Renault, de l'autre côté de l'avenue Léon Blum. L'aménagement de Villaroy a occasionné, dans un souci de cohérence urbaine, le déplacement de la RD 91 vers l'est afin de ne pas couper le quartier en deux et de marquer la limite d'urbanisation.

La ZAC de Villaroy, en cours de réalisation, aboutira à la construction

d'ici 2016 de 580 nouveaux logements, d'un hôtel, de commerces, de bureaux et d'un pôle de santé. En outre, des opérations de logements sont envisagées en lieu et place du Pavillon Waldeck Rousseau qui devrait trouver une autre localisation sur la commune afin d'améliorer sa visibilité et limiter les nuisances qu'il génère pour son voisinage.

Le développement de ce quartier sera structuré autour de la **centralité urbaine existante**, qui intègre des **commerces de proximité** et un **pôle d'échanges** (autobus, taxis, vélos, parc de stationnement) en **entrée de quartier**, Place Georges Besse. Cette ZAC, et les terrains encadrant la place des frères Perret, offrent par ailleurs un potentiel foncier de l'ordre de 8 hectares, en bordure des principaux axes de desserte en TC (TCSP SQY-Massy-Satory-Versailles) et à **proximité immédiate de la gare du futur métro automatique** (Grand Paris Express).

Le parc d'activités de Villaroy est le siège de l'implantation historique du Technocentre Renault, ce qui lui donne à la fois une visibilité très forte mais aussi une certaine précarité car le développement et la raison d'être de ce parc repose sur la présence du siège social de cette entreprise. Le parc d'activités de Villaroy bénéficie d'une bonne desserte en transports commun depuis le centre urbain de Saint Quentin via le site propre de transport en commun de l'avenue de l'Europe.

Le secteur Centre Ville Routoir Villaroy s'est développé à différentes époques. On y recense actuellement près de 7 000 logements, pour une population estimée entre 15 000 et 18 000 habitants. Le village possède un parc ancien antérieur au développement de la ville nouvelle.

Il s'est urbanisé progressivement par le biais de petites opérations. Les quartiers du Pont du Routoir et du Bois de la Grille sont successivement sortis de terre à partir des années 1970. Le quartier de Villaroy est plus récent et s'est développé à partir des années 1990.

Les logements collectifs constituent la forme dominante et représentent plus de 80% du parc. Leur part devrait continuer de se renforcer, compte tenue de la logique de densification et de limitation de l'étalement urbain. En dehors de leur type, le secteur se caractérise par une grande mixité et une diversité des typologies et des financements avec la présence de logements en accession ou en location, entre marché libre, social ou aidé. Plusieurs programmes sont inscrits dans le cadre du PLH2 (2012-2017), dont certains de taille assez importante : l'entrée de quartier de Villaroy, les terrains maillet (200 logements), l'ancien groupe scolaire Lurçat-Triolet (150 logements), Cheramy-Langevin (65 logements) et le secteur Ambroise Croizat (19 logements). Le rythme de construction passé et à venir permet le maintien, et même l'augmentation de la population du secteur.

Ce Secteur est, par ailleurs, quadrillé par un **nombre important d'équipements**. Ces derniers rayonnent à différentes échelles. Les équipements de proximité étant généralement situés sur la partie Bois de la Grille et Pont du Routoir, tandis que ceux à rayonnement plus large (commune et au-delà) se situent davantage sur le Village ou Villaroy. Les domaines couverts sont particulièrement nombreux et variés :

- culture (bibliothèque Louis Pasteur, médiathèque Jean Rousselot, Maison de la poésie, Ferme de Bel Ebat, école municipale de musique,



Pavillon Waldeck Rousseau, etc.) ;

- sport (stade municipal Popielusko, city-stades, skate-parc, piscine municipale Paul André Viénot, gymnase et stade de l'Aviation, gymnase et stade Maurice Baquet, centre sportif du Groupe Bouygues avec l'ouverture récente de terrains d'urban-foot ;
- administratif : Hôtel de Ville, poste de police municipal, local d'archives intercommunales, centre technique municipal, centre de secours et d'incendie, CPAM ;
- sanitaire et social : maison de quartier Théodore Monod, centre social Louis Pasteur, résidence de La Minière, points jeunes, centres de PMI, IME Alphée, etc ;
- religieux : Eglise Saint Victor, cimetière.

Par ailleurs, de **nombreux équipements scolaires** sont présents sur le secteur. Leur foisonnement est révélateur de la **jeunesse de la population guyancourtoise** et leur évolution suit celle de ce secteur de la commune. En effet, on recense, ces dernières années, diverses ouvertures, fermetures, réhabilitations ou relocalisations d'établissements scolaires. En 2014, on dénombre 6 centres de loisirs, 7 écoles maternelles, 6 écoles élémentaires et 2 collèges. A l'échelle du secteur entier, près de 1 900 élèves sont scolarisés dans le 1er degré à la rentrée 2013-2014, et ces effectifs sont globalement en hausse. Toutefois, cette tendance est liée aux opérations récentes de logements. Les évolutions des effectifs scolaires et les capacités d'accueil diffèrent d'un quartier à l'autre et d'une école à une autre. Aussi, l'objectif de rationaliser les équipements et de scolariser les élèves nécessite de prendre en compte l'évolution des effectifs actuels ainsi que l'ensemble

des éléments des programmes envisagés sur le secteur : le nombre de logements, leur localisation, leur typologie, leur phasage. Ce suivi est d'autant plus crucial compte tenu du nombre, de la dimension des terrains potentiellement urbanisables et de leur positionnement stratégique (terrains OIN, projet de métro, entrée de commune).

Ce secteur concentre près de 500 établissements économiques et plus de 12 000 emplois et forme à ce titre, un pôle économique important de l'agglomération.

Il compte quelques grands groupes et sièges sociaux, à l'image de l'emblématique Technocentre Renault qui avec plusieurs milliers de salariés, constitue l'un des principaux employeurs de la commune et de l'agglomération. Outre ces grands établissements, le secteur est composé d'un tissu économique varié, constitué de nombreuses PME et TPE et d'emplois implantés au sein des quartiers qui participent à la mixité fonctionnelle. Le **secteur industriel est largement présent** grâce à la présence du Technocentre, même si ce site ne produit pas de véhicules. Les secteurs du commerce hébergement restauration et l'Administration publique, enseignement constituent également les autres parts importantes du tissu économique du secteur, du fait de la présence de plusieurs centres commerciaux et de nombreux équipements, notamment scolaires.

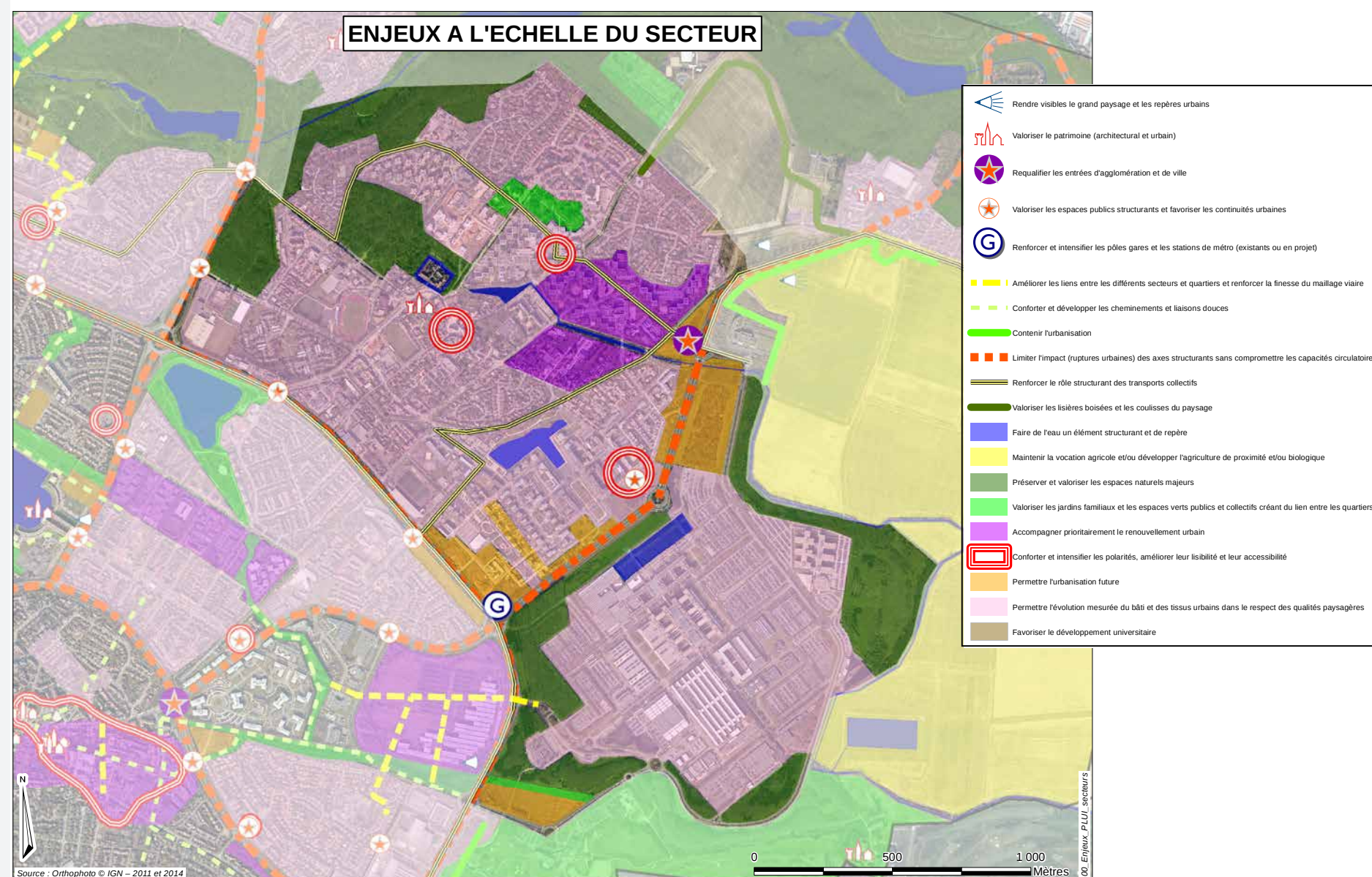
A l'image de l'entrée de quartier de Villaroy, des projets de développement de commerces, d'hôtellerie et de bureaux à venir devraient contribuer à renforcer le poids des activités économiques du secteur.



Conforter sa place de centre élargi de Guyancourt et d'articulation avec le plateau de Saclay

Ce grand secteur a vocation à **conforter sa place de lieu fort de centralité** de la Ville de Guyancourt dans le respect des **spécificités des différents quartiers** qui le composent et en **améliorant les liens** entre eux, tout en devenant un **véritable espace d'articulation** entre l'agglomération saint-quentinoise et l'ensemble de l'OIN Paris-Saclay.

Le rôle de ce secteur va être conforté dans le cadre du développement des activités liées au développement du Cluster Paris Saclay et notamment autour de la station de métro de la ligne 18 du Grand Paris Express.



- ▷ Saisir les réelles opportunités de développement (importantes réserves foncières à proximité des avenues Léon Blum et de l'Europe) et de renouvellement urbain telles que l'îlot Rigole-Dampierre-Croizat, et les îlots mutables de Versailles Habitat, du pavillon Waldec Rousseau ou encore de la friche industrielle d'une surface de 22 ha de Thalès
- ▷ Rapprocher et assurer les continuités entre les quartiers composant le secteur Centre-Ville – Routoir - Villaroy pour améliorer la visibilité, la lisibilité et les continuités
- ▷ Préserver et valoriser le patrimoine
- ▷ Se saisir de l'arrivée du Métro pour constituer un pôle urbain structuré et structurant
- ▷ Traiter l'entrée dans le quartier depuis l'avenue Léon Blum au niveau de la place des Frères Perret
- ▷ Assurer une bonne intégration urbaine et de fonctionnement de la voie de liaison RD91/RD938 envisagée par le CG78 sur le secteur Minière
- ▷ Penser le développement de la Petite Minière en lien avec le secteur
- ▷ Préserver les vues remarquables
- ▷ Relier le hameau de la Minière au quartier du Pont du Routoir
- ▷ Préserver la visibilité et l'accessibilité à la vallée de la Bièvre et aux étangs de la Minière

GRANDE-ILE, EUROPE, MOULIN À VENT, BRETONNIÈRE

Ce secteur regroupe des quartiers **résidentiels** et mixtes et des espaces d'**activités** des communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt. Ce secteur est **séparé des centre-villes des communes** de Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux par les coupures constituées par l'avenue de l'Europe (axe structurant de transports collectifs qui assure également la desserte des quartiers) et la route Départementale 36 (axe structurant de l'agglomération auquel les quartiers tournent le dos à l'exception de l'accroche formée par le centre commercial de la Bretonnière).

Ce grand secteur est caractérisé par une **forte présence de l'eau**, mais celle-ci est finalement peu visible de l'extérieur des quartiers.

Le secteur concentre près de 7 000 habitants répartis dans plus de 2 600 logements, il est représentatif des communes. En effet, la majorité des indicateurs se situent dans la moyenne des deux communes concernées et de l'agglomération sur de nombreux domaines : typologie des logements, répartition par catégorie socioprofessionnelle, composition des ménages, etc. Le parc de logements est estimé à près de 2 600 logements au 1er janvier 2010, avec une répartition identique entre **maisons individuelles et logements collectifs**.

L'**ensemble des constructions** a été réalisé dans le cadre de l'édification de la **ville nouvelle**. Ce secteur s'est développé rapidement à partir du

début des années 1980 avec le développement successif d'une première phase de la Bretonnière puis du quartier de la Grande-Ile. Le quartier de L'Europe et la seconde phase de la Bretonnière ont été développés dans les années 1990 et 2000.

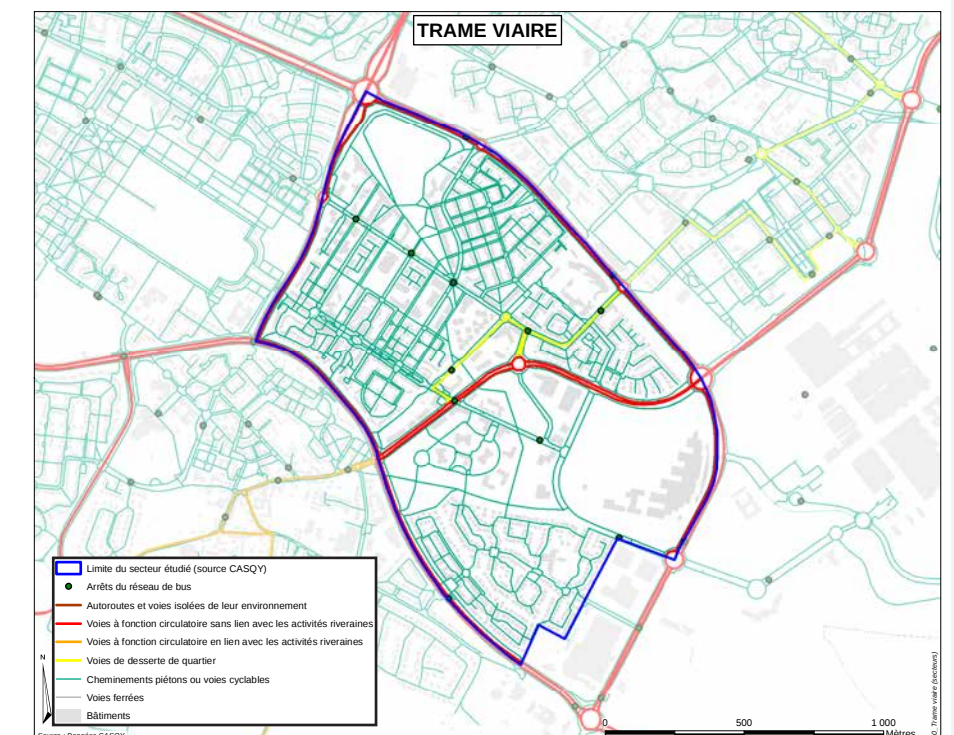
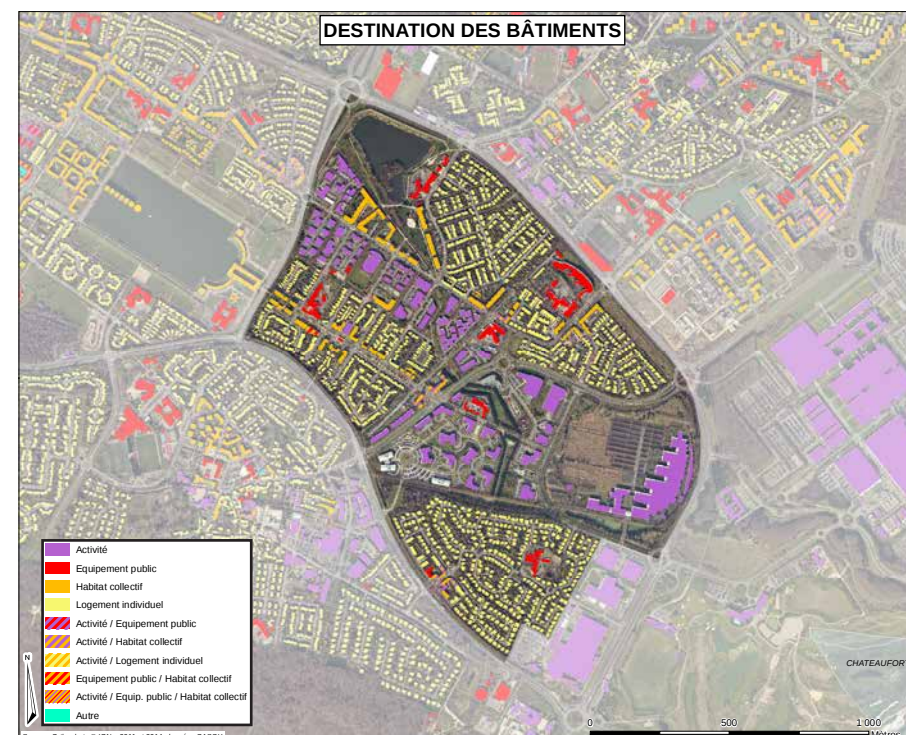
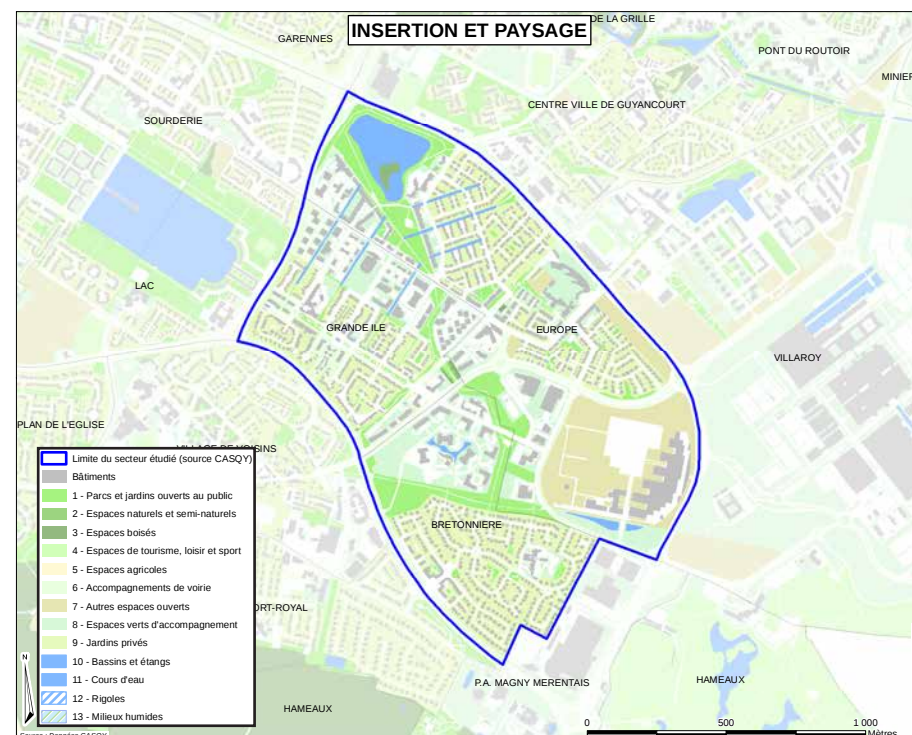
Il y a eu **peu de constructions nouvelles** depuis les années 2000 (deux programmes de logements collectifs) et aucun programme significatif sur la dernière décennie. Pour l'avenir, à ce jour, un seul programme de logements est identifié dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : une trentaine de logements sur le quartier de l'Europe à Guyancourt (place Garnier). Le taux de vacance des logements est inférieur à 5 % ce qui est faible et dénote de la tension du marché. Le secteur est marqué par l'absence de marché du neuf sur les dernières périodes et la présence d'un marché de la revente dont les prix sont élevés, à l'image des quartiers alentours : supérieurs à 3 500 €/m² en moyenne sur la dernière période (2007-2011) et qui attire ainsi davantage les acquéreurs appartenant aux catégories favorisées.

Les statuts d'occupation des logements sont diversifiés avec un peu moins de la moitié des logements appartenant au marché libre, plus d'un tiers de logements sociaux et près de 20 % des logements issus de financements aidés (accession aidée notamment). Il y a également une **mixité des types de logements et des statuts** puisqu'on retrouve

des logements individuels, maisons de ville et logements collectifs pour chacun des statuts. Enfin, ce secteur est marqué par la diversité des typologies de logements avec une répartition entre petits, moyens et grands logements qui se situe dans la moyenne de l'agglomération (environ 20 % de T1-T2, 40 % de T3-T4, 40 % de T5+). Il y a également une résidence pour étudiants de plus de 130 chambres (RPE La Cybèle).

Ce secteur regroupe de **nombreux équipements**. Il s'agit, pour la plupart, d'établissements scolaires construits pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et pour absorber l'arrivée massive de nouveaux élèves. A la fin des années 1990, on dénombre jusqu'à 5 écoles maternelles et 5 écoles élémentaires publiques, ainsi qu'un groupe scolaire du secteur privé (Les Tilleuls). Depuis, une école maternelle et une école élémentaire ont fermé (groupe scolaire Labé-Breton), compte tenue de la réduction des effectifs du secteur due à la stabilisation de la population. Malgré cette fermeture, les groupes scolaires actuellement ouverts semblent disposer de capacités suffisantes pour pouvoir absorber une augmentation de leurs effectifs.

En dehors des groupes scolaires du 1er degré, le secteur abrite de **nombreux équipements de proximité** : crèches, city-stades, maisons de quartier, etc.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Des quartiers résidentiels apaisés



Aussi, les équipements sont assez éparpillés géographiquement, ne créant pas de véritable pôle, sauf peut-être entre le quartier Europe et Villaroy avec la continuité entre le Lycée de Villaroy, le Gymnase de l'Aviation, le collège Ariane, le skate parc de Villaroy et les différents groupes scolaires. Les équipements sont parfois regroupés créant des masses qui peuvent séparer les quartiers entre eux. Seule, la déchetterie et le lycée de Villaroy, sur la partie guyancourtoise, ont un rayonnement qui dépasse l'échelle du secteur.

La population du secteur est estimée à près de 7 000 habitants au 1er janvier 2010. Globalement, elle est encore très jeune et active, à l'image de l'âge du parc de logements du secteur. La part des seniors y est donc particulièrement faible (autour de 3 %). La population semble relativement stable depuis 2006, la taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes, mais elle connaît une légère diminution. Il y a également eu un recul des naissances dans les différents quartiers qui composent le secteur.

Le secteur est globalement **socialement mixte** avec une répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle équilibrée, dans la moyenne des deux communes concernées : 29 % de cadres, 21 % de professions intermédiaires, 16 % d'employés, 6 % d'ouvriers. Les conditions socioéconomiques des habitants du secteur sont globalement favorables avec un taux d'activité élevé, un taux de chômage faible, un taux de scolarisation élevé, des revenus assez élevés et un niveau de diplôme important. A une échelle plus fine, il existe toutefois quelques nuances. On note par exemple une concentration plus importante de cadres sur La Bretonnière avec des revenus plus élevés.

Composante du pôle économique sud-est de l'agglomération, ce secteur regrouperait plus de 3 500 emplois dans environ 400 établissements.

Les trames viaires, piétonne et automobile, sont disjointes ce qui permet le développement des modes actifs comme moyen de liaison intra et inter-quartier. Cependant, les cheminements à l'intérieur des quartiers sont parfois confidentiels et il y a des ruptures de continuités ce qui limite certaines liaisons. En outre, la déconnexion entre ces trames perturbe parfois la lecture du territoire. On note aussi une absence de hiérarchisation de la trame de circulation douce : des cheminements de même aspect peuvent tout aussi bien desservir le centre-ville ou être une impasse, aussi seuls les initiés peuvent emprunter ces cheminements.

L'offre commerciale est adaptée à un **service de proximité**, elle est composée de plusieurs centres commerciaux d'hyperproximité :

- Le centre commercial située à l'entrée de la Grande Ile est accessible et ses capacités de stationnement lui permettent d'être assez lisible et dynamique car situé sur un axe de circulation important. Cependant, on note la problématique de la fermeture du Leader Price (déplacement nouvelle localisation très visible depuis l'avenue des Garennes) qui est une vraie perte pour le quartier en termes de dynamique locale ;
- Le centre commercial Kessel Causses situé à Montigny-le-Bretonneux sert aussi aux habitants du secteur, en particulier à ceux résidant place des Alpes ;
- le centre commercial de la Bretonnière, malgré une bonne visibilité depuis la RD36, sert quasi exclusivement aux habitants du quartier.

Le secteur se situe entre deux pôles secondaires de commerces, celui de Villaroy et celui du Mérançais, le second ayant un rayonnement et une attractivité extra communaux assez importants.

Situé au nord de la RD 36, **le quartier de la Grande Ile** n'est, à l'origine, destiné qu'à accueillir des logements individuels. Le projet initial est revu pour introduire quelques habitations collectives et un parc d'activités, au nord.

L'organisation générale du quartier se fait suivant un réseau viaire orthogonal, s'inscrivant dans l'axe du bassin de la Sourderie, totalement invisible aujourd'hui, compte tenu de la coupure générée par la route de Guyancourt. Une **large place** est faite au **paysage**, notamment par la constitution de **rigoles**, et aux **circulations piétonnes**. La trame orthonormée permet de desservir un quartier longé mais non traversé par des axes de circulation avec une sectorisation des fonctions (activité d'un côté et l'habitat plus au calme de l'autre). Ce quartier a été réalisé par opérations successives, dont notamment, l'îlot cerné par la rue de la Rigole et l'avenue de la Grande Ile, occupé par des maisons en bois de forme simple et aux couleurs vives qui constituent un ensemble homogène et original.

Dans l'îlot D36/ Grande Ile / Rigole / Palissy se dresse un groupe d'immeubles de logements collectifs de style contemporain. Situés au centre du quartier, les bâtiments occupent une parcelle qui vient s'emboîter entre deux séries de logements individuels. Par ailleurs, des immeubles collectifs encadrent un mail situé dans la perspective de



l'Avenue de la Grande-Ile. La composition horizontale des façades laisse place à de larges ouvertures en bois.

Au nord du quartier de la Grande Ile s'est implantée une **zone d'activités** constituée de petites activités de bureaux ou services. Les bâtiments réalisés sont de facture contemporaine, et s'inscrivent dans la volumétrie générale du quartier d'habitat situé, de l'autre cote de l'avenue Joseph Kessel, sur Guyancourt. Ce secteur introduit de la mixité urbaine et fonctionnelle dans le quartier de la Grande Ile. Cette mixité fonctionnelle est parfois source de conflit d'usages. En outre, il est à noter que certains bâtiments d'activités présentent des risques d'obsolescences.

Le **quartier de l'Europe** forme avec celui de Villaroy l'une des dernières opérations de grande ampleur à Guyancourt. Le quartier a été dessiné par François Bourguineau, sous forme d'un **maillage peu dense d'habitations** liées entre elles par des **espaces verts et invisibles** depuis la rue. A la place des anciennes rigoles datant de Louis XIV, un réseau contemporain draine les eaux pluviales. Elles sont engazonnées et occupent, en plus de leur rôle utilitaire, une fonction paysagère et de détente.

Environ 500 logements se répartissent en petits collectifs et maisons de villes entre la rue Jean Monnet et l'avenue de l'Europe. En 1990, les Perspectives (180 logements) de Manolo Nunez-Yanowki, près de l'étang, offrent au quartier et à la commune une signature architecturale de renom.



Les **jardins du Moulin à vent** autour du bassin du même nom constituent le seul grand espace vert majeur du secteur. Cet espace majeur n'est pourtant que peu visible depuis les axes de circulation ce qui en limite sa portée en terme d'image et ses accès sont peu qualitatifs. Ce secteur est également marqué par la présence du Lycée de Villaroy.

Le **parc d'activités de Villaroy** est en partie sur ce secteur. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports commun depuis le centre urbain de Saint Quentin via le TCSP de l'avenue de l'Europe. Aujourd'hui, une grande emprise est disponible entre le Technocentre et le parc des Portes de Voisins depuis le départ de Thalès. Cette **friche** est très intéressante car elle se trouve à **proximité immédiate** d'une gare de la future ligne 18 du **Grand Paris Express**.

Le **Val Saint Quentin** est un parc d'activités tertiaires paysager. Il est séparé du quartier de la Bretonnière par la coulée verte qui relie la RD 36 à l'étang du Moulin à Vent. Les immeubles de bureaux sont disposés dans un parc paysage. Les volumes simples sont traités en verre et aluminium. Ce parc, complètement **introverti**, ne participe pas des continuités de la ville et il n'est pas très animé. Toutefois, son ouverture à la fin des travaux de construction améliorera, peut-être, cette situation.

Le **quartier de la Bretonnière** est situé au nord de la RD 36, à l'est de la coulée verte qui longe la zone d'activités, elle-même située à l'est de la RD 91. Le quartier se trouve donc relativement **isolé** car il n'y a pas de lien entre le secteur d'habitat et le secteur d'activités du Val-Saint-Quentin.



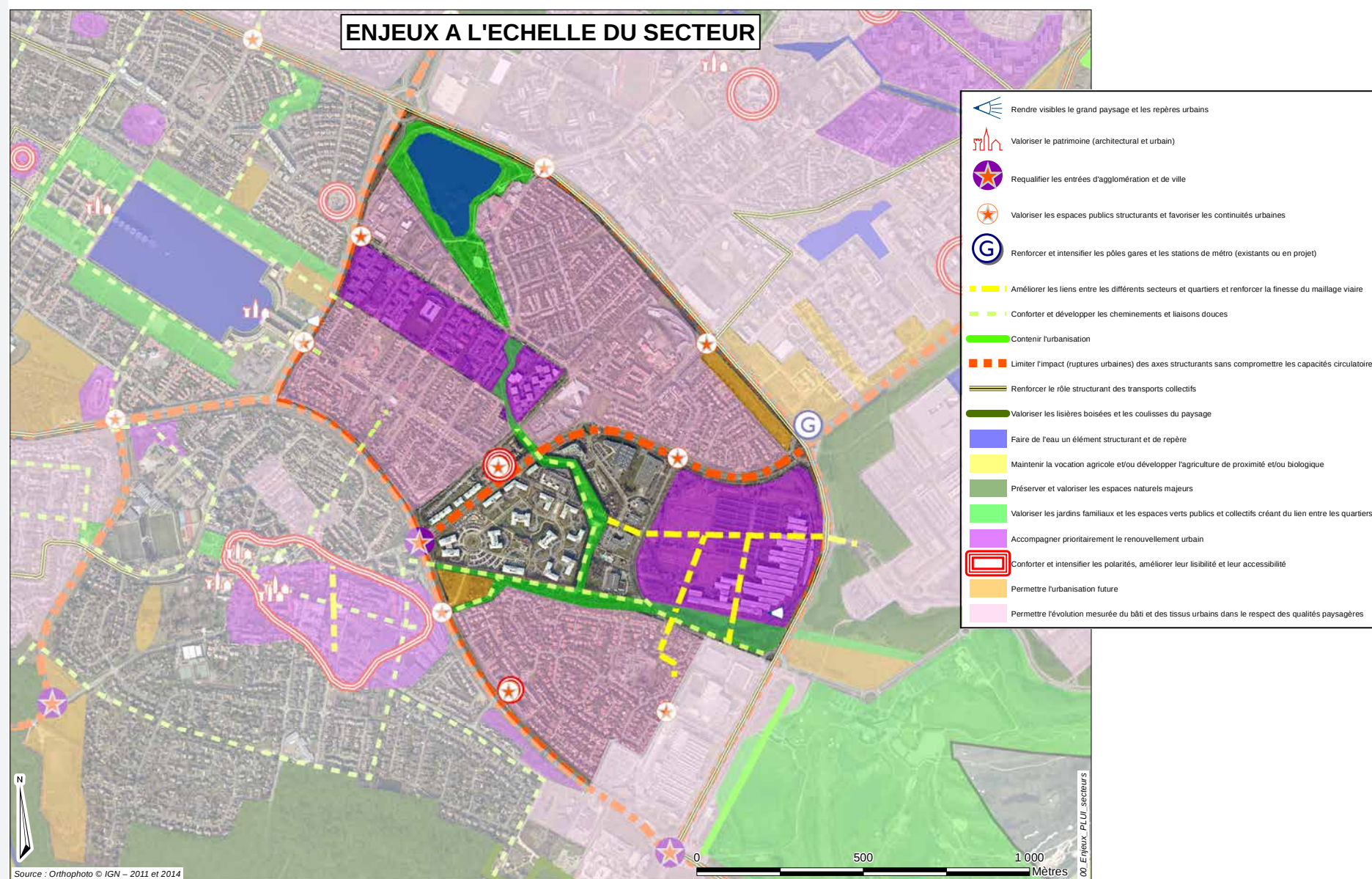
Il présente une **façade urbaine sur la RD 36** formée par des **murs de clôture** qui se substituent aux merlons de terre. La présence d'un centre commercial crée une accroche intéressante sur la RD 36 même si celui-ci ne fonctionne pas très bien.

Sa composition urbaine d'ensemble n'est pas très structurante. La voie principale a un tracé sinueux et son gabarit est sensiblement le même que celui des autres rues ; il n'y a **pas d'espace public structurant**, à l'exception de la place d'entrée de quartier située sur la RD 36. Seul le groupe scolaire rompt la monotonie. De ce fait, ce quartier paraît plus dense et plus **introverti**. Il accueille principalement des logements individuels ; quelques immeubles collectifs avec commerces à rez-de-chaussée marquent l'entrée du quartier et apportent une diversité fonctionnelle.

Organiser les espaces résidentiels atour d'un coeur actif

La vocation du secteur est de rester un espace principalement **résidentiel mixte** articulé **autour d'une zone centrale d'activités** principalement artisanales et tertiaires qu'il convient de conforter en **assurant les continuités et les liaisons entre les quartiers** de Guyancourt/Voisins-le-Bretonneux/Montigny-le-Bretonneux autour de « la vallée d'activités ».

Le secteur dispose d'un **potentiel d'évolution important**, d'une part avec la friche Thalès qui constitue un potentiel d'évolution de 22 hectares et d'autre part avec l'arrivée programmée d'une station de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express.



- ▷ Développer une cohérence de quartier avec l'arrivée de la station SQY-EST de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express
- ▷ Permettre l'évolution du bâti d'activités obsolète, par intensifications ou changements de destination, quand c'est nécessaire, pour favoriser les activités tertiaires
- ▷ Redévelopper la perméabilité des zones d'activités pour assurer les liens et les articulations avec le centre de Voisins-le-Bretonneux et le quartier de Villaroy
- ▷ Assurer les liens avec les grands espaces naturels par des cheminements et un réseau des espaces verts
- ▷ Améliorer les repères urbains sur le secteur qui sont aujourd'hui peu visibles : mieux exploiter la présence de l'eau
- ▷ Permettre la requalification du site de Thalès, grâce à une évolution de la destination qui permettrait une reconfiguration du secteur
- ▷ Mieux relier les quartiers entre eux, en particulier le quartier de l'Europe et celui de la Bretonnière
- ▷ Pallier les pertes d'effectifs scolaires en créant un apport de population ou en reliant mieux les quartiers entre eux pour permettre des mutualisations d'équipements
- ▷ Permettre l'intensification du tissu pavillonnaire dans les secteurs les mieux desservis
- ▷ Requalifier l'avenue de l'Europe comme espace d'articulation
- ▷ Développer l'attractivité de l'entrée de la Bretonnière
- ▷ Mettre en cohérence la hiérarchisation des voies, leurs qualifications, leurs structures et leurs niveaux d'animation attendus
- ▷ Limiter la coupure urbaine de la RD 91

SAINT-QUENTIN – CHÊNES – SAULES – PARC

Les quartiers Saint-Quentin, des Chênes, des Saules et du Parc sont constitutifs du **Pôle Urbain Majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines**. C'est l'**hyper centre de l'agglomération**, constitué d'un pôle commercial régional, d'un secteur économique à dominante tertiaire avec des grands comptes et du premier pôle gare de l'agglomération. **Porte d'entrée majeure** sur l'agglomération, cet **espace est multifonctionnel** et est l'un des secteurs les plus denses de l'agglomération en termes de population et d'emplois.

Ce secteur est situé au nord de l'agglomération, sur les communes de Guyancourt et de Montigny-le-Bretonneux, sur un site géographique de grande qualité aux « sources de la Bièvre », adossé sur les voies ferrées, la RN12, l'avenue des Garennes et l'avenue Nicolas About.

Ces quartiers ont été conçus et réalisés dans le cadre de la ZAC Centre de Saint-Quentin-en-Yvelines créée par arrêté interministériel en juillet 1973 et dont le programme, l'échéancier prévisionnel des logements et des équipements publics et les modalités de financements ont été approuvés en octobre 1976.

Sur Montigny-le-Bretonneux, ce secteur est composé de quartiers « Ville Nouvelle », avec un jeu de topographie entre la **ville haute** et la **ville basse**. Sur Guyancourt, les quartiers sont plus hétérogènes, regroupant

des quartiers construits dans les années 75 dès les débuts de la Ville Nouvelle. Certains sont mono fonctionnels, d'autres sont plutôt mixtes, avec de l'activité et des logements. Toutefois, l'ensemble de ce secteur se caractérise par des **hauteurs plutôt basses** et des **implantations de bâtiments en retrait** par rapport aux emprises publiques. Seule, l'**avenue du Centre**, axe fort de l'agglomération qui est marqué comme tel avec des **immeubles assez hauts** et situés à l'**alignement**.

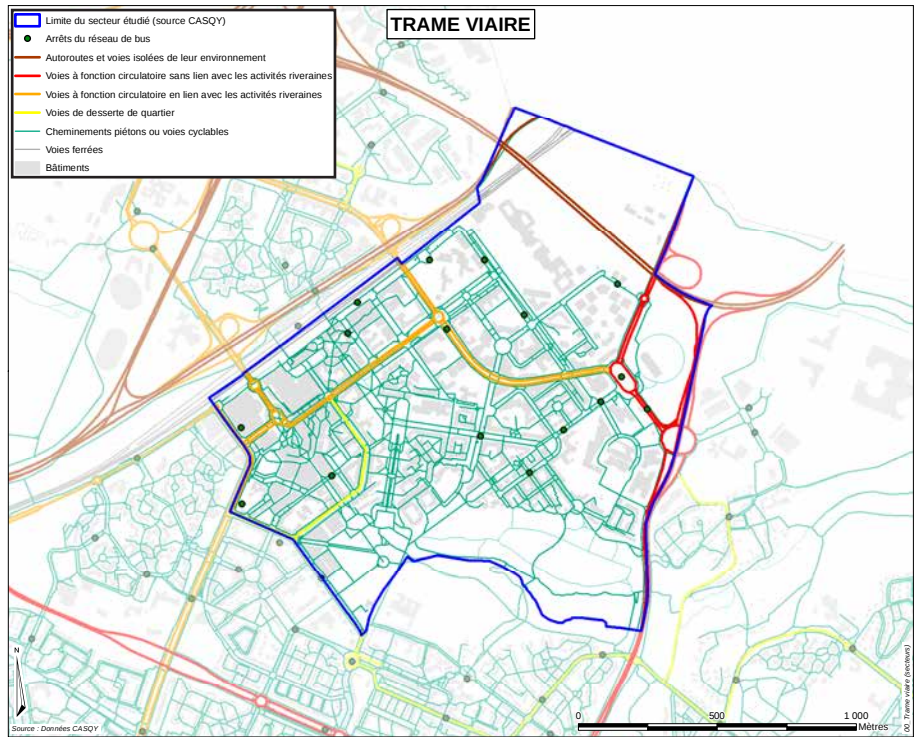
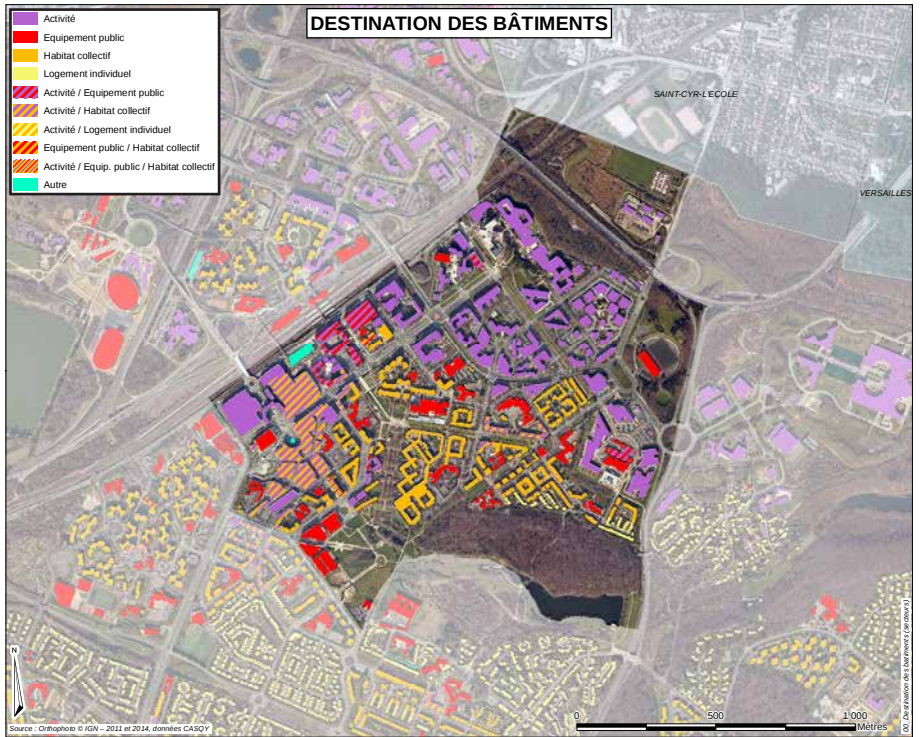
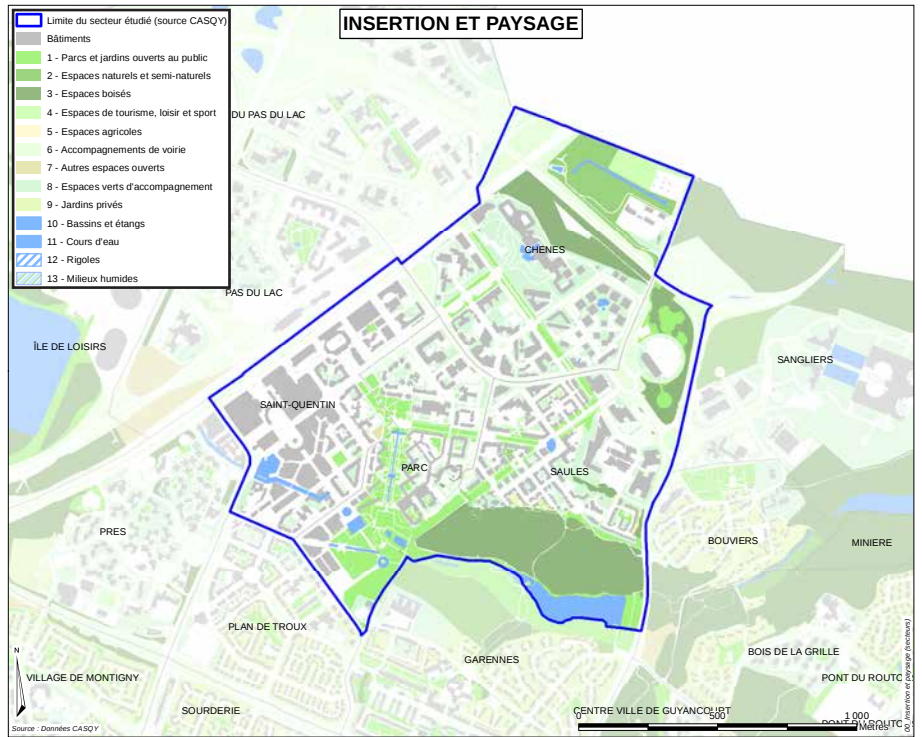
Pôle principal de l'agglomération, le **quartier Saint Quentin**, présente une grande mixité fonctionnelle à dominante commerciale. Il accueille de nombreux commerces et équipements qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération et des communes alentours. C'est un des rares quartiers de Saint-Quentin-en-Yvelines où il y a un peu d'animation, y compris le soir. Il est structuré en deux parties :

- une **partie haute** qui comprend les centres commerciaux et l'espace attenant à la gare. Le centre haut est dense, les bâtiments de 7 à 8 étages sont implantés à l'alignement sur rue. A l'image de la place Pompidou, il a un aspect monumental du à ses formes compactes et parfois à son architecture ;
- une **partie basse**, organisée autour d'une rue piétonne et composée de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée, d'activités tertiaires et de services, de logements et d'un bassin d'agrément : le Bassin Truffaut, plan d'eau artificiel majeur de la partie basse. Le secteur

bas reprend le vocabulaire architectural et urbain des centres villes classiques avec des rues commerçantes, des immeubles de faible hauteur avec 2 ou 3 étages, des places, des quais et un canal artificiel. Ce centre commercial a une lisibilité difficile depuis les voies publiques et depuis la gare. L'entrée de la rue piétonne est un peu confidentielle.

Les **liaisons** entre les « deux centres » sont **difficiles**, du fait du dénivelé important qui engendre des coupures urbaines. Cette différence de niveau et l'architecture des bâtiments rendent la lecture de l'espace commercial très difficile d'autant plus que les espaces ouverts au public sont en réalité privés. Cette déconnexion entre la propriété du sol et l'usage qu'il supporte, rend **difficile l'harmonisation** nécessaire pour améliorer la signalétique, les aménagements urbains et ainsi créer une identité propre à ce centre-ville. Aujourd'hui c'est une juxtaposition de programmes qui ne sont pas reliés entre eux par une trame d'espaces publics forte et lisible.

Dans ce secteur, la **place Georges Pompidou** est le principal **espace « public » minéral** mais qui n'est pas conçu pour le piéton car les cheminements ne sont pas clairement identifiés et cette place à un **caractère très routier** marqué par la présence d'un carrefour important alors même qu'elle accueille le théâtre, scène nationale.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le pôle urbain majeur de Saint-Quentin-en-Yvelines



Ce quartier est marqué par la présence de la gare qui accueille quotidiennement 70 000 voyageurs. Cette **gare** constitue donc une **entrée** et une **vitrine importante du territoire** alors que cet équipement est plutôt **introverti**, sans accès clairement identifié ou mis en perspective.

Certains bâtiments sont vieillissants, obsolètes dans leur usage, voire dégradés ce qui nuit à l'image du secteur et limite son attractivité. Cette obsolescence est caractérisée par une vacance croissante des locaux d'activités qui nécessitent une intervention en vue de redynamiser ce secteur ce qui est en cours avec la rénovation du carré gare et la livraison des nouveaux espaces publics de la Diagonale qui permettent de rendre un peu plus lisible cet espace. Toutefois, il reste de nombreux travaux de requalification des espaces publics et de renouvellement du bâti pour rendre cet espace plus attractif.

Le **quartier du Parc** est le **premier quartier aménagé** sur la base des conceptions urbaines **portées par l'EPA**. Construit par l'atelier de Montrouge entre 1975 et 1979 (pour le secteur compris autour de l'avenue du Centre et du mail des Saules), le quartier du Parc se pose en alternative aux tours et barres des grands ensembles. Pensé en lien avec le parc urbain du centre-ville, il participe à la mixité des fonctions de la Ville Nouvelle par sa proximité à la gare, à laquelle il est relié par un mail planté, ponctué d'œuvres d'art contemporain, et les zones d'activités économiques proches. ce secteur compte 530 logements. Les immeubles qui ne dépassent pas cinq étages s'ouvrent sur des cours communiquant entre elles par des voies piétonnes.

Cependant, la **complexité de l'organisation urbaine et bâtie** des résidences du parc rend toute évolution difficile, aussi bien d'un point de vue technique qu'organisationnel. Une attention particulière doit donc être portée sur ce secteur pour maintenir son niveau de qualité.

L'habitat s'accompagne d'équipements liés à l'enfance (école, centre de loisirs, halte, garderie, etc.) et à l'enseignement (lycée hôtelier, centre universitaire). La Maison de la Communication (1992) et les immeubles d'habitation en hommage à Le Corbusier (1994) confèrent un caractère prestigieux au quartier.

S'appuyant sur un plan d'urbanisme pensé en 1981-1982, le **quartier des Saules** émerge en 1983. Il s'étend le long d'un **grand mail** le rattachant au quartier voisin du Parc et au parc des Sources de la Bièvre et opérant une séparation des circulations piétonnes et automobiles.

L'agencement du quartier des Saules témoigne d'une volonté de **mixer les habitats collectifs et individuels** ; comme au Parc, le logement collectif s'articule autour d'immeubles de petites tailles. Les logements s'ouvrent sur des espaces verts publics. Le fait que chaque lot d'habitation ait été confié à un architecte différent crée une grande diversité. Dans le même temps, un cahier des charges strict garantit la cohérence et l'homogénéité de l'ensemble contre le risque d'une simple juxtaposition d'espaces privés. L'utilisation de la brique s'inscrit dans ce cadre. Dès l'arrivée des habitants, le quartier est équipé d'une mairie annexe, d'écoles et de la maison de quartier Auguste Renoir. En 1991, est posée la première pierre du Gymnase des Droits de l'Homme.

Enfin, en 2007, le pôle de musique de la Batterie ouvre ses portes dans les locaux restaurés de l'ancienne Redoute de Bouviers.

Le **Parc d'activités des Chênes et la Redoute de Bouviers** bénéficient de la proximité du centre urbain de Saint-Quentin et jouissent ainsi d'une **bonne accessibilité** et d'une **bonne visibilité**. Ce parc accueille des **grands comptes** ce qui est un atout en terme d'image mais aussi une fragilité liée à la dépendance du parc d'activités à ces grands comptes. Aux Chênes, les produits immobiliers sont diversifiés, permettant une diversité du tissu économique.

L'ensemble composé par le parc des Chênes et la Redoute de Bouviers est en cours d'évolution avec les développements récents du lotissement de Bouviers. Aujourd'hui, il y a peu de disponibilités foncières sur ce secteur, et des renouvellements urbains devront être envisagés, tel que sur le parc Ariane. **L'arrivée de la future station de métro de la ligne 18** et les travaux pour compléter l'échangeur N12/Garennnes sont des opportunités à saisir pour intensifier ce secteur en confortant ses qualités.

Les **entrées de ville** de ce secteur sont importantes pour le territoire car elles constituent des vitrines. La première d'entre-elles est bien-sûr la gare elle-même dont les espaces intérieurs et extérieurs sont en cours de réaménagement.

Une seconde entrée majeure se situe au niveau des échangeurs entre la nationale 12, l'avenue des Garennnes et l'avenue du 8 mai 1945. Cet espace aujourd'hui traité uniquement sur la logique des flux pourrait



évoluer vers une entrée de ville urbaine, créant un lien fort entre le pôle centre et ses quartiers périphériques, et notamment la future station de métro SQY université. En effet, le projet de création de la ligne 18 du Grand Paris Express donne à ce secteur un aspect stratégique apte à créer un lien fort entre l'entrée d'agglomération et le pôle urbain majeur d'agglomération. Dans ce cadre, il faut réfléchir l'arrivée de cette infrastructure en termes d'**intensification urbaine**, d'**entrée de ville** et de **développement de l'attractivité économique** de ce secteur.

Le secteur dispose également, du côté Guyancourt, d'une entrée de ville et d'agglomération depuis Saint-Cyr-l'Ecole. Cette entrée de ville n'est cependant pas qualitative (transformateur RTE et aire d'accueil des gens du voyage) et la rupture avec Saint-Cyr assez marquée par des accotements de voiries de faible qualité. Les aménagements réalisés côté Saint-Cyr qui sont plutôt urbains avec une piste cyclable sécurisée des trottoirs et des stationnements le long de la voirie, s'interrompent brutalement à l'entrée de l'agglomération donnant une image d'espace délaissé et peu valorisante pour ce secteur qui est le cœur économique de l'agglomération. Enfin, l'entrée du quartier Saint-Quentin depuis l'avenue Nicolas About pourrait être plus marquée.

Malgré sa fonction d'hyper centre, ce secteur dispose de certaines qualités paysagères grâce à la **présence de la nature** qui est domptée au fur et à mesure de son arrivée en ville jusqu'à une minéralisation dans l'hyper centre. La **présence de l'eau** est importante et fait l'objet de mise en valeur ou de rappel par des aménagements particuliers (parc urbain) et des gestes architecturaux (canal).

Aussi, la présence du parc paysager de l'université qui se fond ensuite dans le parc des Sources de la Bièvre donne une amenité supplémentaire à ce secteur. Espace de respiration et de détente, ce parc bénéficie à la fois aux habitants mais aussi aux salariés des entreprises et aux étudiants.

Les quelques 9 750 habitants recensés au 1er janvier 2010 par l'Insee sur ce secteur logent près de 4 530 **logements principalement collectifs** (96% du parc). Quelques maisons sont situées aux Saules et des logements spécifiques datant du début des années 1990 sont localisés sur le Parc : Résidences Pour Étudiants (Cassin, Cité des Sciences et Vauban) pour un total de 390 logements.

La population baisse depuis 2006 (-4%) et en particulier dans le quartier du Parc (-15%). La taille moyenne des ménages est faible (2,2 personnes par ménage) et a tendance à diminuer principalement sur les quartiers du Parc et Saint-Quentin. Pourtant la population est globalement jeune avec 20% de moins de 15 ans et seulement 5% de 65 ans et plus. Cependant, la population vieillit progressivement avec une diminution de 11% de la population âgée de moins de 15 ans et une augmentation de 18% de la population de 65 ans et plus entre 2006 et 2010, qui se traduit notamment par une augmentation de la part des retraités et préretraités. Le taux d'activité reste élevé dans ce secteur qui comporte une forte proportion de cadres, de professions intellectuelles supérieures et d'employés.

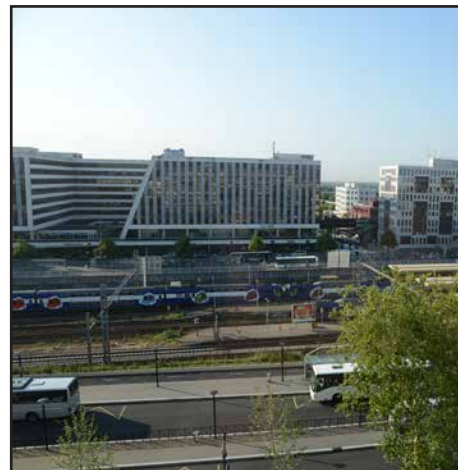
Les **périodes de construction** sont concentrées entre le milieu des **années 1970** et le début des **années 1990**. Quelques programmes sont

sortis de terre dans les années 1990 et un seul grand programme dans les années 2000 dans le quartier Saint-Quentin. Le marché de la vente de logement neuf est donc absent et il n'y a donc que celui, somme toute assez dynamique, de la revente qui s'exprime avec des prix moyens élevés, supérieurs à 3 500 €/m².

Les statuts d'occupation des logements sont mixtes et relativement équilibrés avec 36 % de propriétaires, 28 % de locataires privés, 34 % de locataires sociaux. Cette représentation du secteur locatif privé est notable car rare sur l'agglomération. C'est notamment sur le secteur Saint-Quentin, à proximité de la gare que se situe le parc de logements locatifs privés. Comme sur beaucoup de secteurs de l'agglomération, le faible taux de vacance, inférieur à 5 %, est révélateur des tensions du marché.

La structure de la population et l'évolution du marché est corrélée à la **typologie des logements qui est orientée vers les petits logements** avec 32% de T1-T2 et 54% de T3-T4, phénomène encore plus marqué sur les quartiers Saint-Quentin et du Parc avec près de 40% de T1-T2. De nouvelles constructions sont programmées dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : 44 logements aux Saules (école Marc Chagall), Résidence Pour Étudiants (RPE) de 147 chambres

Premier centre commercial de l'agglomération, ce secteur propose une offre diversifiée de commerces, mais l'offre est **fragilisée** par le départ de grandes enseignes comme Darty ou Bricorama ou une programmation mal ciblée sur SQYouest.



De plus, l'existence de pôles commerciaux majeurs très proches (Velizy 2, Parly 2 et Plaisir/Les Clayes) et qui ne cessent de se développer accentue l'**évasion commerciale** et la **fragilité de ce pôle**. Par ailleurs, **les différents espaces commerciaux sont mal reliés entre eux**, ce qui nuit à la cohérence d'ensemble du quartier. Une grande vigilance doit être portée sur l'évolution de ce pôle commercial. Enfin, la présence du centre commercial régional éclipse les petits centres commerciaux de proximité comme celui des Saules. Les salariés présents n'ont donc que très peu des commerces à proximité de leur emploi. Il faut être vigilant à ce que ces petits centres commerciaux d'hyper proximité et liés à la vie quotidienne puissent continuer d'exister.

A proximité, les **entreprises et sièges sociaux** sont nombreux et à **haute valeur ajoutée**. La qualité des bureaux permet un accueil de ces entreprises ; toutefois, **certaines immeubles** dans l'hyper centre **vieillissent** et doivent être **requalifiés** pour accueillir des entreprises dans de bonnes conditions et aussi répondre aux nouvelles exigences des entreprises. Les grands comptes sont nombreux et cela a pour conséquence une forte proportion de professions intellectuelles supérieures.

La densité d'équipements fait également de ce secteur le cœur de l'agglomération. En effet, il regroupe des équipements de rayonnement régional ce qui en fait le **pôle d'équipement majeur de toute l'agglomération voire au-delà** : premier pôle culturel et premier pôle commercial de l'agglomération, pôle administratif, économique, universitaire, avec notamment les centres commerciaux, le musée de la Ville, le Théâtre de Saint-Quentin-en-Yvelines – scène nationale,

la Salle de Spectacles de la Batterie, le Multiplexe, la Médiathèque du Canal, la Bibliothèque universitaire, le Conservatoire des arts plastiques, les Lycées généraux et professionnels - Émilie de Breteuil et Lycée d'Hôtellerie et de Tourisme, le Centre sportif du gymnase des Droits de l'Homme, la CPAM, la CAF, l'URSSAF, l'Université Versailles-Saint-Quentin, la Maison de l'entreprise, l'Office du Tourisme, le Centre des impôts, le Commissariat, la Maison de la communication,...

Le secteur dispose également d'une large palette d'**équipements de proximité** (maisons de quartier, mission locale, Maison du droit et de la justice, lieux culturels) et en particulier d'équipements scolaires, depuis les établissements de petite enfance, jusqu'à l'université, en passant par les établissements du 1er et 2nd degré, avec des crèches – halte-garderie, des centres de loisirs, des groupes scolaires (5 écoles maternelles, 4 écoles élémentaires), le collège des Saules (ouvert en 1985 et en capacité de recevoir 600 élèves pour un effectif de 365 élèves à la rentrée 2013/2014). La fermeture récente de l'école maternelle Marc Chagall (2007) et l'existence de capacités résiduelles dans les groupes scolaires du secteur, notamment en élémentaire, même si un certain renouvellement, voire une augmentation des effectifs de maternelle est constaté récemment, démontre que des apports de population seraient nécessaires pour garantir la pérennité de ces équipements.

La mixité du secteur, la présence d'équipements majeurs et la proximité des **pôles multimodaux** (Gare SNCF – Gare routière) expliquent un **taux de motorisation des ménages faible par rapport à celui de l'agglomération** : 77% au Parc à 85% aux Saules, et 82 % au centre-Ville.

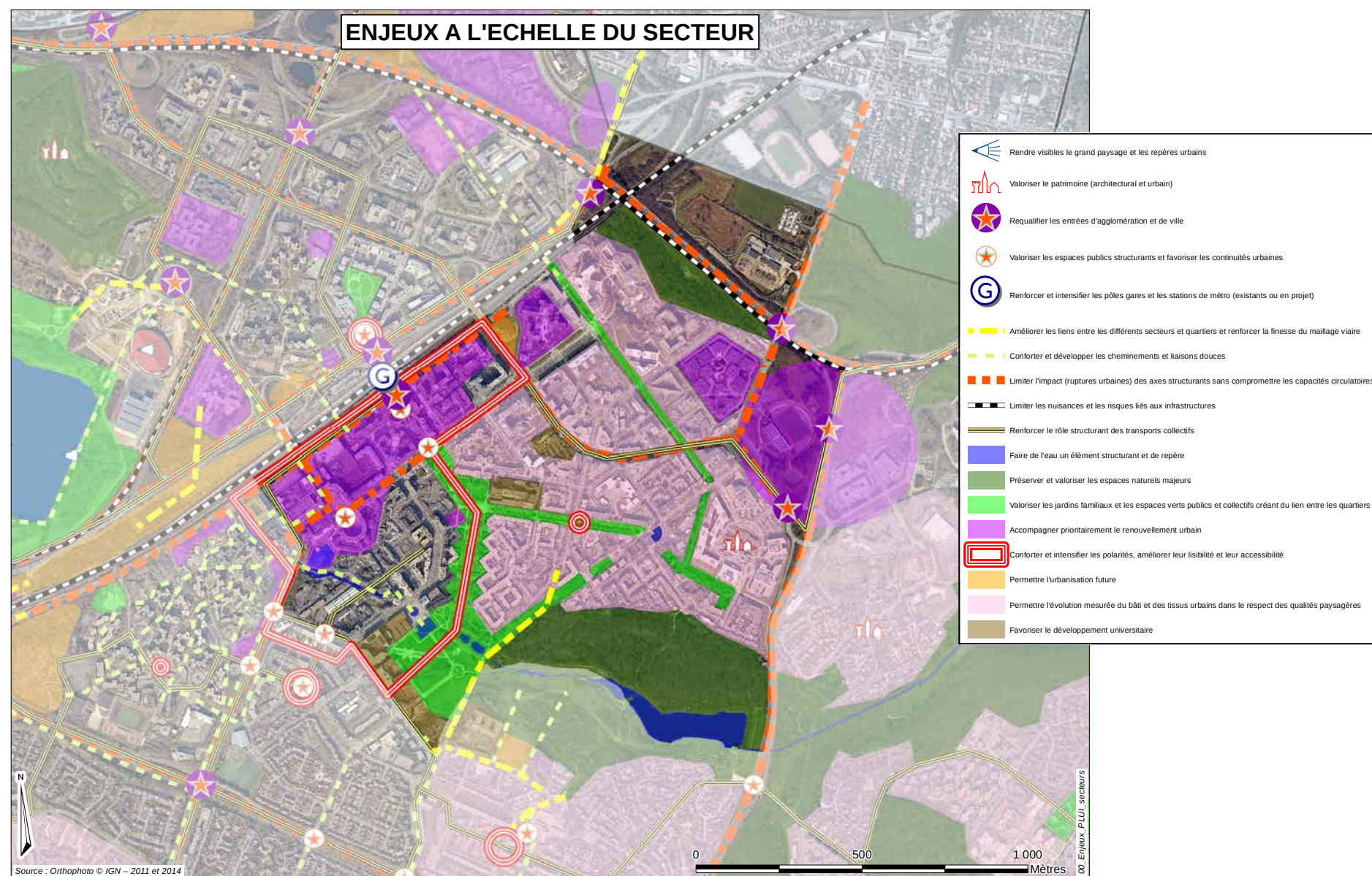
Les **espaces publics** ont des traitements différenciés qui ne permettent **pas** d'appréhender l'**unité** du pôle centre, sans toutefois que des séquences aident au repérage ne se distinguent.

De plus, malgré l'importance des espaces publics, la séparation fonctionnelle des flux, avec une strate piétonne (avec au centre une circulation exclusivement piétonne) et une strate automobile (organisée en trépid autour de trois voies majeures) rendent difficile la compréhension et l'appropriation des espaces. Par exemple, les avenues du centre et du 8 mai 1945 sont les voies principales de ce secteur. Elles sont aménagées en 2x2 voies. Toutefois, la présence de nombreux feux tricolores et d'ouvrages routiers tels les ronds-points et terre-plein destinés à faciliter la circulation des voitures, nuisent à l'urbanité des lieux. L'implantation des bâtiments dont certaines entrées donnent sur les voies accentue cette impression. L'avenue du centre, axe majeur de composition du quartier, relie la place Pompidou à Guyancourt, et est largement occupée par le stationnement, malgré la présence de plusieurs parkings silos actuellement sous utilisés.

De même, la gare et ses abords (place Charles de Gaulle et « la diagonale ») présentent un caractère vieillissant qui ne reflète pas l'image et le dynamisme de la commune et de l'agglomération. Des opérations de traitement qualitatif et de **revalorisation des espaces publics** sont en cours d'achèvement afin d'améliorer son image.

Conforter le rayonnement métropolitain

Ce secteur a vocation à **rester le centre économique de l'agglomération** mais également un **pôle de rayonnement régional important**. Pour cela ses qualités doivent être renforcées et valorisées pour conforter son attractivité à la fois résidentielle, commerciale et tertiaire et limiter son déclin dans un environnement concurrentiel fort. Porte d'entrée majeure de l'agglomération à la fois par les transports collectifs et par la route, ce secteur est aussi la porte d'entrée de l'**OIN Paris Saclay** ce qui peut permettre de **consolider** la position de **cette centralité**. Une stratégie de renouvellement et d'évolution du secteur combiné à son positionnement dans la stratégie d'agglomération lui permettront de renouveler son attractivité.



- ▷ Renforcer le positionnement du pôle commercial et accompagner les évolutions nécessaires à son attractivité : restructuration de SQYOuest et des boutiques du lac, liaison entre les trois centres commerciaux, et renforcer la visibilité depuis l'avenue Nicolas About et accès sur l'avenue et la place Pompidou
- ▷ Requalifier les bâtiments obsolètes à proximité de la gare et de la future station de métro par renouvellement, réhabilitation et intensification pour répondre aux besoins identifiés
- ▷ Conserver une mixité sociale mais renouveler le parc de l'habitat parfois daté et vieillissant et dont les formes urbaines ou d'organisation de gestion sont parfois complexes.
- ▷ Améliorer la lisibilité de la gare par des réaménagements des espaces publics et la mise en place d'une signalisation particulière
- ▷ Redonner au canal un positionnement stratégique dans la trame bleue mais aussi dans son fonctionnement et son rapport au quartier (parcours de l'eau)
- ▷ Développer le pôle universitaire en rapport avec l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express (gare Saint-Quentin-en-Yvelines université)
- ▷ Renforcer le caractère urbain des voies majeures (avenues et échangeurs)
- ▷ Redéfinir les espaces publics pour qu'ils soient plus adaptés aux piétons
- ▷ S'appuyer sur les qualités paysagères du site pour les rendre visibles

ZONE D'ACTIVITÉS DE L'AGIOT

Le secteur de la Zone d'Activités de l'Agiot est situé sur la commune de La Verrière, à l'extrémité sud-ouest de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il est, avec le secteur « Orly Parc / Bécannes », la **porte d'entrée de l'agglomération** et de l'aire urbaine francilienne et il constitue l'articulation entre les espaces urbains de la métropole (dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et les espaces naturels (Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse). Il est délimité par la RN10 au nord-ouest et les voies ferrées au sud-est et marque la limite communale de La Verrière avec Elancourt, Maurepas et Coignières.

Il présente la caractéristique d'une **très bonne accessibilité régionale** (présence de la RN10 et de la gare de La Verrière, deuxième gare du territoire en terme de fréquentation et amenée à prendre de l'importance avec le prolongement prévu de la ligne C du RER jusqu'à Coignières) mais de réelles **difficultés d'accessibilité locale** et de liens avec les territoires environnants (coupure de la RD13 au niveau de la Malmedonne, passage sous les voies ferrées à gabarit réduit, difficulté de lisibilité des accès routiers aux grandes infrastructures, omniprésence de la voiture et peu de place aux modes actifs et aux transports collectifs,...).

Ce secteur était peu développé jusqu'au milieu du XXème siècle. Seul le hameau de l'Agiot préexistait, sur la route royale reliant Versailles

à Chartres. Ensuite, la construction de la ligne de chemin de fer entre Versailles et Chartres dans la deuxième partie du XIXème siècle n'aura, dans un premier temps, que peu d'influence sur l'évolution de ce secteur. Les premières constructions se feront dans la deuxième moitié du XXème siècle, et l'ensemble de la zone d'activités sera réalisée principalement durant les années 60 à 80, avec la réalisation de grandes infrastructures, dont le pont Schuler, et la rupture de la continuité de la RD13 au niveau du carrefour de la Malmedonne.

À ce jour, les **liens** avec le reste de la commune sont **difficiles** et les habitants de La Verrière ne l'identifient pas comme faisant partie de leur commune.

Au sein même de la zone d'activités, on note un morcellement en plusieurs parties, avec au sud-ouest des nappes de stationnement, puis un ensemble immobilier qui fonctionne relativement bien entre la parcelle piétonne et le pont Schuler, puis la présence de Valéo au nord-est du pont Schuler et ensuite des espaces plus déqualifiés plus au nord-est (friche ex-Alcavert et espaces construits autour du hameau de l'Agiot) avant d'arriver sur un espace occupé par Eurovia, à caractère industriel et logistique.

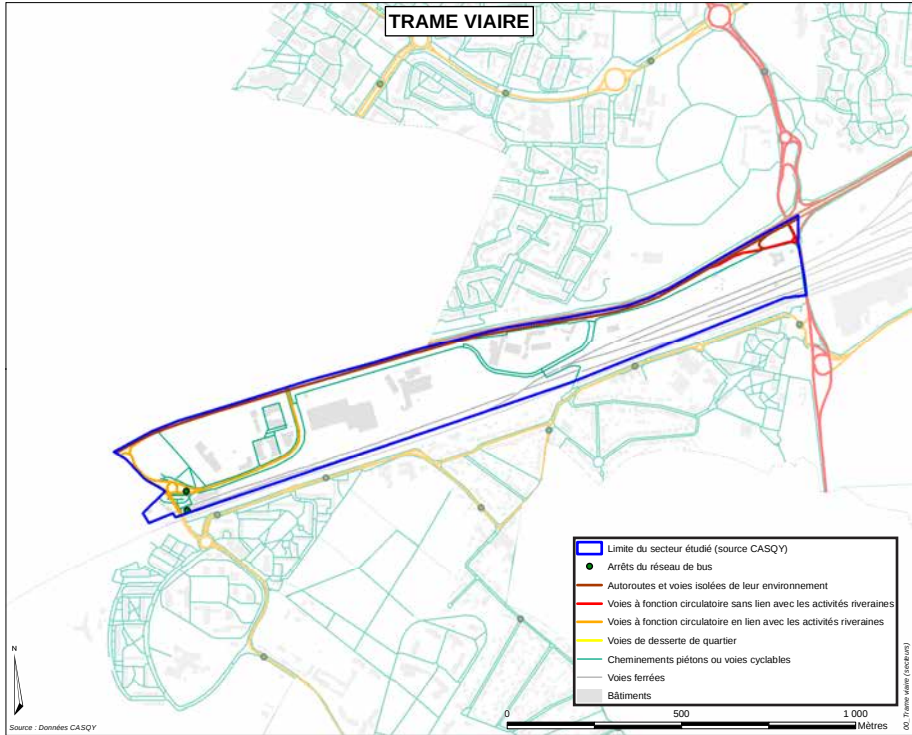
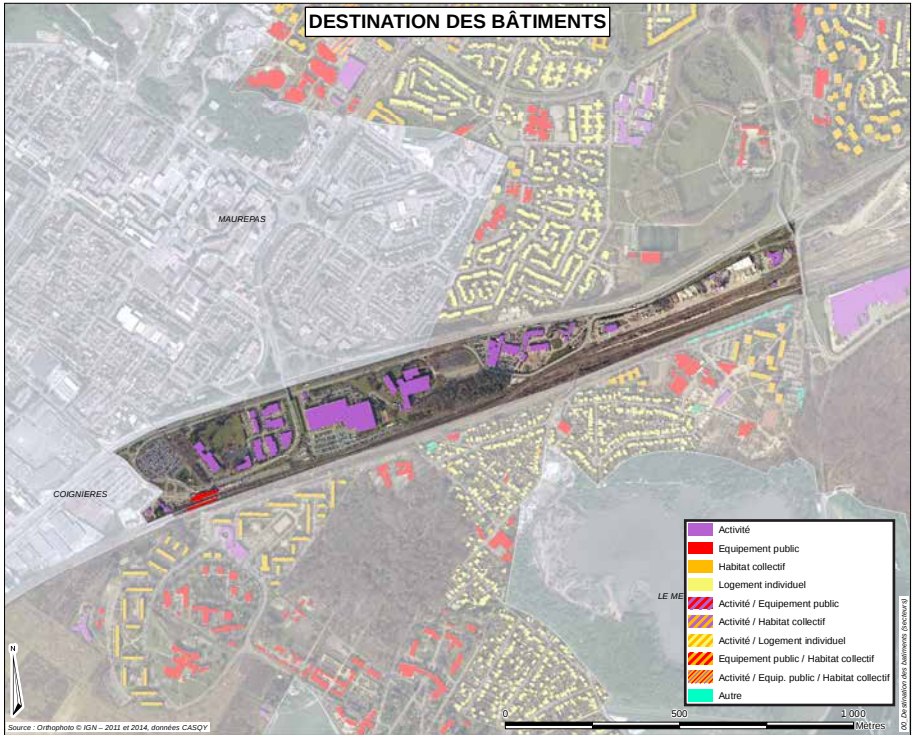
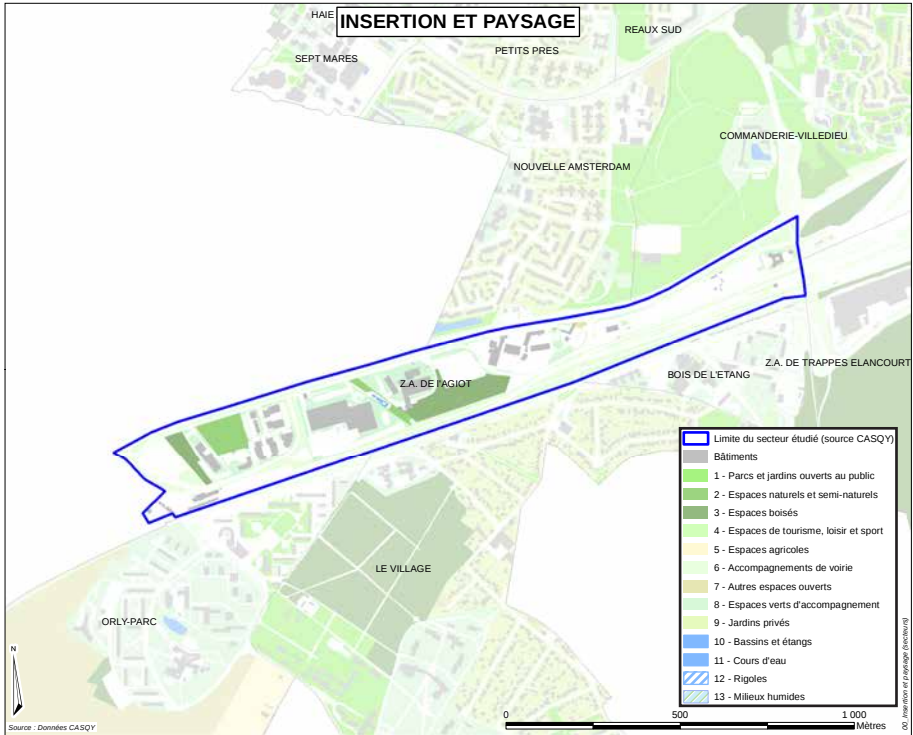
L'ensemble de ces espaces présente une **qualité paysagère assez faible**

et cette zone d'activités, pourtant positionnée sur des grands axes de transports routiers et collectifs, ne bénéficie pas de l'effet de vitrine que cette position pourrait lui offrir. De plus, le traitement de l'espace public, fortement marqué par les emprises routières, est également un point faible de cet espace.

Ce secteur est inscrit en totalité dans le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et est identifié comme un secteur de **fort potentiel de mutation** et de **développement urbains**.

Cette Zone d'Activités est composée exclusivement d'activités économiques, dont 80% de Très Petits Établissement (TPE). Le poids de cette zone d'activités reste modeste à l'échelle de l'agglomération (autour de 1% des emplois et des établissements de Saint-Quentin-en-Yvelines). Mais, avec une cinquantaine d'établissements et plus de 1 150 emplois recensés, la ZA de l'Agiot constitue un pôle économique de La Verrière présentant une grande diversité d'activités de tout niveau (production, recherche, etc.). L'entreprise Valeo, unique grand groupe implanté sur la zone d'activités de l'Agiot, représente une part importante des emplois sur le secteur.

Le secteur accueille par ailleurs un Centre de Formation des Apprentis (CFA), quelques commerces et services : au sein même de la gare



Des activités entre route nationale et voies ferrées



ou à proximité immédiate (brasserie-restaurant, presse) et dans la contre-allée qui longe la RN10 (restaurant, boîte de nuit, concessions automobile, hôtel présentant l'ensemble des activités associées).

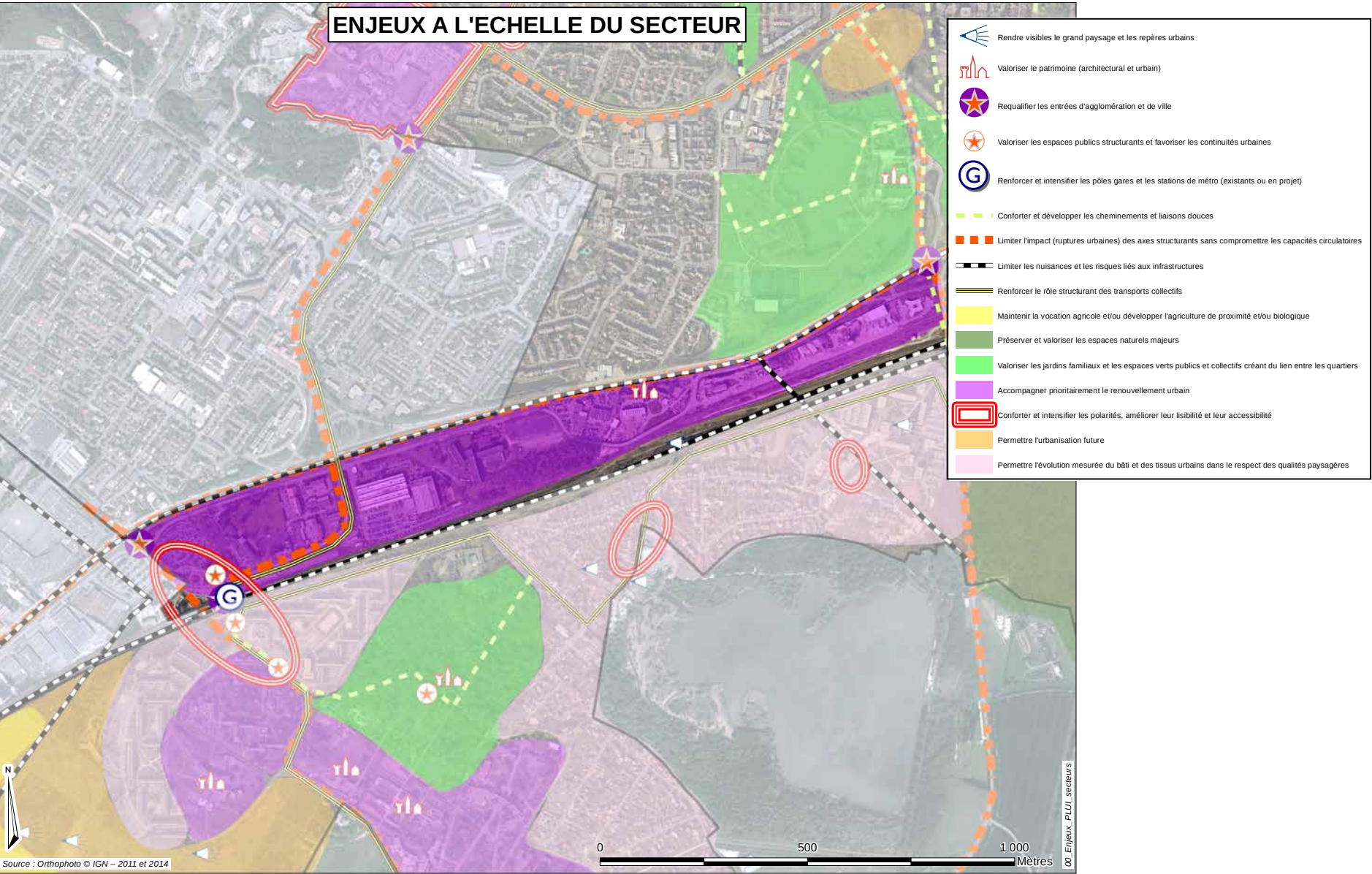
Bien qu'ancienne, l'offre immobilière de la ZA de l'Agiot n'est pas obsolète. La ZA présente un bon état général, excepté quelques bâtiments. Il existe, en effet, une vacance immobilière de quelques locaux de la ZA, notamment de deux grands bâtiments (ex-Alcavert et ex-Banque Populaire).

Aussi, les réhabilitations, les opérations de démolitions-reconstruction, l'extension du site et les terrains présentant des potentiels de développement intéressants permettraient de **densifier la ZA**, de lui apporter une offre nouvelle et lui permettre d'atteindre la taille d'un véritable pôle économique, de lui donner une **meilleure visibilité** et de **modifier son image actuelle** de territoire morcelé ou en friche.



Devenir un maillon du projet urbain et une vitrine du territoire

Ce secteur a vocation à tirer partie de sa position stratégique et à **renforcer l'animation urbaine** de cette partie de la commune, pour éviter l'effet « parc d'activités dortoir en dehors des heures de travail », en complémentarité avec le cœur de ville qui se développera au sud de la gare dans le cadre du projet urbain « Gare / Bécannes ». Il doit accueillir un **pôle économique fort** avec de nouvelles activités et des formes urbaines renouvelées autour d'infrastructures améliorées (pôle d'échanges, TCSP, carrefour de la Malmedonne). Pensées pour le bon fonctionnement du territoire et le développement du projet « Gare / Bécannes », ces infrastructures vont influencer sur le devenir du secteur.



- ▷ Redonner une visibilité et un caractère à ce lieu aujourd'hui déqualifié, alors qu'il est une vitrine de La Verrière et de l'agglomération depuis la RN10 et les voies ferrées
- ▷ Reconnecter cet espace au reste du territoire (communal et au-delà, avec le rétablissement de la continuité de la RD13), permettre le désenclavement de l'ensemble du territoire à différentes échelles (hyperproximité, communale, intercommunale, métropolitaine) et remailler finement le secteur pour favoriser sa mutation
- ▷ Diversifier les activités économiques et les emplois sur la commune, en intégrant la question de la formation
- ▷ Maintenir et renforcer la dynamique économique du territoire, en veillant au bon ancrage territorial des entreprises, notamment les grands comptes, et en réduisant la vacance durable observée dans quelques bâtiments de la Zone d'Activités de l'Agiot
- ▷ Participer au rééquilibrage entre l'ouest et l'est de l'agglomération saint-quentinoise

BOIS DE L'ÉTANG

Le secteur du Bois de l'Étang se situe sur la commune de La Verrière, à l'articulation avec la partie sud de la commune d'Élancourt et avec la partie nord du Mesnil-Saint-Denis, à proximité immédiate de l'étang des Noës et des espaces boisés qui l'accompagnent.

Il est adossé au nord sur les voies ferrées et à l'est sur la RD58, axe nord-sud permettant de relier les communes de la Vallée de Chevreuse, au sud à Plaisir au nord, en traversant l'agglomération saint-quentinoise. Cet axe, et plus particulièrement le rond-point des Libertés et le pont de la Villedieu plus au nord, constituent l'entrée est de la commune de La Verrière. Cette entrée est peu lisible et pose des problèmes de fonctionnement et de congestion, en particulier pour les modes actifs et les transports collectifs, mais aussi pour les voitures. De plus, cet axe qui permet également d'accéder à la Zone d'Activités de Trappes-Élancourt subit des trafics importants notamment de poids lourds.

Ce secteur appartenait à la commune d'Élancourt. En effet, à la fin des années 1960 et au début des années 1970, la mission d'aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines lance la construction d'un vaste ensemble de logements sociaux situé sur le territoire d'Élancourt, au Bois de l'Étang. Des échanges de terrain juste avant la construction de cet ensemble ont attaché cette opération à La Verrière, et en échange, une partie du territoire de La Verrière, ayant accueilli une opération de logements

pavillonnaires groupés, a été cédée à la commune d'Élancourt (quartier actuel de la Nouvelle Amsterdam à Élancourt). Cette opération (Bois de l'Étang), située dans la zone d'agglomération nouvelle a été lancée avant la création de l'Établissement Public d'Aménagement et reprend des formes urbaines et un fonctionnement plus proches de l'époque des grands ensembles que de l'époque des villes nouvelles. Elle sera la seule véritable opération d'envergure réalisée sur le territoire de la commune de La Verrière durant la période de la Ville Nouvelle.

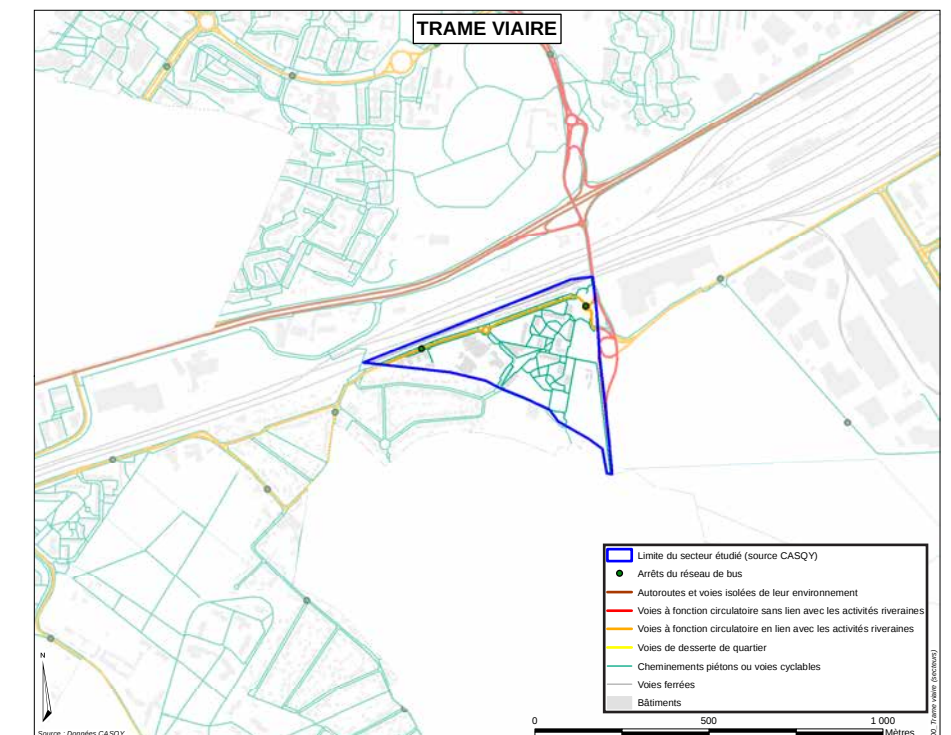
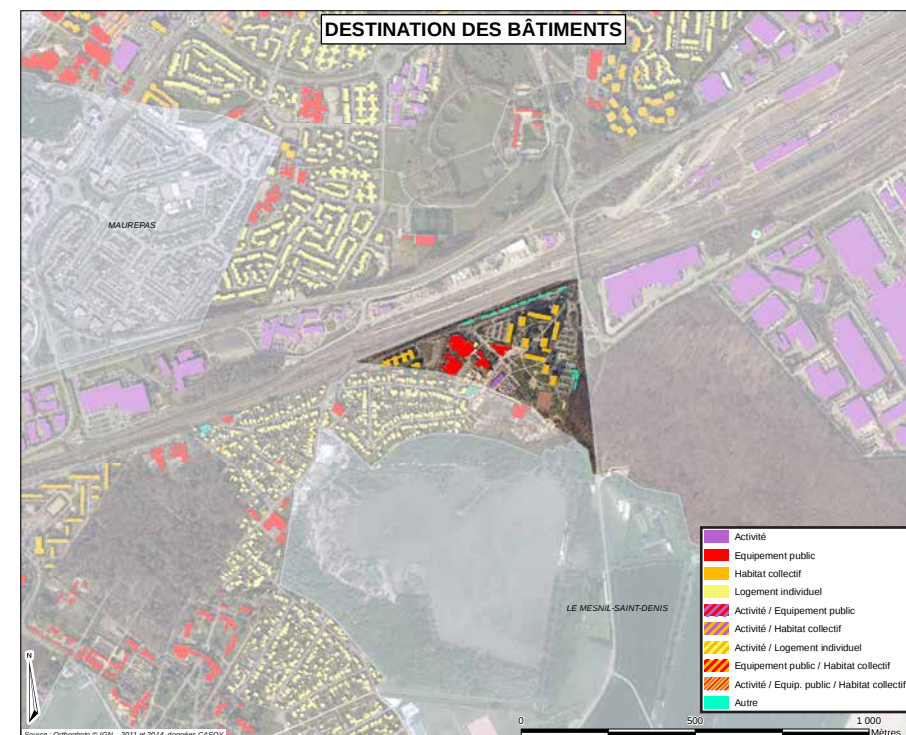
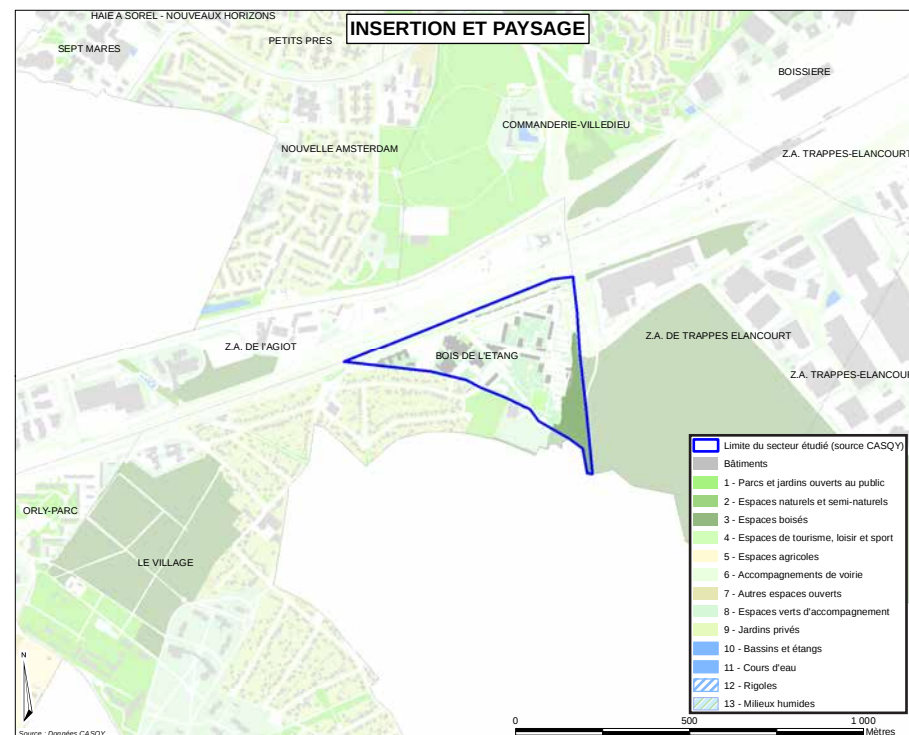
Actuellement, ce secteur fait l'objet de nouveaux projets de logements, à l'articulation entre le village et le Bois de l'Étang, afin de diversifier l'offre en logements (accession sociale) et de répondre aux besoins en logements de la population verriéroise.

Au niveau paysager, ce secteur présente la particularité de se trouver à l'articulation entre **des infrastructures de transport importantes au nord** et à l'est (RN10, voies ferrées et RD58) et des **espaces naturels et urbains verdoyants** (étang des Noës et espaces naturels de la Haute Vallée de Chevreuse, tissu pavillonnaire et végétalisé du village). Ainsi, si les **espaces au nord** sont assez **déqualifiés** au niveau paysager, l'étang des Noës et la rigole du Lit de Rivière sont des éléments à haute valeur paysagère. Ces éléments ne font pas partie du territoire de La Verrière, mais ont un impact fort sur celle-ci et ne peuvent pas fonctionner indépendamment d'elle.

L'étang, construit au XVIIIème siècle, était intégré dans le réseau d'approvisionnement en eaux de Versailles. La grande digue de pierre à l'est et la rigole dite « du Lit de Rivière » en contrebas de la digue et au sud sont une trace de cette époque. Le cordon boisé qui entoure l'étang forme un écran qui l'isole notamment du secteur du Bois de l'Étang et en fait un cœur de nature important à protéger en termes de biodiversité. Grâce à leur hauteur, les bâtiments du secteur bénéficient des vues sur ces espaces naturels de grande qualité, tout en restant à distance de cet espace écologiquement fragile.

En 2010, le quartier du Bois de l'Étang compte près de 2 260 habitants, soit 38 % des habitants de La Verrière. Il est aujourd'hui constitué de près de 820 logements, exclusivement collectifs et sociaux :

- plus de 600 logements construits dans les années 1970, et réhabilités plusieurs fois depuis (réhabilitation lourde en 1989 et 1992 et une nouvelle réhabilitation en 2009/2010). La gestion est assurée par le bailleur Trois Vallées (Domaxis). La majorité des logements proposés sont des 3 pièces, sachant que les ménages occupants comptent en moyenne 2,79 personnes en 2010. Un quart des logements de ce programme étaient destinés à l'origine aux ouvriers des usines Renault de Boulogne-Billancourt et de Flins. Aujourd'hui encore, les catégories socioprofessionnelles d'ouvriers et d'employés restent majoritaires, alors que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont quasiment absents ;



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Des grands ensembles dans un écrin de verdure



- près de 200 logements spécifiques de la résidence sociale Adoma construite en 2004 (résidence Les Noés). Composée de studios, cette résidence accueille en 2010 près de 200 résidents : 42% sont salariés, 29% sont pensionnés ou retraités, 39% sont chômeurs ou bénéficiaires du RSA. A noter également que la présence de la résidence conduit à une surreprésentation des hommes seuls sur le secteur alors que, sur le reste du parc, la taille des ménages est plutôt élevée, en raison de la forte présence de couples avec enfants ou de familles monoparentales.

prioritaire, c'est-à-dire qu'une « intervention massive et coordonnée de l'ensemble des moyens disponibles est absolument indispensable ». Comme pour l'ensemble de la commune, l'offre de soins proposée sur le Bois de l'Étang est nettement inférieure aux moyennes locales, ce qui explique certainement que près des trois quarts des consultations des verriérois en médecine générale libre ont lieu en dehors de la commune. Sur le secteur, la question de l'accès à la santé est d'autant plus importante du fait de la précarité de la population.

Celle du Bois de l'Étang est une offre d'**hyper-proximité** (boulangerie, boucherie, magasin d'alimentation, pharmacie...) dont le pouvoir d'attraction est faible. L'évasion des dépenses en dehors de la commune et de l'agglomération est importante et s'explique par la présence d'une forte concurrence extérieure, en particulier celle de Maurepas et des grandes surfaces spécialisées situées en périphérie de la ville. En outre, les commerces du Bois de l'Étang, alignés sur une façade et situés en cœur du quartier ne bénéficient pas d'une population de passage. Les habitants des autres quartiers de La Verrière eux-mêmes utilisent très peu les commerces du Bois de l'Étang. L'aspect extérieur plutôt dégradé (façades, enseignes, abords, ...) ne participe pas à l'attractivité commerciale du secteur. Une réflexion porte d'ailleurs actuellement sur une revalorisation de ce secteur en agissant sur la qualité des espaces publics, sur le positionnement de cette polarité commerciale et sur la construction de logements pour réorganiser la partie ouest de ce secteur.

Outre les interventions du CUCS, le quartier du Bois de l'Étang connaît des évolutions : l'ancien foyer Sonacotra de 493 places, également construit dans les années 1970, a été démoli. Par ailleurs, plus de 130 logements sont prévus dans le cadre du PLH2 (2012-2017), dont les types et les financements diffèrent de ceux du parc existant, avec la programmation de logements individuels, de logements en accession ou en PSLA. Ces projets se situent géographiquement à l'articulation du quartier du Bois de l'Étang et du Village et font l'objet d'une réflexion particulière afin d'**assurer une transition entre les formes urbaines très marquées** de ces deux quartiers.

Par contre, à l'image de l'ensemble de la commune, le secteur abrite un **pôle d'équipements diversifié**, concentré et cohérent. Sur un même périmètre, le quartier bénéficie notamment d'un groupe scolaire, d'une maison de quartier, d'un gymnase, d'une école maternelle et d'un centre de loisirs.

L'activité économique du quartier est peu développée. Il s'agit d'une économie de rayonnement local, résidentielle, essentiellement composée de petites structures appartenant au secteur du commerce, de l'administration et de l'enseignement (écoles, halte-garderie, maison de quartier).

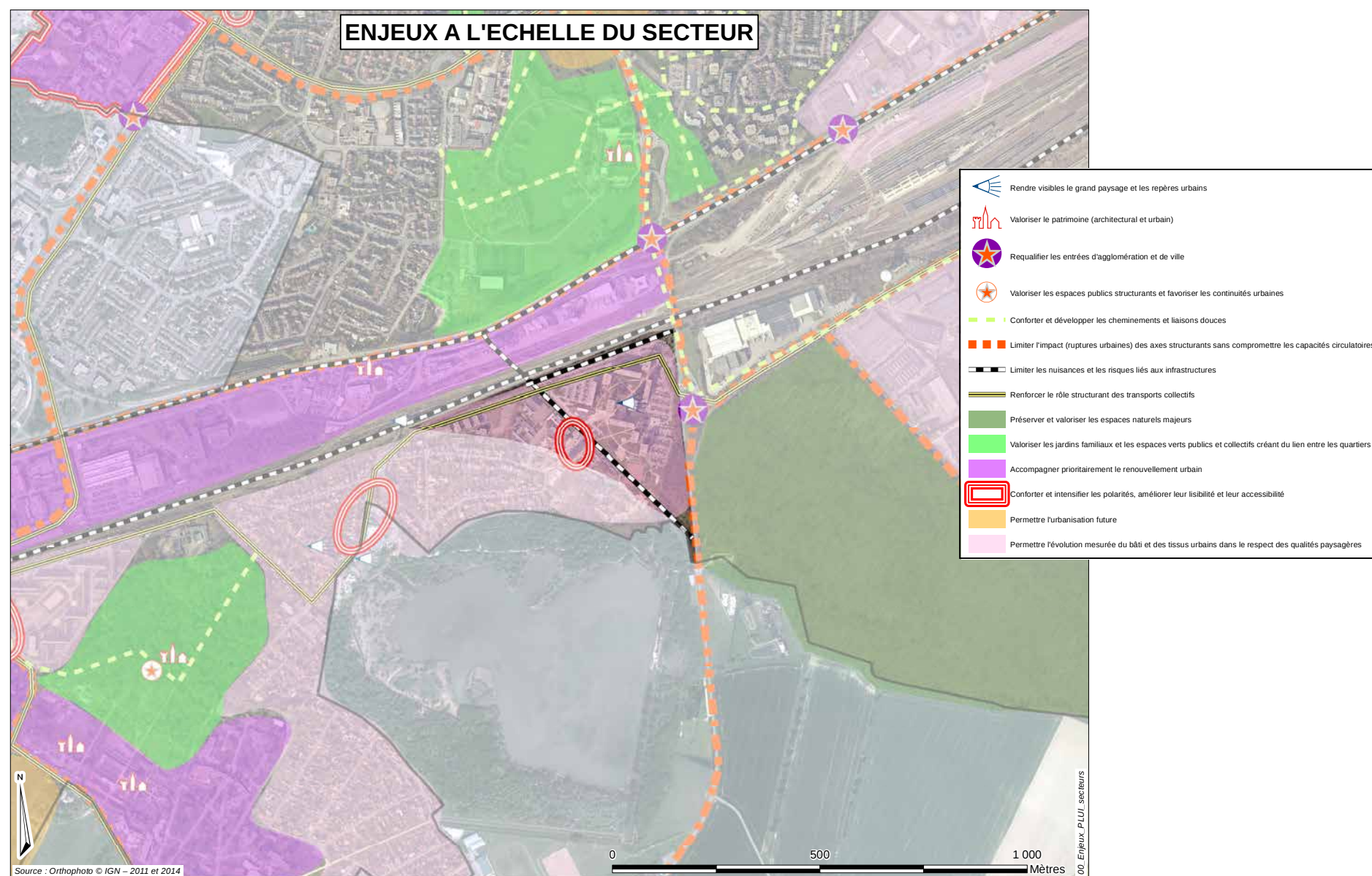
L'**offre commerciale** du quartier, comme celle de la commune, a un rayonnement limité.

Les caractéristiques du parc de logements du quartier du Bois de l'Étang et son importance marquent la commune et participent au contraste entre ses différents quartiers, notamment par rapport au village qui lui est limitrophe.

Il en est de même avec les caractéristiques de ses habitants puisque, suite à l'évaluation et au diagnostic partagé basé sur des indicateurs sélectionnés par l'État, le quartier du Bois de l'Étang apparaît comme **territoire prioritaire de la politique de la ville**. Il concentre des difficultés sociales et présente des caractéristiques urbaines qui justifient une intervention ciblée du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS). Effectivement, les statistiques du secteur révèlent notamment des taux de scolarisation, de diplôme, d'activité ou de motorisation particulièrement faibles. La question de la scolarisation des jeunes est d'autant plus à souligner que près d'un quart des habitants du Bois de l'Étang a moins de 15 ans. A l'inverse, la part des chômeurs, des inactifs ou des ménages non imposables y est élevée. Au regard de ces éléments, le niveau d'intervention sur le Bois de l'Étang a été jugé comme étant

Un fonctionnement renouvelé pour une meilleure intégration urbaine

Ce secteur a vocation à évoluer progressivement, dans une logique de **réintégration** au fonctionnement du **reste de la commune** et des espaces environnants, tout en **conservant son caractère** principalement **résidentiel**. Ainsi, il s'agit de renforcer le fonctionnement local et de proximité du secteur, tout en l'articulant davantage avec les territoires nécessaires à son bon fonctionnement (centralités et espaces d'activités économiques).



- ▷ Permettre un meilleur fonctionnement de l'entrée est de la commune, notamment pour les transports collectifs et les modes actifs
- ▷ Améliorer le fonctionnement du quartier et de l'entrée de ville (pont de la Villedieu et rond-point des Libertés) afin d'anticiper les conséquences du projet urbain « Gare / Bécannes » et de mieux relier ce secteur au reste de la commune et aux territoires environnants
- ▷ Diversifier l'offre en logements dans une logique de mixité sociale à l'échelle du secteur
- ▷ Restructurer et réorganiser la polarité commerciale et d'équipements en entrée de quartier et l'ouvrir sur le reste de la commune, en agissant notamment sur l'espace public et les formes urbaines

ORLY PARC / BÉCANNES

Le secteur Orly Parc / Bécannes est situé intégralement sur la commune de La Verrière, à l'extrémité sud-ouest du territoire saint-quentinois. Il est, avec le secteur « Zone d'Activités de l'Agiot », la **porte d'entrée de l'agglomération** et de l'**aire urbaine francilienne** et il constitue l'articulation entre les espaces urbains de la métropole (dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et les espaces naturels (Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse).

Ce secteur, adossé sur les voies ferrées au nord-ouest, est limitrophe des communes du Mesnil-Saint-Denis et de Coignières et se trouve aujourd'hui relativement enclavé, avec comme uniques liens la RD13 (axe d'accès à la vallée de Chevreuse, interrompu au niveau de la RN10 et du carrefour de la Malmédonne) et l'avenue de la gare, qui permettent de relier ce secteur aux autres secteurs de La Verrière (Village et Bois de l'Étang) ainsi qu'aux communes environnantes. Ces deux axes sont également les seuls supports des transports collectifs au sein de ce secteur.

Le **développement de ce secteur est fortement lié à la Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale (MGEN)**. En 1950, la MGEN achète le château (voir secteur du village). Entre 1960 et 1970, elle met en œuvre la construction des cités Orly Parc I et II, par la cession de terrains en échange d'un droit de réservation de 50 à 60 % des appartements construits pour loger ses employés (ce qui explique notamment la

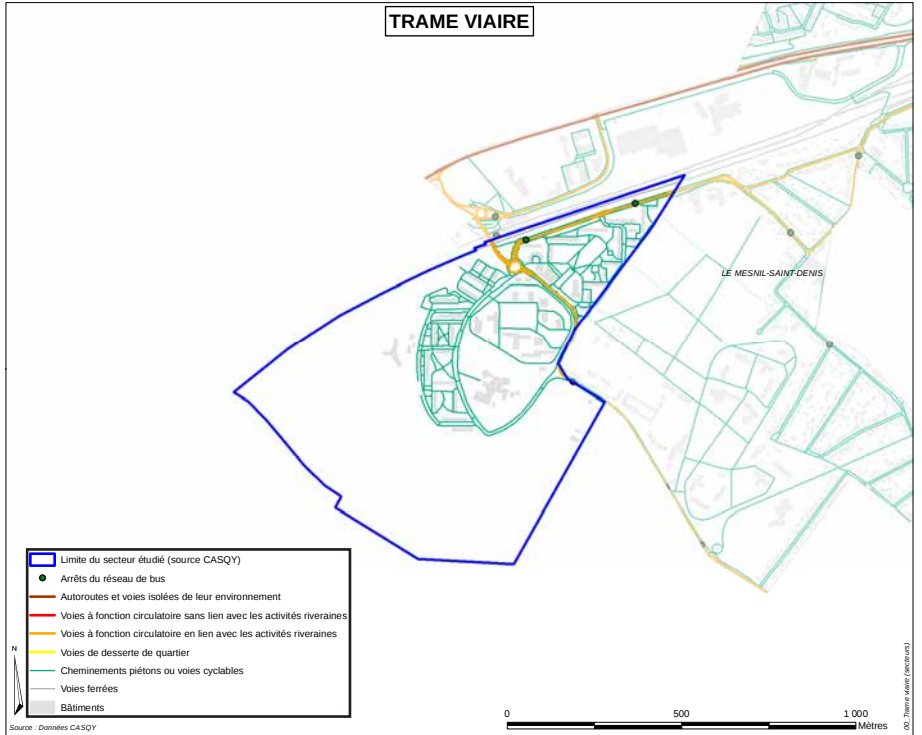
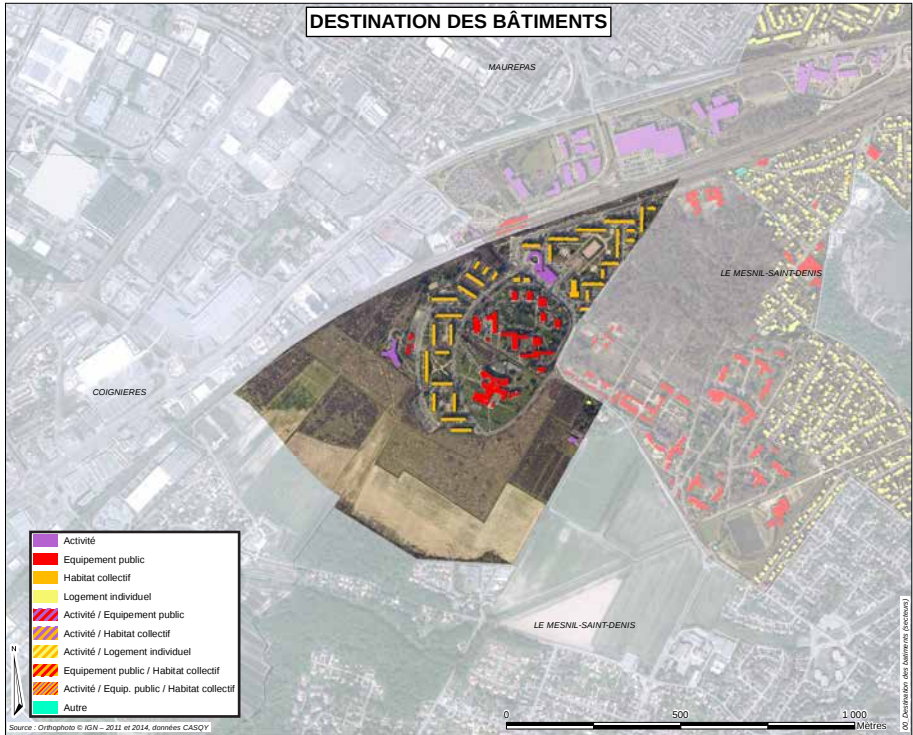
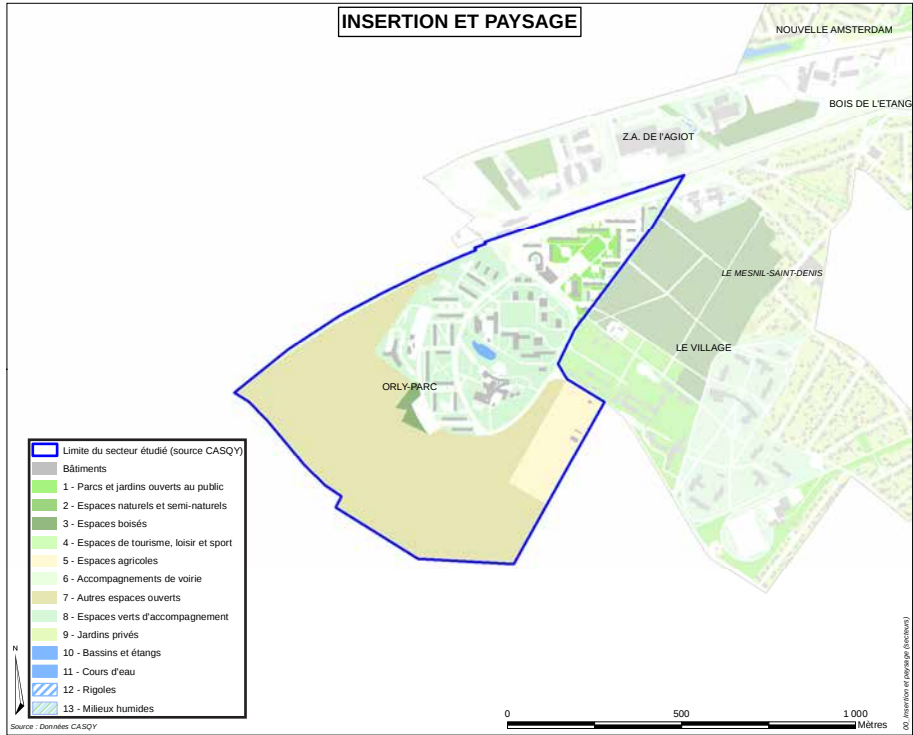
forte part des salariés du quartier travaillant sur la commune). C'est une période de fort développement de la commune, bien avant la mise en place de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. À la fin des années 70 et au début des années 80 seront construits l'École Régionale de Premier Degré puis le centre gériatrique Denis Forestier de la MGEN. Enfin, plus récemment un Intermarché s'est implanté au cœur du secteur.

Aujourd'hui, ce secteur présente des **qualités paysagères remarquables**, tant par la présence d'espaces ouverts au sud, en direction du vallon du Pommeret et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, que par les espaces urbains végétalisés (cœurs d'ilots) et la présence du parc de la MGEN en frange de ce secteur. On note également la présence d'une ligne de crête orientée nord-ouest/sud-est sur le terrain des Bécannes, avec une impression de « balcon » en direction du vallon du Pommeret. Cependant, les **transitions paysagères** entre ce secteur et les espaces environnants sont assez **brutales** et tous ces éléments de qualité contrastent fortement avec la faible qualité paysagère à proximité immédiate de la gare, des emprises ferroviaires longeant le secteur au nord-ouest et des abords de la RN10 en parallèle des voies ferrées. Ils jouent également un rôle important dans la structure de la trame verte et bleue de l'agglomération et permettent notamment de relier l'étang des Noës au vallon du Pommeret et présentent donc un intérêt écologique non négligeable.

Ce secteur est inclus dans le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et est identifié comme un secteur à enjeux de développement et de renouvellement urbain dans le Schéma Direction de la Région Ile-de-France.

Il comprend plusieurs composantes urbaines :

- les ensembles de logements sociaux d'Orly Parc I et II, construits sur une logique de plan libre, avec leurs espaces publics aménagés et végétalisés, au cœur des ilots ;
- le centre commercial (composé d'un Intermarché et d'un ensemble commercial introverti avec des commerces et services de proximité : boulangerie, tabac-presse, coiffeur, pharmacie, La Poste,...) et l'accès sud de la gare, avec la présence de la gare routière sud. Le **pôle commercial** est identifié comme un lieu qui **crée du lien** entre les habitants, grâce à la présence de la Poste. L'ouverture de l'Intermarché en 2009 a contribué à renforcer ce rôle. Enfin, le positionnement géographique stratégique du centre commercial, à proximité de la gare et en entrée de commune, lui permet d'attirer une population de passage et de répondre aux besoins des territoires environnants, notamment des habitants du Mesnil Saint-Denis. Cependant, le bâtiment accueillant les commerces est situé derrière l'Intermarché et est construit en arc de cercle fermé sur lui-même. De ce fait, il manque de visibilité et cela ne lui confère pas un aspect accueillant ;



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un ensemble urbain dans un jardin



- le **centre de gériatrie Denis Forestier** (246 salariés), situé entre les ensembles Orly Parc I et II, est un espace peu dense à proximité immédiate de la gare et clos par un mur d'enceinte omniprésent dans le paysage. Dans son prolongement, plus au sud-ouest, l'École Régionale de Premier Degré (75 salariés), bâtiment à l'architecture singulière, est installée au cœur d'une grande parcelle ;

- les **espaces agricoles des Bécannes**, majoritairement en jachère, situés sur la partie sud du secteur et comprennent également un ancien verger (aujourd'hui inexploité) qui marque fortement le grand paysage (succession de plans de massifs boisés) ainsi qu'un espace boisé traversé par des lignes à haute tension le long des voies ferrées et un bâtiment regroupant les activités d'assurance de la MGEN (75 salariés).

Ce secteur se trouve à **proximité de la gare de La Verrière** (deuxième gare du territoire en terme de fréquentation et amenée à prendre de l'importance avec le prolongement prévu de la ligne C du RER jusqu'à Coignières) et de la polarité commerciale principale de la commune.

En 2010, l'Insee dénombre 2 225 habitants sur le secteur répartis dans environ 780 logements. Le parc est composé quasi-exclusivement de logements collectifs (98%) et sociaux (82%). Le quartier Orly Parc compte notamment près de 670 logements sociaux construits entre 1962 et 1968. La majorité des logements proposés est de taille moyenne (3-4 pièces), alors que les ménages occupants comptent, en moyenne, 2,50 personnes en 2010. A l'image du reste de la commune, la vacance est quasi-nulle sur le secteur (2%), le marché immobilier inexistant, et la mobilité des ménages faibles, ce qui pose des problèmes de fluidité

dans les parcours résidentiels : il doit être difficile pour les ménages verriérois qui souhaitent déménager de trouver un logement, et pour les ménages extérieurs de venir s'installer sur la commune.

Le quartier Orly Parc apparaît comme **territoire prioritaire de la politique de la ville**. Il concentre, en effet, un certain nombre de difficultés sociales (taux de chômage élevé, forte proportion de familles monoparentales) et présente des caractéristiques urbaines qui justifient une intervention ciblée du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. À la différence du quartier du Bois de l'Étang, les actions mises en place sur le quartier Orly Parc relèvent davantage de la prévention ou de la coordination de moyens de droit que d'actions dites « prioritaires ».

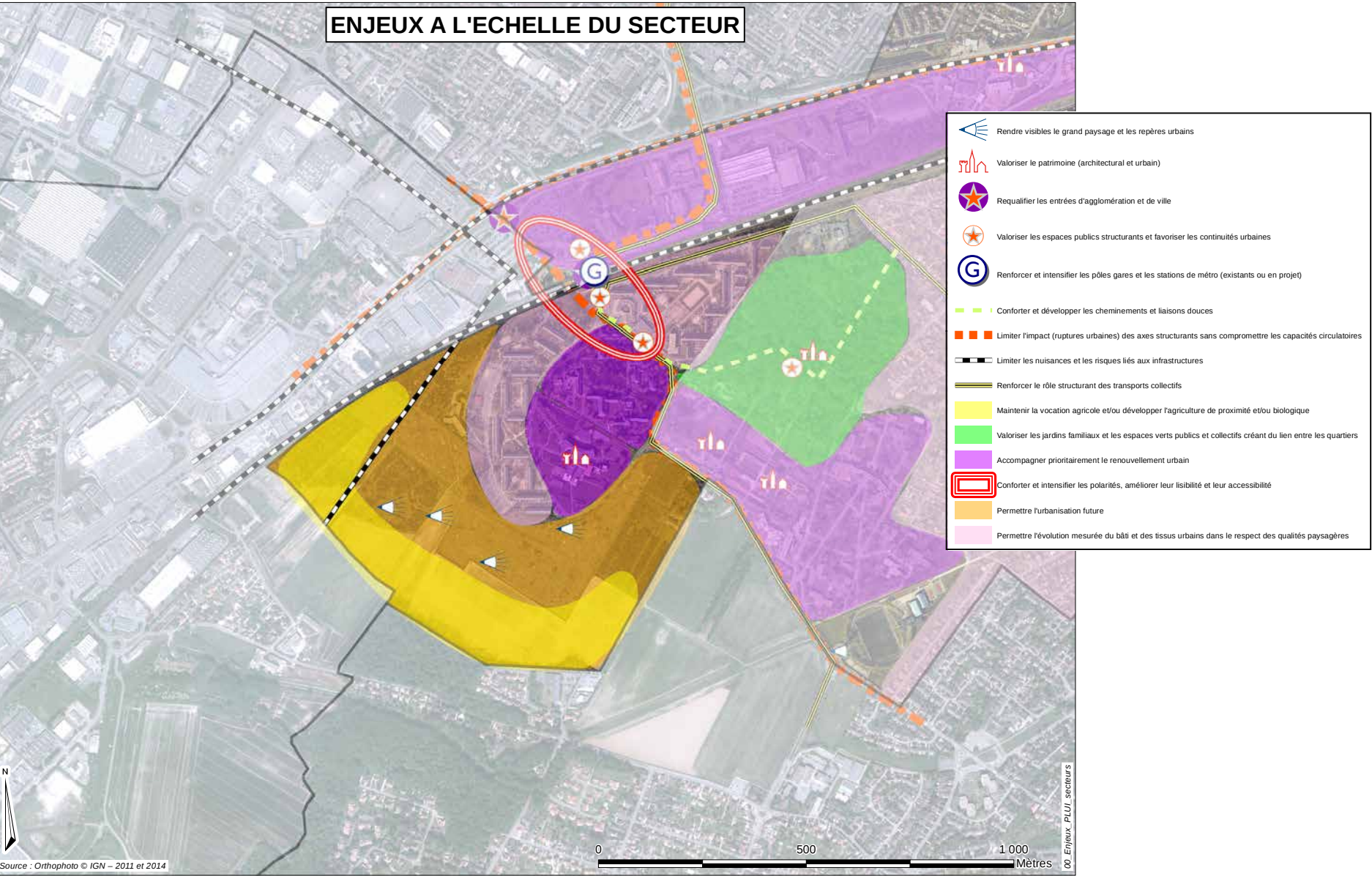
En plus des emplois cités précédemment, le secteur accueille des très petites entreprises dans différents secteurs (Informations/Communication/TIC, construction, etc.).

Ce secteur abrite également un centre médical qui participe à l'offre de soin de la commune. Cependant, celle-ci est nettement inférieure aux moyennes locales, ce qui explique certainement que près de trois quarts des consultations médicales des verriérois en médecine générale libre se font en dehors de la commune. Sur le quartier, la question de l'accès à la santé est d'autant plus importante du fait de l'augmentation prévue de la population du secteur, lors du développement du projet urbain gare Bécannes. Les recours de la population à l'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien à Trappes et au Centre hospitalier de Rambouillet risquent d'augmenter.

Les caractéristiques marquantes de ce secteur sont la **forte maîtrise foncière publique** (commune de La Verrière, Etat et Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) et les **potentiels importants de développement et de renouvellement** urbains à proximité de la gare de La Verrière.

Des évolutions importantes dans le cadre de l'aménagement des Becannes

Ce secteur a vocation à évoluer fortement dans les prochaines années, avec le développement du projet urbain « Gare / Bécannes ». Les terres agricoles des Bécannes vont accueillir un **cœur de ville mixte**, appuyé sur la **polarité commerciale existante** et comprenant environ 1 800 logements. Ainsi, l'organisation urbaine et le fonctionnement de ce secteur vont évoluer pour intégrer le développement des Bécannes mais aussi des projets de renouvellement urbain (Centre de Gériatrie Denis Forestier relocalisé sur le site de l'Institut Marcel Rivière) et d'infrastructures (carrefour de la Malmedonne et développement de liaisons douces en direction des communes limitrophes) qui vont contribuer à désenclaver ce secteur.



- ▷ Désenclaver le secteur et la commune de La Verrière dans son ensemble et améliorer les liens avec les territoires environnants
- ▷ Intégrer ces nouveaux espaces urbains (renouvellement et développement urbains) en continuité et en interaction avec les quartiers existants
- ▷ Développer une nouvelle offre importante et diversifiée de logements (environ 1 800 logements sur l'ensemble du secteur)
- ▷ Renforcer/développer un cœur de ville articulé autour de la gare et valoriser/renforcer le pôle commercial existant sur ce secteur
- ▷ Intégrer et valoriser les qualités paysagères, naturelles et écologiques du site et une partie des anciennes terres agricoles par la prise en compte de cette dimension en amont du projet et par le développement d'espaces naturels et d'activités agricoles de proximité sur une partie des terrains (est et sud du secteur)
- ▷ Participer au rééquilibrage entre l'ouest et l'est de l'agglomération saint-quentinoise
- ▷ Permettre l'évolution du patrimoine de la MGEN et le développement de ses activités

LA VERRIÈRE VILLAGE

Le secteur du village est situé au cœur du territoire de La Verrière et fait le lien entre les secteurs « Bois de l'Étang » et « Orly Parc / Bécannes ». Il est adossé sur les voies ferrées au nord et limitrophe de la commune du Mesnil-Saint-Denis sur toute sa partie sud. Il y a une réelle **continuité du tissu pavillonnaire** entre les communes de **La Verrière et du Mesnil-Saint-Denis** et les limites communales sont difficilement lisibles dans la partie sud-ouest du secteur.

Premier territoire de La Verrière à avoir été urbanisé, il comprend un château datant de 1507 et un grand parc boisé attenant à ce château, qui constitue un cœur forestier au sein de l'agglomération et de la commune. Ces espaces étaient à l'époque intégrés dans un domaine plus vaste. L'ouverture de la gare en 1855 rend ce territoire attractif et il devient un lieu de villégiature et de jardinage (cultures vivrières) pour les classes populaires de l'ouest du département de la Seine. Au départ, ce phénomène de villégiature qui se met en place avec le découpage des grandes propriétés et la cession de lots n'aura pas de conséquences sur le nombre d'habitants de la commune car les propriétaires de ces parcelles ne résident pas sur la commune. Mais cette évolution aura de réelles conséquences sur l'évolution du paysage et de la structure de la commune, les tissus pavillonnaires actuels compris dans ce secteur se sont développés à partir de ce redécoupage foncier. En effet, peu à peu, les cabanons présents sur ces parcelles sont consolidés et deviennent de véritables habitations.

Le phénomène est accentué durant l'entre-deux guerres. Avec la crise du logement et la difficulté pour les plus modestes de se loger en centre-ville, les lieux de villégiature deviennent des lieux de vie. C'est également durant cette période que les rues sont viabilisées et que la Mairie quitte le premier étage de la gare pour son emplacement actuel, avec la construction d'une mairie-école en 1933. Ensuite, le tissu pavillonnaire a poursuivi son développement progressif jusqu'à maintenant, avec des phénomènes de densification et de division parcellaire. Ce tissu pavillonnaire est un tissu urbain vivant et en constante évolution, contrairement à certains autres tissus pavillonnaires sur le reste de l'agglomération saint-quentinoise, notamment les opérations groupées. En parallèle, de nombreux équipements ont été implantés sur ce secteur, avec notamment l'arrivée de la MGEN sur le secteur Orly Parc dans les années 1950.

Aujourd'hui, ce secteur est constitué de trois grandes entités :

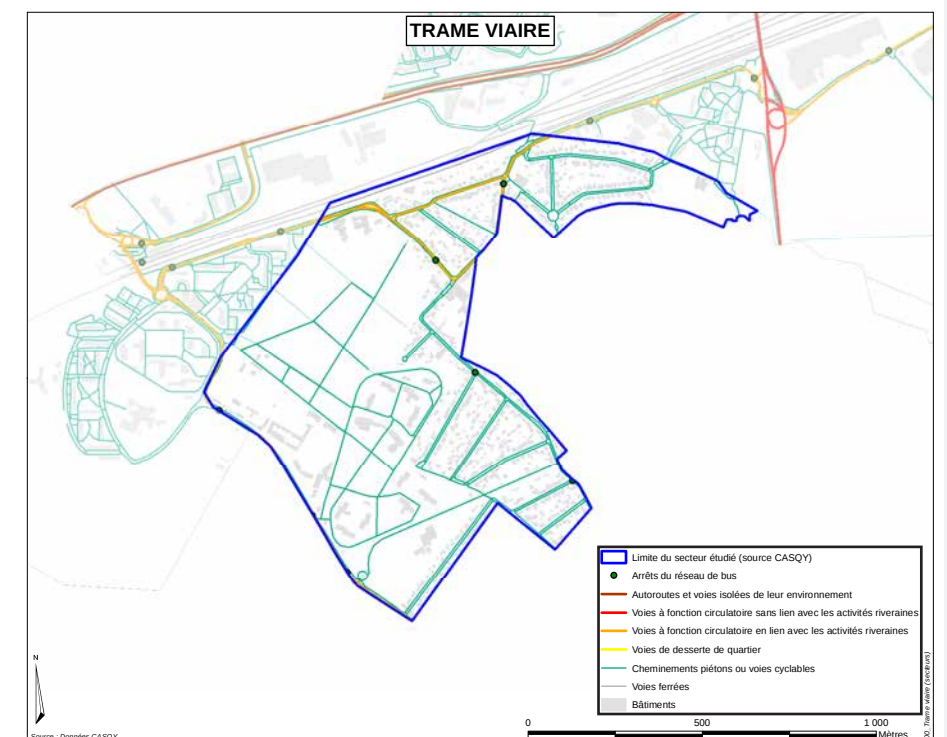
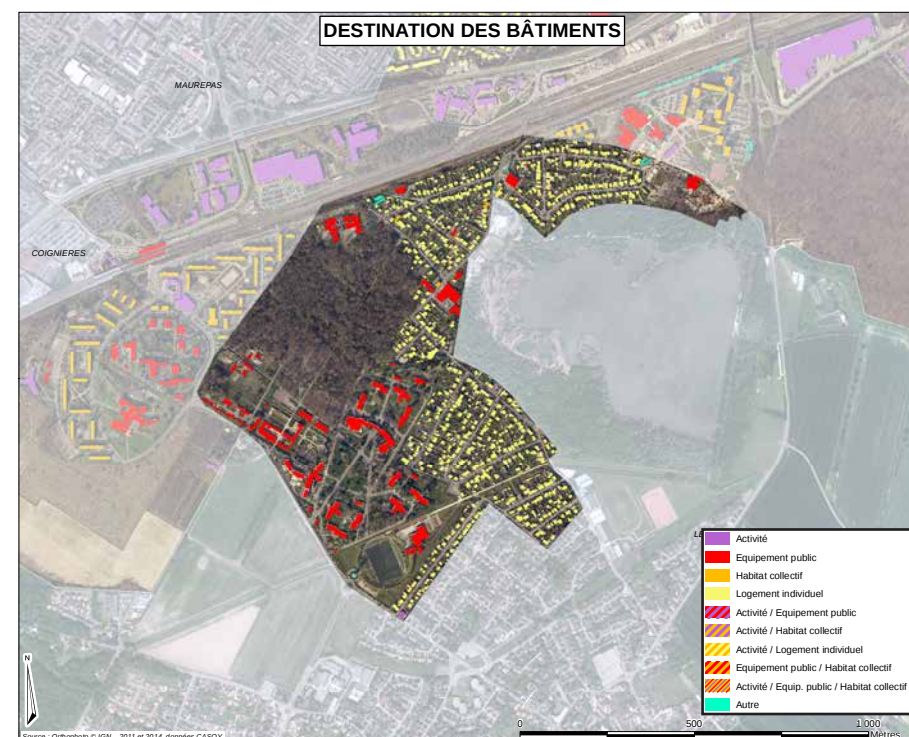
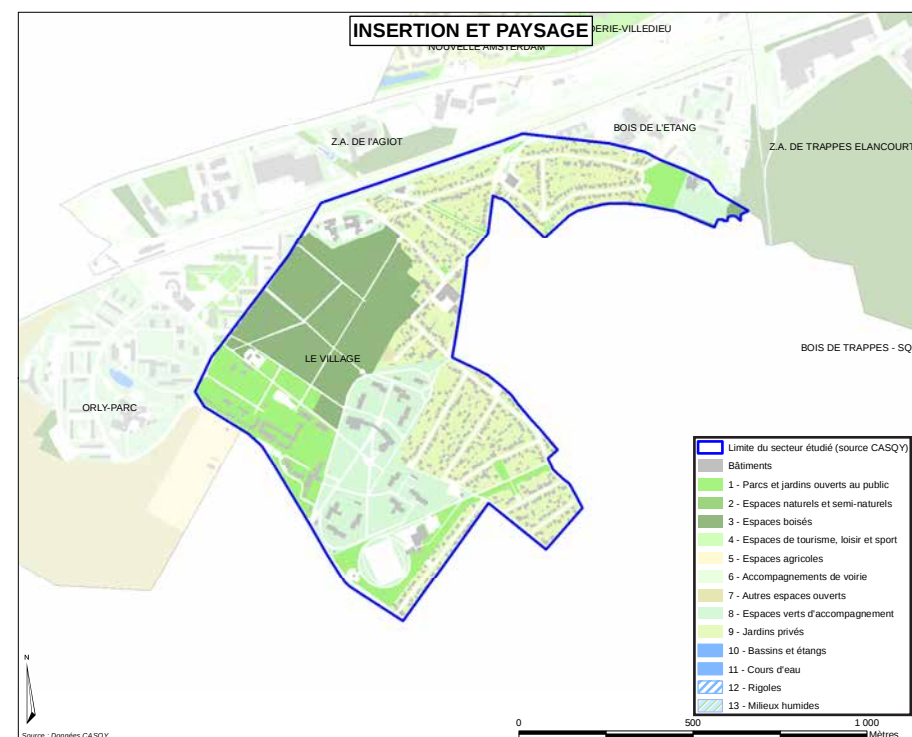
- **un tissu pavillonnaire**, avec une partie nord comprenant de nombreux équipements administratifs, culturels et sociaux à caractère communal et intercommunal et une partie sud comprenant des équipements sportifs et une coulée verte reliant l'étang des Noës et le vallon du Pommeret ;
- **l'Institut Marcel Rivière de la MGEN**, entité fermée sur elle-même et peu reliée avec le reste du secteur (son accès principal se fait par la RD13) ;

- le **Parc du Château de la MGEN**, cœur vert de la commune qui est traversable par la population et l'ensemble des usagers du territoire depuis 2013. Cette ouverture au public facilite les échanges est/ouest au sein de la commune.

Les deux dernières entités forment un ensemble marqué par **une présence forte du couvert boisé**, perceptible depuis de nombreux espaces de la commune mais souvent perçu comme une enclave impénétrable. L'ouverture récente du parc a permis de modifier cette perception et les efforts pour rendre ces espaces plus poreux vont se poursuivre.

Au sud du secteur, le complexe sportif et la coulée verte permettent quelques vues plus dégagées vers la campagne. Enfin, le tissu pavillonnaire présente une ambiance « verte », malgré une présence importante de la voiture sur les espaces publics. Historiquement, les habitations de cette entité étaient de petite taille et accompagnées de jardins plutôt vastes,

Ce secteur comprend **deux châteaux d'eau** dans les parties nord et sud du tissu pavillonnaire qui sont de véritables points de repère dans le paysage de La Verrière.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Des jardins ouvriers au faubourg populaire



De par sa proximité avec l'étang des Noës et de par la présence de grands espaces boisés et de cœurs d'îlots « verts » au sein du tissu pavillonnaire, ce secteur présente des caractéristiques écologiques et de biodiversité intéressantes, comme espaces relais au sein de la trame verte et bleue.

En 2010, l'Insee recense plus de 1 500 habitants sur le Village de La Verrière. Contrairement au Bois de l'Étang ou à Orly-Parc, ce secteur concentre une majorité de maisons individuelles (90 % de son parc) et l'essentiel des logements privés de la commune, en accession ou en location privée. A l'inverse, les logements sociaux y sont absents. Le parc du Village est constitué principalement de pavillons construits à partir des années 1950, c'est-à-dire antérieurs au développement de la Ville Nouvelle, et d'une taille relativement élevée (plus de 4 pièces en moyenne, 40% de 6 pièces ou plus). Les ménages, eux aussi, ont une taille moyenne assez élevée (2,73 personnes par ménage en 2010).

Le quartier présente les indicateurs sociaux les plus favorables de la commune : un taux de scolarisation, un niveau de diplôme et un taux d'activité plus élevés, une répartition des catégories socioprofessionnelles plus équilibrée (ouvriers, employés, cadres, ...), un taux de motorisation plus important, etc.

Comme sur l'ensemble de la commune, le taux de vacance sur le Village est particulièrement faible. Par ailleurs, le marché immobilier est marginal, malgré la présence de logements du marché libre. Le parcours résidentiel, et l'accession à la propriété en particulier, est

rendu très difficile, d'autant que la commune n'a connu aucun apport de logements neufs depuis les années 1970, à part en diffus. En effet, sur le Village, on assiste depuis quelques années au développement de très petits immeubles collectifs, sur des parcelles redécoupées ou par le réaménagement de maisons. Ces opérations contribuent au maintien, voire à l'augmentation, de la population du quartier et de la taille moyenne des ménages. Cependant, ils présentent aussi des difficultés car le tissu pavillonnaire et la trame urbaine ne sont pas toujours dimensionnés pour absorber ce type de densification. Une attention particulière est portée pour essayer de contenir ce phénomène et **d'organiser au mieux la densification**.

L'ancienneté des ménages est plus importante sur ce secteur, tout comme la part des seniors, des retraités et des préretraités. D'ailleurs, la question de l'accès à la santé de la population est d'autant plus importante du fait du **vieillessement de la population** du secteur. En effet, comme pour l'ensemble de la commune, l'offre de soins proposée sur le Village est nettement inférieure aux moyennes locales.

Après la Zone d'Activités de l'Agiot, le Village de La Verrière est le principal pourvoyeur d'emploi de la commune. Le poids économique du quartier en nombre d'emplois est lié à la présence de l'Institut Marcel Rivière, la MGEN étant l'un des deux principaux employeurs de la commune avec Valeo. L'hôtel de ville, qui regroupe l'ensemble des services municipaux classiques (état-civil, petite enfance, scolaire, politique de la ville, services techniques, etc.), le poste de police municipale et le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) participent également à la **forte présence du secteur administratif** sur le quartier.

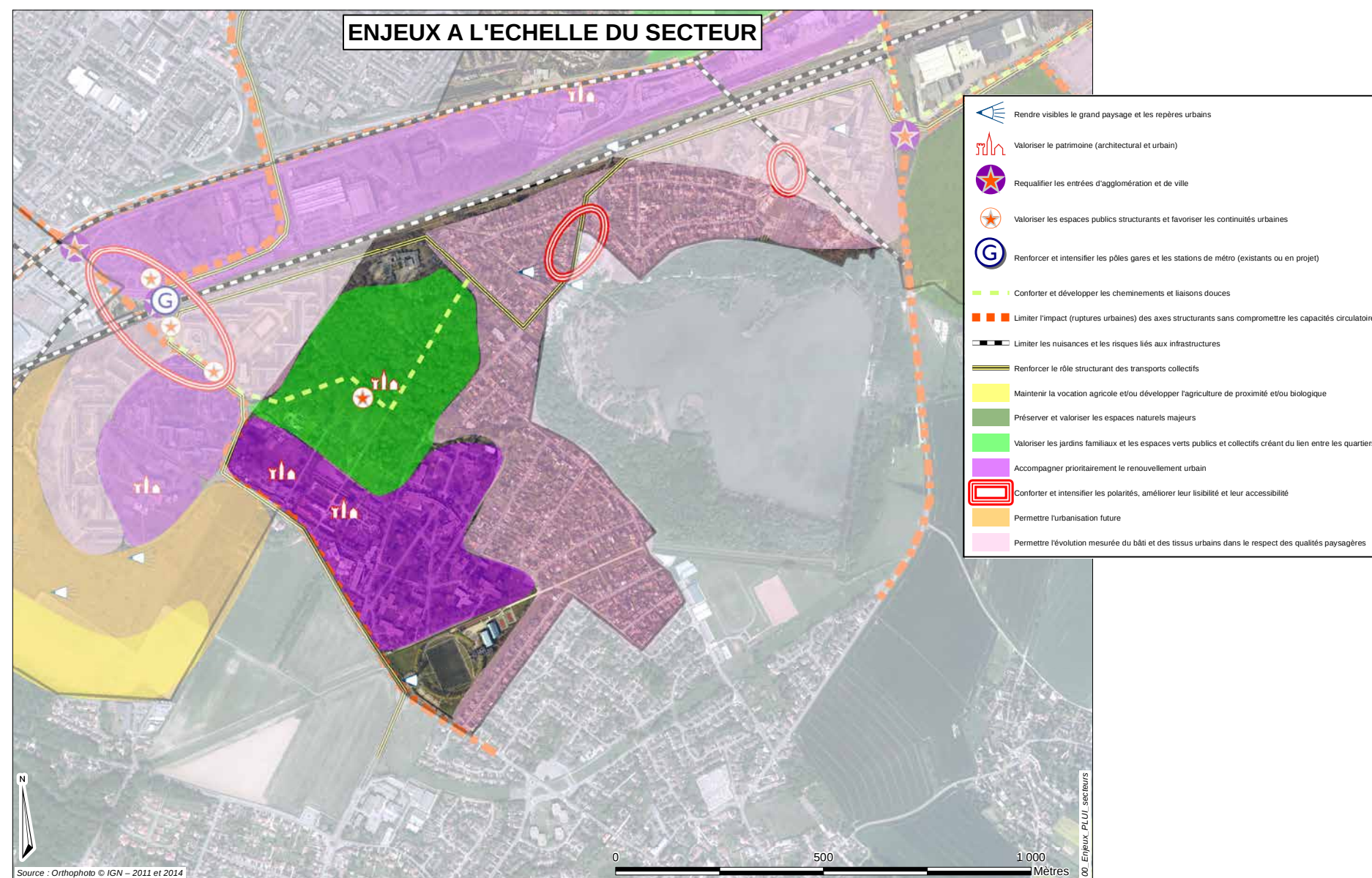
En dehors de ces entités, ce quartier comprend exclusivement des Très Petits Établissements (TPE) dont les activités sont assez diversifiées, avec toutefois une prédominance de certaines activités : l'artisanat, le commerce, les services aux entreprises ou aux particuliers (comptabilité, nettoyage, sécurité, transport...). On trouve, enfin, un hôtel-restaurant en limite du Mesnil-Saint-Denis.

Enfin, tout comme chacun des quartiers de la commune, le secteur abrite un **pôle d'équipements diversifié et concentré** sur un même périmètre. Outre l'hôtel de ville, le quartier contient deux équipements culturels, le Scarabée et l'Espace Culturel Aimé Césaire. Cet espace regroupe en un même lieu une maison de la musique, une maison de la danse, une médiathèque, un cyberspace. Ces équipements rayonnent à l'échelle communale, et au-delà. Le secteur comprend également la PMI et quelques autres équipements à caractère social.



Sublimer les qualités et accompagner une évolution mesurée

La vocation de ce secteur est principalement de s'appuyer sur ses qualités intrinsèques tout en **permettant une densification** pour accueillir une urbanisation légèrement plus intense, sur le type faubourien, notamment autour de la polarité d'équipements appelée l'axe des équipements. Ce secteur doit donc pouvoir évoluer et se diversifier, notamment au niveau social, tout en conservant les **qualités paysagères et urbaines** et la **qualité de vie** du tissu urbain pavillonnaire.



- ▷ Reconnecter ce secteur au reste de la ville et en faire une rotule entre les différents quartiers
- ▷ Améliorer la porosité du parc et son intégration dans la commune, favoriser les liens avec la MGEN et le reste de la ville à l'ouest (connexion avec la gare et le développement du projet urbain « Gare / Bécannes »)
- ▷ Permettre l'évolution du patrimoine de la MGEN et le développement de ses activités
- ▷ Mieux intégrer la MGEN à la vie communale (ouverture/affichage, évolution urbaine, échange de services et mutualisation)
- ▷ Reconnecter et mettre en valeur les connexions douces pour mieux relier les espaces naturels

CENTRE BOURG GOMBERVILLE

Le secteur Gomberville-Centre Bourg est constitué de trois entités articulées autour de la RD 195 : le **hameau de Gomberville**, comme les hameaux du plateau de Magny, s’est développé autour de fermes ; le **parc d’activités de Gomberville** qui a été développé en continuité du hameau sous la forme d’une ASL (association syndicale libre) ; et enfin, le **Centre Bourg de Magny** qui s’est développé, à partir des années 90, autour d’un nouvel hôtel de ville et en continuité avec le secteur de Cressely, et qui vient créer une liaison entre Cressely et Gomberville. Ces entités ont des spécificités propres et peinent parfois à s’articuler.

Le **Hameau de Gomberville** est le dernier à croiser la RD 195 avant de rejoindre la zone urbanisée de la commune. L’urbanisation du quartier de l’Hôtel de Ville rejoint la zone d’activités de Gomberville. Ainsi, à terme, ce hameau pourra être considéré comme un quartier en continuité de l’urbanisation de l’Est de Magny-les-Hameaux.

Gomberville se retrouve lié au paysage fermé de l’urbanisation de Cressely et du quartier de l’Hôtel de Ville par l’intermédiaire de la zone d’activités. Comme Villeneuve, cet ancien hameau est marqué dans sa structure paysagère par l’histoire récente : le contournement de la RD 195, l’implantation de la zone d’activités, la création du centre bourg et de la route de Port Royal, nouvel axe de croissance de la commune.

A l’ouest du hameau a récemment été édifiée une résidence services, sur les terrains autrefois destinés à Météo France. Son bâtiment est isolé du reste du hameau, et crée un mitage entre le hameau de Gomberville et celui de Villeneuve.

Hétérogène dans son organisation parcellaire, Gomberville est perçu d’abord par la zone d’activités et les grandes fermes, qui se répondent Depuis la RD 195, la perception du hameau se limite à la pépinière qui forme l’entrée du quartier, du fait, d’une part, des plantations ordonnées qu’elle présente et, d’autre part, de l’importance du bâtiment.

Le **bâti du hameau est hétérogène** :

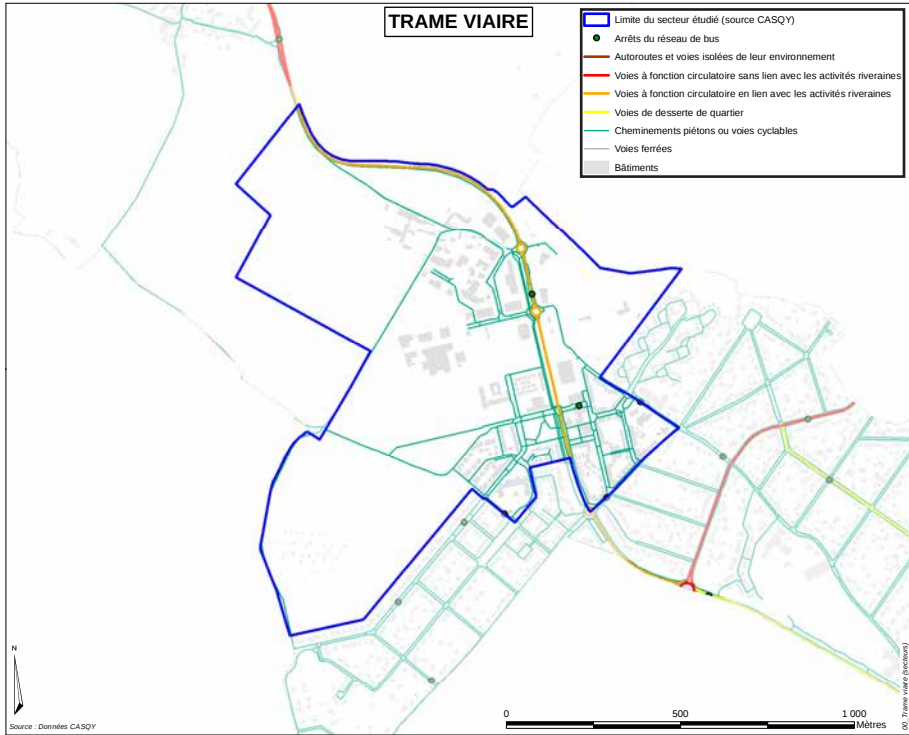
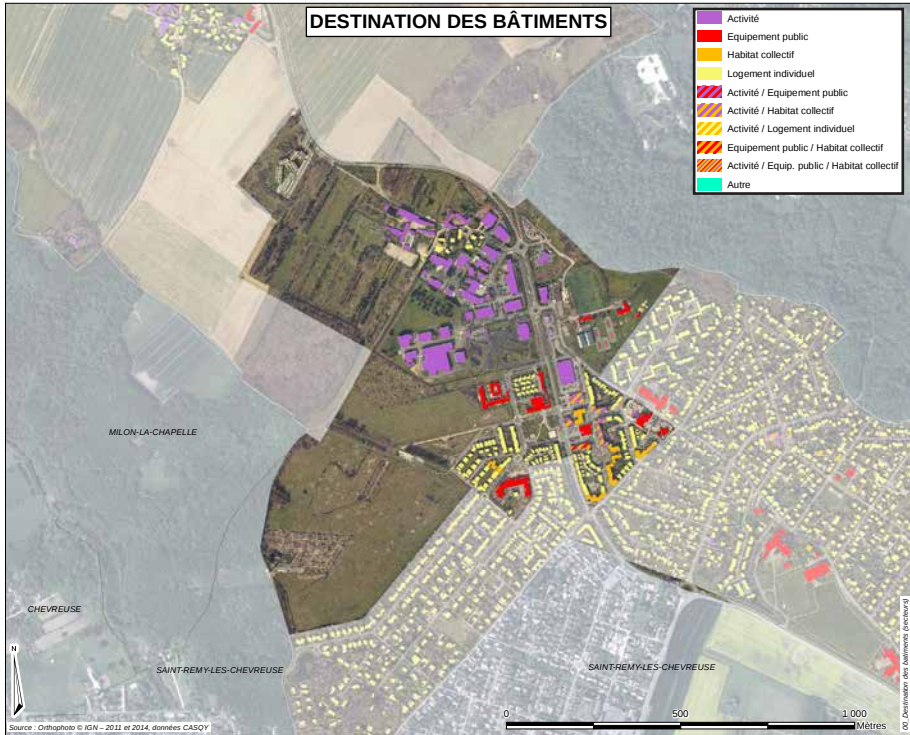
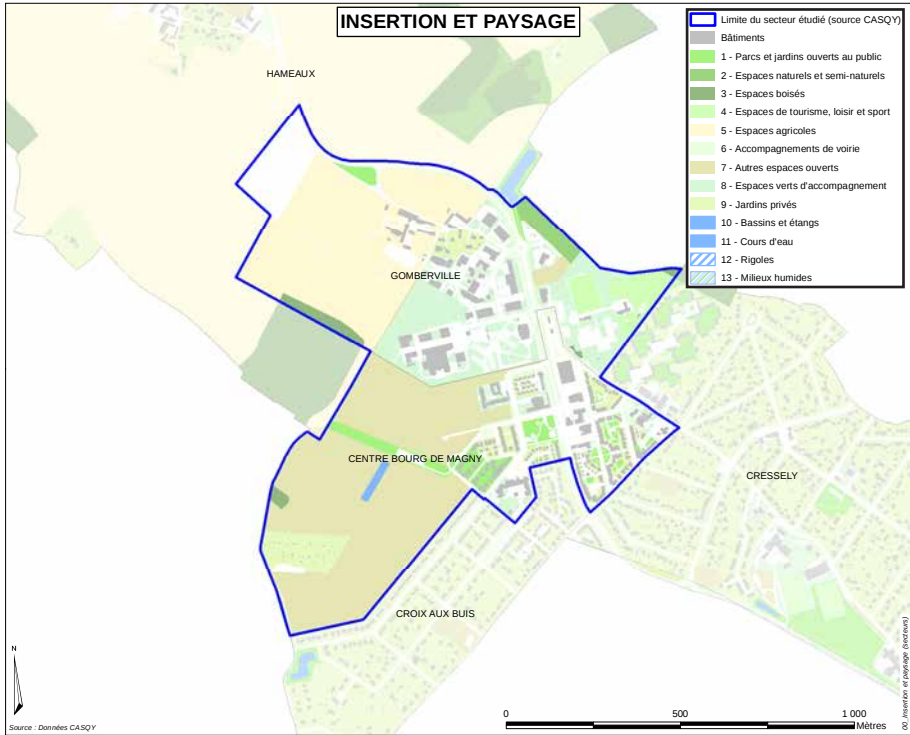
- les bâtiments anciens en meulière suivent la forme de la rue ;
- les bâtiments des deux fermes sont organisés autour de grandes cours ;
- quelques pavillons ont récemment été édifiés au centre de leur parcelle. Des découpages parcellaires, en vue de la construction de nouveaux pavillons, s’opèrent de manière continue.

Des risques de perte de cohérence du hameau ont été identifiés en cas de non maîtrise d’éventuels projets privés sans lien avec le projet de ville.

Le **parc d’activités de Gomberville**, bien qu’édifié en continuité du hameau, est bien dissocié du reste du hameau et très peu perceptible depuis les habitations.

Cette zone est fermée par des grilles et tournée sur elle-même. Demeurent néanmoins quelques difficultés de cohabitation entre les deux parties de Gomberville, notamment au regard de difficultés de circulation et de stationnement. Le parc d’activités de Gomberville regroupe des petits artisans et quelques entreprises plus importantes, telle Téléhouse, qui cohabitent mais interagissent peu.

Aujourd’hui, le parc d’activités est enclavé, répondant ainsi à une nécessité de protection car la zone est déserte la nuit et doit donc être close durant ses périodes d’inactivité afin de garantir la protection des biens des entreprises. Cette fermeture, bien que temporaire isole le parc d’activités du reste de la ville et crée un clivage jour/nuit. Il y a donc des difficultés de perception d’un lien habitat/activités même si cela reste un objectif pour l’évolution de ce secteur. Le dernier lot de la zone d’activités est en cours de construction pour accueillir le développement de SUMECATRONIC, une société déjà présente sur cette zone.



Elaboration du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal

Le nouveau Centre-Bourg de Magny



Le **quartier de l'Hôtel de Ville** a été construit en continuité du quartier de Cressely et le long de la RD 195 déviée. Il se trouve donc à l'interface entre le « Magny des hameaux » et le « Magny des quartiers urbains ». Il regroupe des logements collectifs et individuels, des activités de service et commerciales et des équipements, notamment l'Hôtel de Ville de Magny-les-Hameaux. A terme, le quartier sera constitué autour d'une trame d'espaces publics permettant la liaison du cœur urbain aux espaces ouverts de l'ouest du plateau. Aujourd'hui, des logements et activités sont en cours de construction ou projetés.

Le quartier de l'Hôtel de Ville se trouve au cœur du territoire fermé, avec une logique organisationnelle différente de celle des quartiers aujourd'hui constitués :

- une organisation perpendiculaire à la RD 195 déviée ;
- des espaces publics généreux ;
- un dialogue avec la trame verte d'agglomération et le territoire ouvert ;
- une certaine densité d'équipements.

Est comprise dans le périmètre du quartier de l'Hôtel de ville, la **résidence des Cottages** qui est représentative des lotissements unitaires conçus comme un tout, à usage résidentiel, indépendant du contexte social et urbain. Elle constitue un microcosme dans lequel sont organisés l'agrément (maisons disposées autour de placettes plantées, allées piétonnes) et le fonctionnel (large voie de desserte, parking couvert, aire de stationnement).

La partie sud du secteur du bourg est le siège des opérations les plus récentes. Elle accueille notamment les Ecrins de Magny, la maison de l'environnement des sciences et du développement durable, la gendarmerie et l'APAJH (association pour adultes et jeunes handicapés). Les terrains situés au sud sont des friches dont certaines sont destinées à être urbanisées pour les plus proches du Centre Bourg ou à être le siège d'une **agriculture biologique périurbaine de proximité** à côté de la lisière de la forêt de Champfaiilly.

Ce secteur est globalement mixte, mais chacune des entités qui le compose est spécialisée. Le Hameau de Gomberville est à dominante résidentielle, le parc d'activités de Gomberville est uniquement dévolu aux activités, le Centre-Bourg est à dominante résidentielle mais accueille quelques services, équipements et commerces. Le secteur Centre Bourg – Gomberville s'est développé au début des années 1990, avec le programme La Chapelle de près de 190 logements, et dans les années 2000 avec de nombreux programmes de tailles moyennes. Aujourd'hui, il compte autour de 460 logements pour près de 1 300 habitants. Les logements du secteur présentent, d'une part, une **grande diversité de typologies et de formes** mêlant logements individuels, maisons de ville et logements collectifs et, d'autre part, des financements variés (accession libre et aidée, locatif social).

Ce quartier mixte a pris de l'importance démographique ces dernières années et va poursuivre son développement grâce à de nouveaux aménagements. Un volume important de logements supplémentaires est inscrit sur le secteur dans le cadre du PLH2 (2012-2017) avec 140 logements à prévoir et l'opération Lacoste (ex-gendarmerie) de 38 logements, dont la construction a débuté en 2013.

Grâce à la relocalisation de certains équipements (gendarmerie, école de musique, médiathèque) et l'implantation de nouvelles structures (maison de quartier, maison de l'environnement, pôle musical et associatif Blaise Pascal), le secteur Centre Bourg – Gomberville constitue le nouveau pôle de centralité de Magny-les-Hameaux et répond au manque de convergence jusqu'alors présent sur la commune. Il participe également au bon niveau en équipements et en services de la commune et accueille l'Hôtel de ville, la police municipale, ainsi que différentes structures aux catégories variées : skate-parc, city-stade, stade Jacques Anquetil, foyer d'accueil médicalisé, déchetterie, chapelle Lacoste, Eglise Sainte Marie, ...

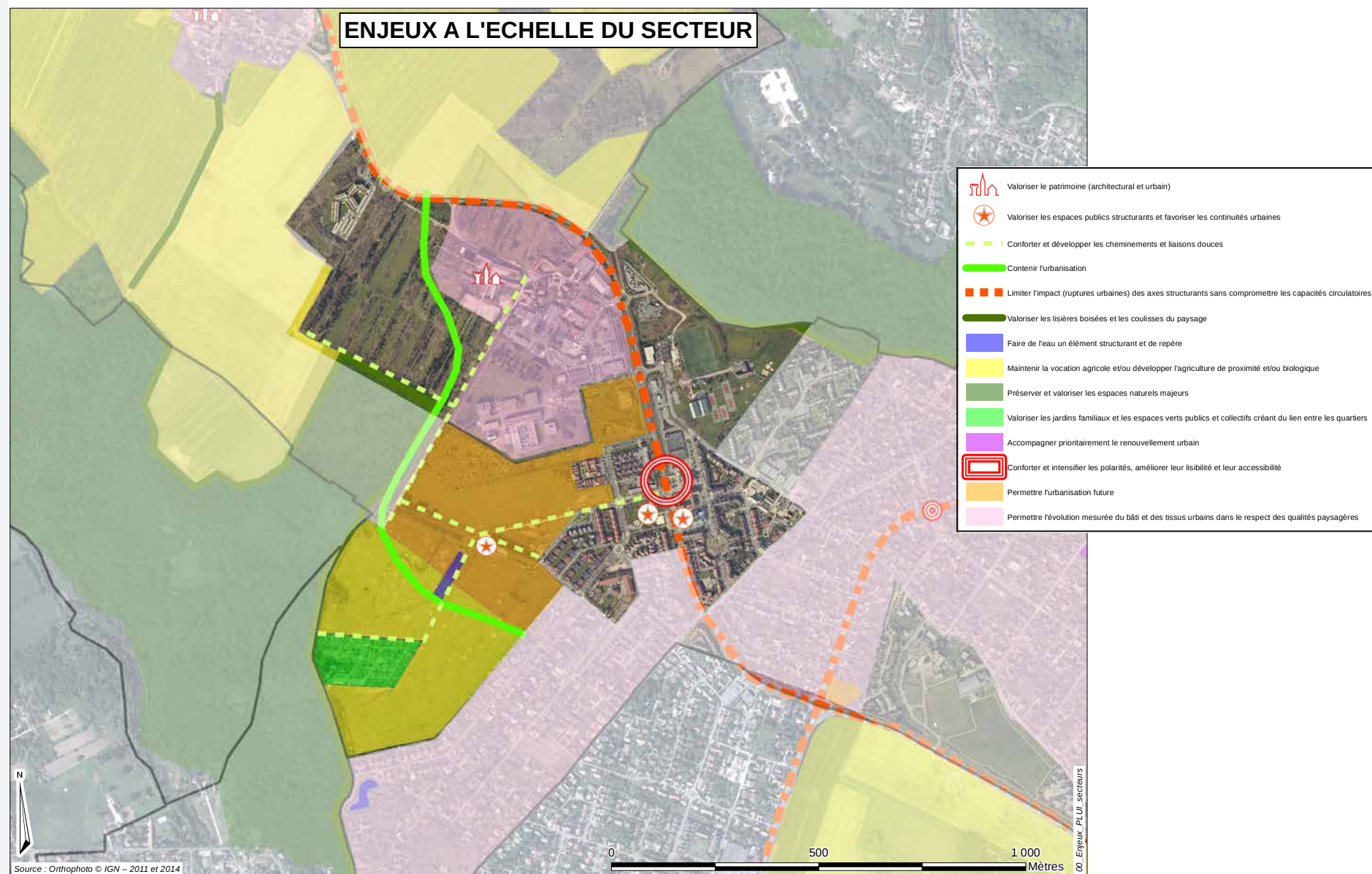
L'urbanisation du quartier de l'hôtel de ville rejoint la zone d'activités de Gomberville dont la création, en 1980, a été impulsée par le développement de la Ville Nouvelle. Cette zone d'activités comptabilise désormais une centaine d'établissements pour près de 450 emplois, principalement dans les secteurs du commerce et de l'industrie et se caractérise par un rassemblement de petites unités de stockage. Cet espace, introverti et peu visible, est toutefois considéré comme appartenant au pôle économique Sud-Est, soit l'un des quatre principaux de l'agglomération.

Au-delà de cette zone d'activités, le hameau de Gomberville, secteur historique, se rattache peu à peu au secteur urbanisé et continue, lui aussi, son développement : 8 permis de construire autorisant la construction de maisons individuelles y ont été accordés depuis 2011.

Une centralité élargie pour un fonctionnement optimal

Ce secteur situé à l'articulation entre l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'OIN Paris-Saclay et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse présente un intérêt en tant que pôle d'équilibre et de rayonnement plus local. Ce secteur a vocation à permettre **des développements de logements et d'activités** sous la forme de développement et de renouvellement urbains, articulés à un travail de valorisation des terres agricoles à proximité dans une approche qualitative. L'amélioration des liens entre ce secteur et les territoires environnants est l'une des clés de la réussite de son évolution.

Ce grand secteur doit marquer la centralité de Magny-les-Hameaux, en étant à la fois mixte socialement et fonctionnellement.



- ▷ Favoriser le désenclavement de la commune et l'inclure davantage dans la dynamique de l'agglomération
- ▷ Affirmer la centralité, valoriser le Centre-Bourg, renforcer son attractivité
- ▷ Renforcer le pôle commercial
- ▷ Permettre la densification pour marquer la centralité du lieu
- ▷ Valoriser le patrimoine naturel et culturel du territoire, développer le tourisme de proximité et l'agriculture périurbaine : développement d'un projet d'agriculture périurbaine biologique de proximité et le maintien des jardins familiaux
- ▷ Permettre la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, activités, équipements, commerces...)
- ▷ Faire de Gomberville un espace de transition et d'articulation en permettant une ouverture du parc d'activités vers le sud et en assurant l'articulation entre le secteur habitat et le parc d'activités pour une recherche de cohérence
- ▷ Améliorer la lisibilité des espaces publics qui sont mal constitués et peu lisibles, et mettre en scène les entrées de ville
- ▷ Assurer la transition entre paysage ouvert et paysage fermé par un travail paysager des franges
- ▷ Fixer des règles d'implantation et de gabarit pour les nouvelles constructions, et en cas de renouvellement urbain, imposer aux futures constructions des implantations respectueuses des éléments de fondation (bâti et rue)
- ▷ Protéger les éléments patrimoniaux en particulier les fermes
- ▷ Garantir une gestion exemplaire des eaux pluviales marquant l'aménagement et le paysagement du secteur

CRESSELY – CROIX AUX BUIS

Situé à l'est de la commune de Magny-les-Hameaux, ce secteur se situe entre les secteurs du Buisson et de l'Hôtel de Ville. Le quartier de Cressely est limité au Nord par la forêt de Chateaufort et au sud par la plaine agricole de Beauplan de Saint-Rémy-lès-Chevreuse. Le quartier de la Croix aux Buis est en **continuité avec le tissu pavillonnaire du haut de Saint-Rémy-lès-Chevreuse**.

Le **parcellaire du quartier de Cressely**, qui correspond à la première étape d'urbanisation du 20ème siècle de la commune, est **très hétérogène** et composé de **petites parcelles en lanières étroites** héritées du découpage de parcelles agricoles.

L'urbanisation de ce quartier s'est faite au fur et mesure de l'ouverture des voies (parcelles perpendiculaires aux voies). L'ancienneté de cette urbanisation, ainsi que sa forme, expliquent la diversité stylistique et architecturale que l'on peut rencontrer dans ce secteur ce qui lui confère par ailleurs, une âme particulière. Notons les retraits irréguliers des constructions qui sont liés à une urbanisation sans schéma de planification.

Sa structure est héritée de son histoire. A partir de 1934, les ouvriers viennent le dimanche et pendant les vacances d'été pour cultiver ce que l'on appelle des jardins ouvriers. Jusqu'en 1945, les rues n'ont pas de nom.

Malgré l'interdiction, les citadins, peu à peu, se mettent à bâtir des maisons en « dur ». La construction se fait en plusieurs étapes : après la cabane de jardin vient la maison en bois, puis la maison en dur. La meulière est ramassée dans les champs alentours.

L'hétérogénéité de Cressely est complète, qu'il s'agisse des formes, de références stylistiques, ou des dimensions des pavillons. Du cabanon de jardin associé à un potager, au pavillon de standing accompagné d'un jardin d'agrément, la **diversité des maisons et de leurs clôtures** exprime les goûts de chacun dans une **trame orthogonale** qui donne à l'ensemble une unité urbaine et l'identité d'un quartier. Les implantations ont en commun le principe de retrait dans la parcelle, bien que la taille de celui-ci soit variable. De très petites maisons, construites avec de petits moyens, éventuellement des matériaux de récupération (tôle, bois,...), sont les témoins des jardins ouvriers établis là. Les origines modestes et rurales ne sont plus très visibles, il reste quelques maisons de très petite taille dans les rues Victor Hugo, rue Hodeburg, rue J. Lemarchand ou encore rue de la Gerbe d'Or, mais elles disparaissent au fur et à mesure du renouvellement du quartier.

Le **quartier de la Croix aux Buis** est plus récent. Il a été réalisé sous forme de **permis groupés ou de lotissements** sur une grille de voies régulière. Il est délimité par la limite communale avec Saint-Rémy-lès-Chevreuse, un bois, le secteur de l'Hôtel de ville et des terrains laissés

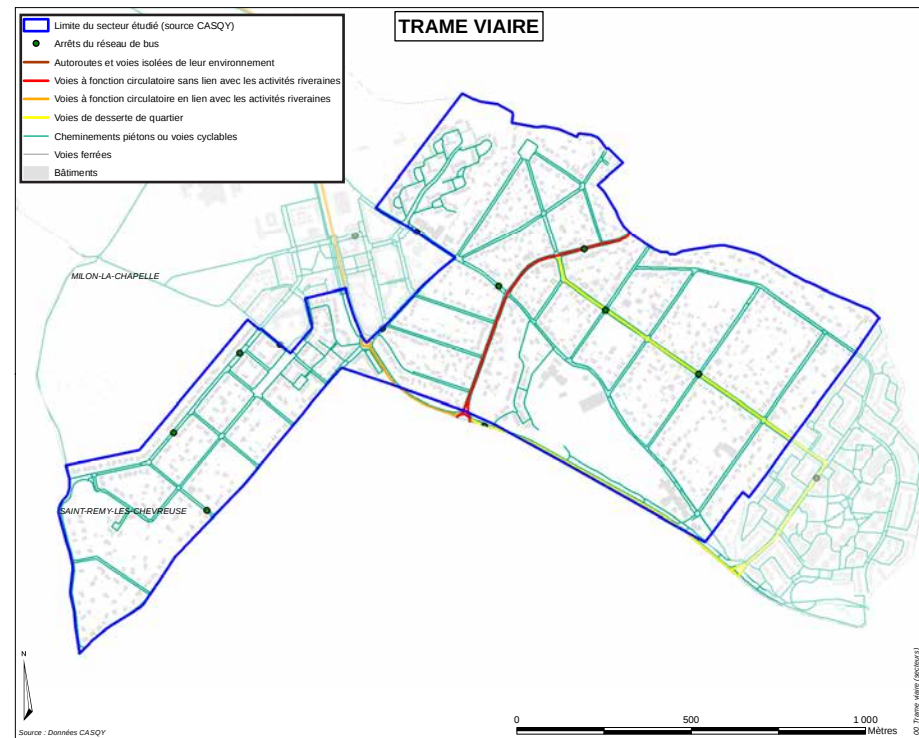
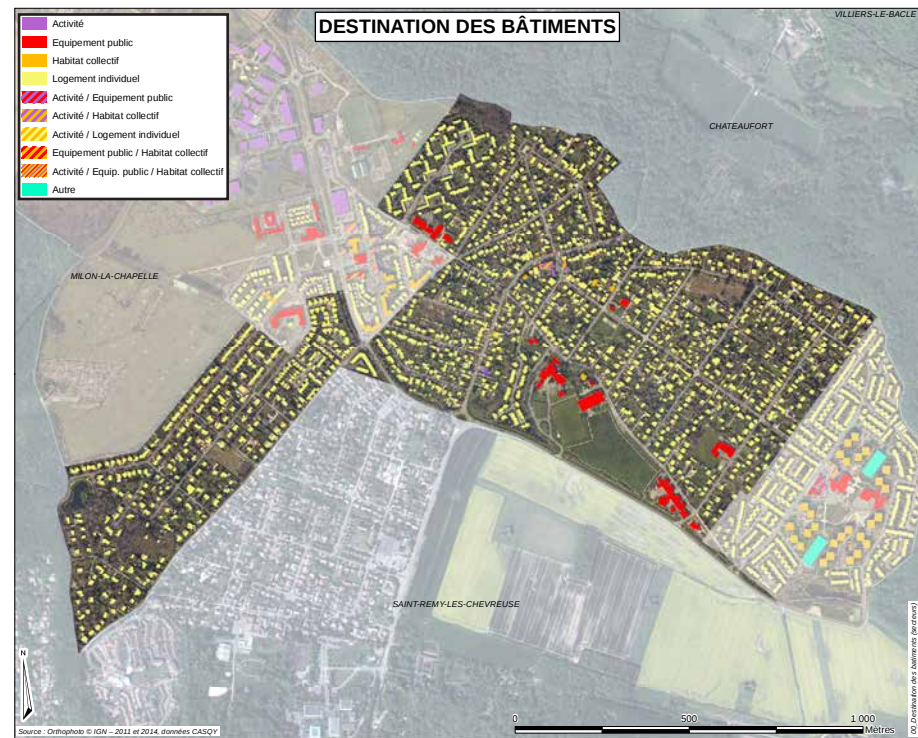
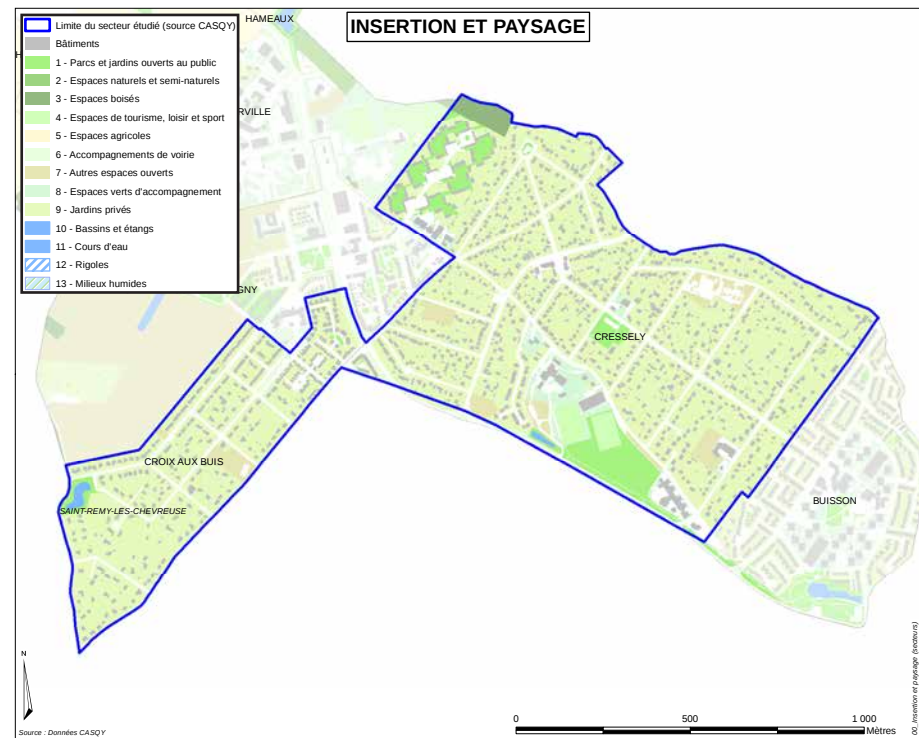
vacants qui forment la transition entre le paysage ouvert et le paysage fermé du plateau.

A l'opposé de la diversité d'expression des pavillons de Cressely, la Croix aux Buis semble beaucoup plus **uniforme**. On y trouve deux types d'habitat :

- des « séries », maisons de ville ou individuelles répétitives de « constructeur »;
- des pavillons de style « Ile de France » : individuels libre sur parcelle.

On y trouve également des zones d'équipements. Au centre de la Croix aux Buis, certains îlots datent de la même époque que dans le quartier de Cressely, mais ils présentent une organisation un peu différente. Les parcelles ont une forme plutôt carrée et sont plus grandes. Le quartier de la Croix aux Buis est traversé par une **ligne Haute Tension**.

Le secteur composé des quartiers de la Croix aux Buis et de Cressely, connaît des évolutions par **mutation progressive du tissu pavillonnaire et divisions successives** des parcelles pour construire de nouveaux logements. Ces mutations sont bénéfiques à l'évolution de la ville, à la diversité et à la vitalité du quartier. Cependant, selon leur mode d'organisation actuelle, le plus souvent en drapeau, elles créent une augmentation du nombre de portails sur rue (et de bateaux d'accès) qui nuisent parfois à la qualité des rues.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

De la cité jardin au quartier pavillonnaires



Le secteur Cressely / Croix aux Buis est essentiellement résidentiel. Il compte près de 1 500 logements pour près de 4 000 habitants. Ce n'est que récemment qu'il forme, avec le secteur Centre Bourg Gomberville, une unité urbanisée continue.

Une partie importante du secteur Cressely–Croix aux Buis est constituée de **grands logements pavillonnaires** anciens, antérieurs au développement de la ville nouvelle.

Ce secteur a connu depuis, notamment les années 1990, une augmentation de sa population, grâce à des opérations privées liées à des redécoupages de parcelles, des opérations de lotissement ainsi que grâce à quelques petits programmes de constructions neuves. Si, globalement, les logements sont grands, individuels et **occupés par leurs propriétaires**, ces petits programmes ont permis l'apparition de quelques logements collectifs et une diversification des financements permettant de favoriser le parcours résidentiel (accession aidée, locatif social). Le marché immobilier est, quant à lui, dynamique sur le secteur, notamment en ce qui concerne les opérations de revente, malgré des prix situés dans la moyenne haute de l'agglomération.

Aujourd'hui, les **terrains libres** sont **peu nombreux** sur le secteur. On note, toutefois, la poursuite d'opérations diffuses ces dernières années : 5 permis de construire ont été accordés depuis 2011 pour la construction de maisons individuelles sur La Croix aux Buis. De même, plusieurs programmes ont été identifiés dans le cadre du PLH2 (2012-2017), pour un total de 130 logements. Parmi eux, on notera

le programme de renouvellement urbain de 70 logements en lieu et place de l'ancien groupe scolaire Claude Debussy, fermé en 2009 et démoli l'année suivante. Ces opérations de renouvellement ou de changement de destination peuvent contribuer à contrecarrer la baisse de population et la sous-occupation des équipements qui peuvent toucher les secteurs qui présentent des caractéristiques similaires et ne comptent pas de constructions neuves.

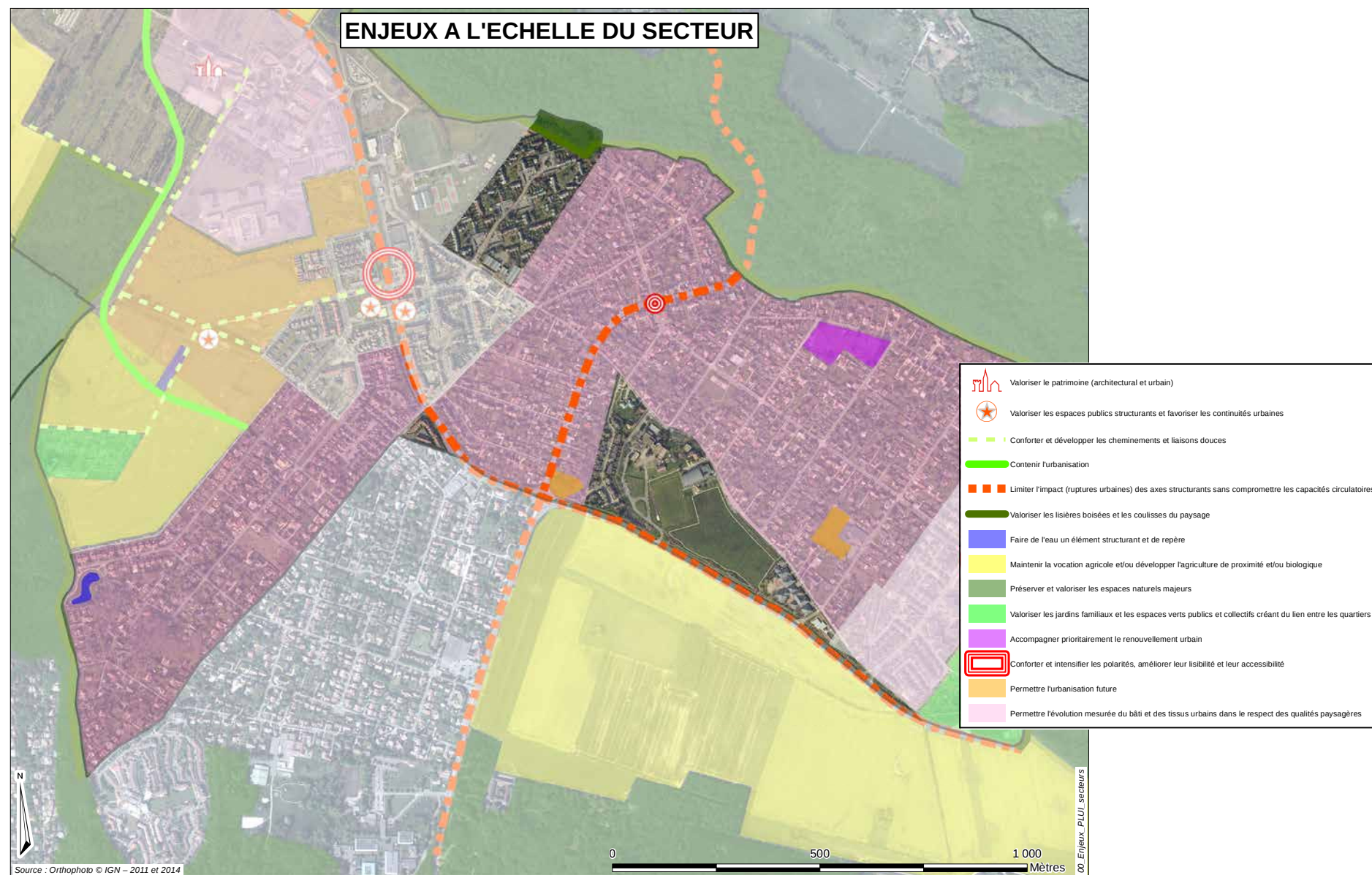
Le secteur Cressely / Croix aux Buis compte **quelques équipements de proximité ou de rayonnement communal**, qui accompagnent la vie du quartier et participent au bon niveau en équipements de la commune. Ils appartiennent à des secteurs variés : scolaire (centre de loisirs Bouskidou et Pierre Chêne, 2 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, 1 collège), sportif (complexe sportif Chantal Maudit), culturel (médiathèque Jacques Brel, MJC Mérantaise) ou associatif (maison des associations).

L'**activité économique** est **peu présente** au sein de ce secteur résidentiel. Seuls, les secteurs administratifs, grâce aux équipements scolaires présents, et le commerce comptent quelques emplois.



Une évolution mesurée dans le respect de la charpente paysagère et de la vie locale

La vocation du secteur reste principalement **résidentielle** avec quelques commerces de proximité et quelques professions libérales. Pour l'avenir, il est prévu une évolution maîtrisée du tissu urbain avec des habitats diversifiés pour permettre une évolution de la population vers **plus de mixité sociale et générationnelle**. L'objectif reste bien de conserver les qualités propres de ces secteurs pavillonnaires sans bouleverser les modes de vie.



- ▷ Accompagner les mutations urbaines pour maîtriser l'évolution du secteur : division foncière / renouvellement / début de projet de petits collectifs
- ▷ Créer des outils d'accompagnement des projets qui permettent l'évolution du secteur en préservant ses qualités urbaines, paysagères et d'usage
- ▷ Assurer la continuité des règles d'urbanisme avec notamment une densité bâtie qui reste faible tout en conservant des marges d'évolution

QUARTIER DU BUISSON

Le quartier du Buisson est situé à l'extrême est du plateau de Magny-les-Hameaux. Il est constitué par un cœur d'**immeubles collectifs** (petits plots R+4) et est entouré d'une épaisseur de **maisons individuelles ou maisons de ville**.

Les immeubles collectifs du Buisson (1976) sont représentatifs de nombreuses opérations immobilières de la même époque, tant sur le plan urbain que sur le plan architectural. Les **immeubles « plots »** de quatre niveaux sont disposés sur un **plan « libre »** en quinconce et rompent avec la trame viaire par l'absence de parallélisme entre les façades et la rue. Entre les immeubles, prend place un petit centre commercial, des allées piétonnes sinueuses dites paysagères, des parkings et des jeux d'enfants. Dans ses rapports avec le reste du tissu, comme dans la différence de repères internes de cet ensemble, tout contribue à l'isoler et à en faire un quartier en soi. L'architecture est celle des immeubles standards et modestes : volume monolithique, toiture terrasse, carrelage « mosaïque », rythme de percements répétitifs avec ou sans balcon filant.

Le regroupement de maisons qui ceinture le quartier du Buisson constitue une limite nette entre les pavillons de Cressely et les immeubles du Buisson. Il est formé de maisons jumelles accolées par les garages et leur disposition en vis à vis crée une rue identifiable et distincte de tout

le reste du quartier. Les caractéristiques architecturales sont données par des volumes simples de deux niveaux (R+1) avec toit à deux pentes en tuiles mécaniques.

Le quartier du Buisson souffrait d'une **image négative**. Le classement du quartier du Buisson en **Zone Urbaine Sensible (ZUS) de la Politique de la Ville** a permis de mettre en œuvre des réaménagements d'une partie du quartier : les espaces publics restructurés et embellis, les commerces retournés et un café associatif, « l'Estaminet », a été ouvert, l'espace central et les parcs requalifiés. Cette **restructuration** a eu des **effets positifs**, tant du point de vue de la forme et de l'animation urbaine que de l'image du quartier. Le centre commercial du Buisson permet de créer une « dynamique » entre les quartiers du Buisson et de l'Hôtel de ville.

Le parcellaire des ensembles d'habitat collectif résulte d'**opérations d'aménagement dans les années 70-80**. Les parcelles rurales ont été regroupées et divisées à nouveau pour accueillir cette nouvelle urbanisation.

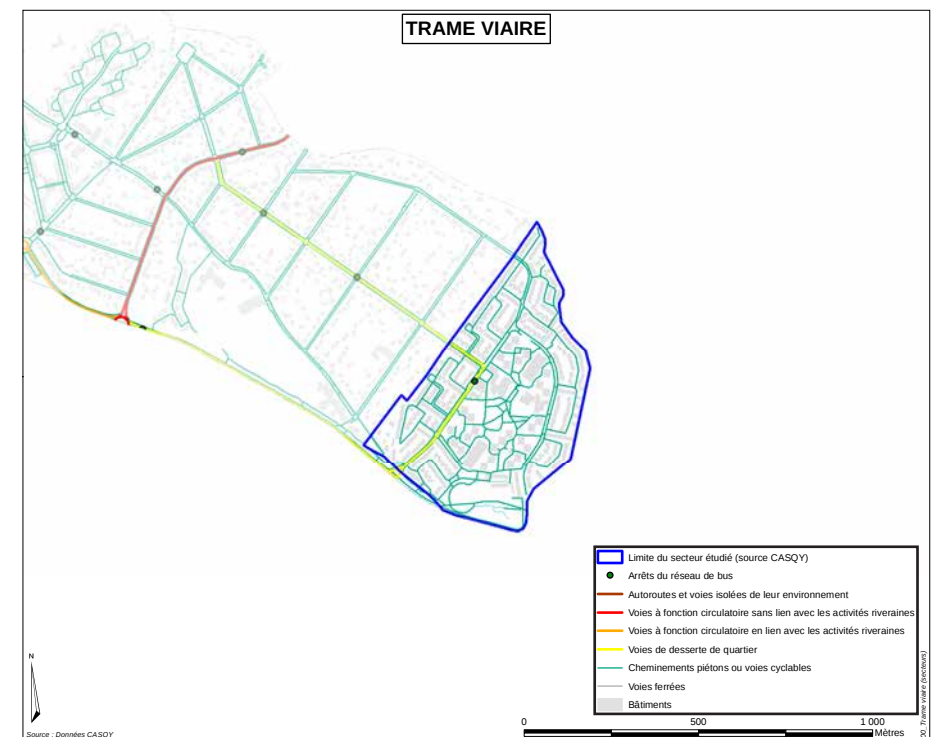
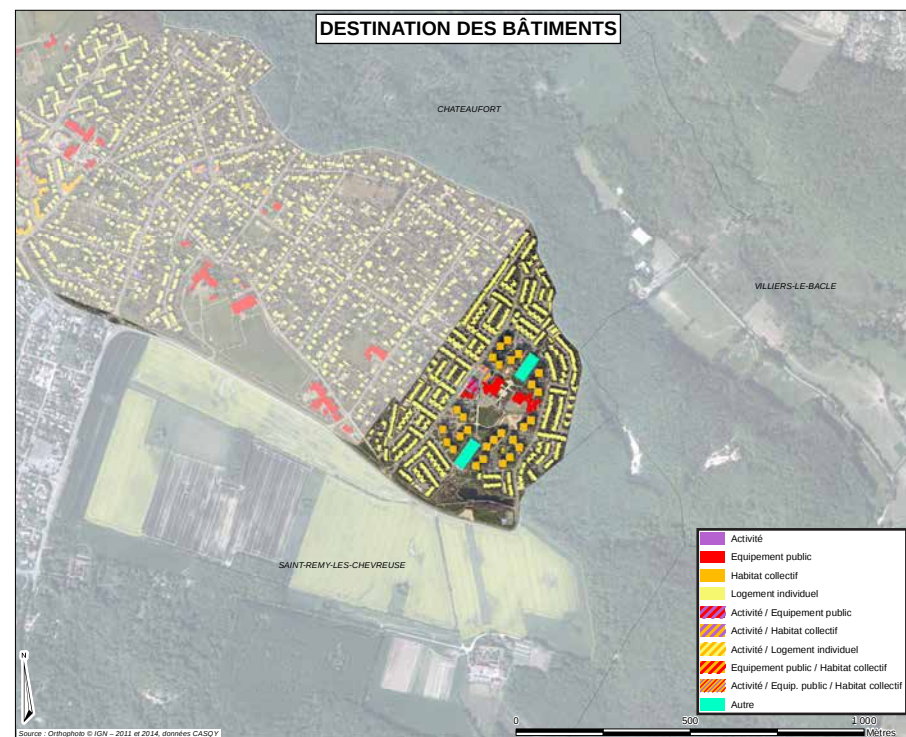
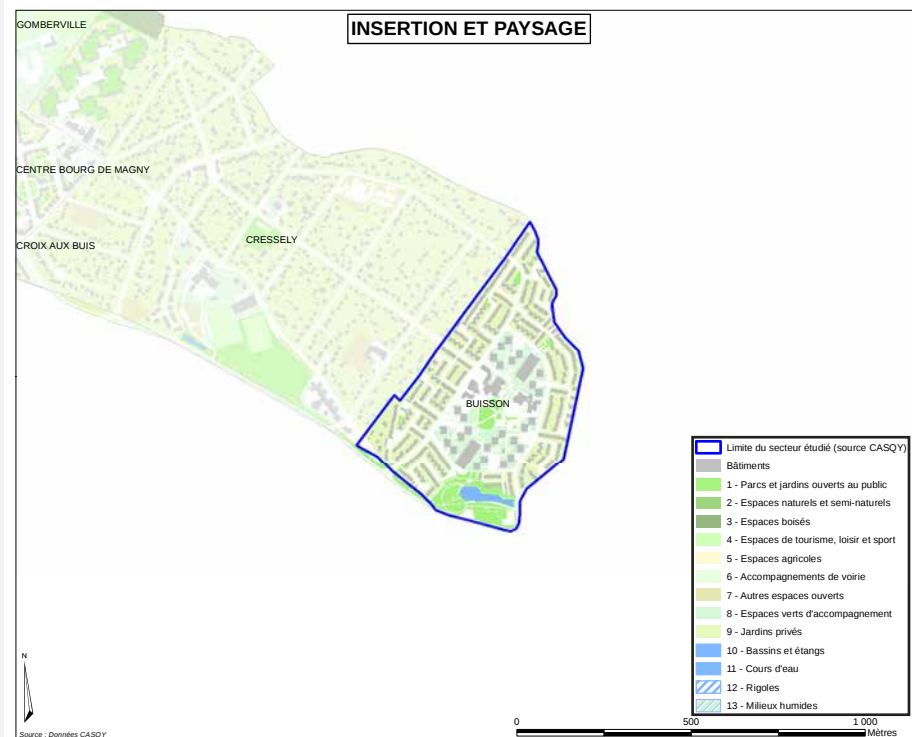
Le quartier du Buisson souffre d'une image injustement négative. mais, **son image s'améliore** ce qui se traduit par une augmentation progressive des prix des logements.

Cependant, certaines problématiques restent à régler, tel que le stationnement, l'enclavement, la gestion de certains immeubles en copropriété.

Le quartier du Buisson compte près de 1 200 logements datant, pour la grande majorité, des années 1970 et édifiés dans le cadre de la ZAC du Buisson. Ils se répartissent presque équitablement entre logements collectifs (54%) et maisons individuelles (46%) et comptent 62% de logements locatifs sociaux et 38% de logements en accession aidée.

Comme sur les autres secteurs de la commune, la vacance y est faible (inférieure à 5%). La population du secteur est estimée à près de 3 500 personnes. Le quartier du Buisson subit une perte de population notamment du fait qu'il est entièrement urbanisé et que la rotation au sein des logements y est faible. La taille des ménages se réduit progressivement, et la **population vieillit** sur place. Cette situation se ressent au sein du groupe scolaire André Gide, ouvert en 1974, dont le taux de remplissage est peu élevé malgré un certain renouvellement des effectifs en maternelle.

Le secteur du Buisson est en proie à un certain nombre de difficultés sociales qui se traduisent, par exemple, par un faible niveau de diplôme ou un taux de chômage plus élevé que sur le reste de la commune. La lecture des données sociales témoignent d'une **fragilité sociale** qui



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un image injustement négative



s'illustre notamment par un décalage sociodémographique par rapport à l'environnement. Le secteur du Buisson fait ainsi partie de la géographie prioritaire de l'agglomération et appartient aux périmètres du CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale) et ZUS (Zone Urbaine Sensible).

Le quartier du Buisson possède un **pôle d'équipements centralisé** qui a été renforcé par la réalisation du café-culture de l'Estaminet (2002). Le groupe scolaire, le centre social Albert Schweitzer, le gymnase Auguste Delaune, la maison des Tout-Petits Anne Sylvestre, les aires sportives participent à cette situation, tout comme le centre commercial qui a fait l'objet d'une réhabilitation complète et réussie, il y a quelques années. En 2003, la Chambre de Commerce et d'Industrie estimait d'ailleurs que le centre commercial du Buisson répondait de manière satisfaisante aux critères d'attraits des pôles commerciaux : accessibilité et stationnement, attractivité commerciale, ambiance et confort du chaland, qualité des façades et des aménagements, décoration urbaine.

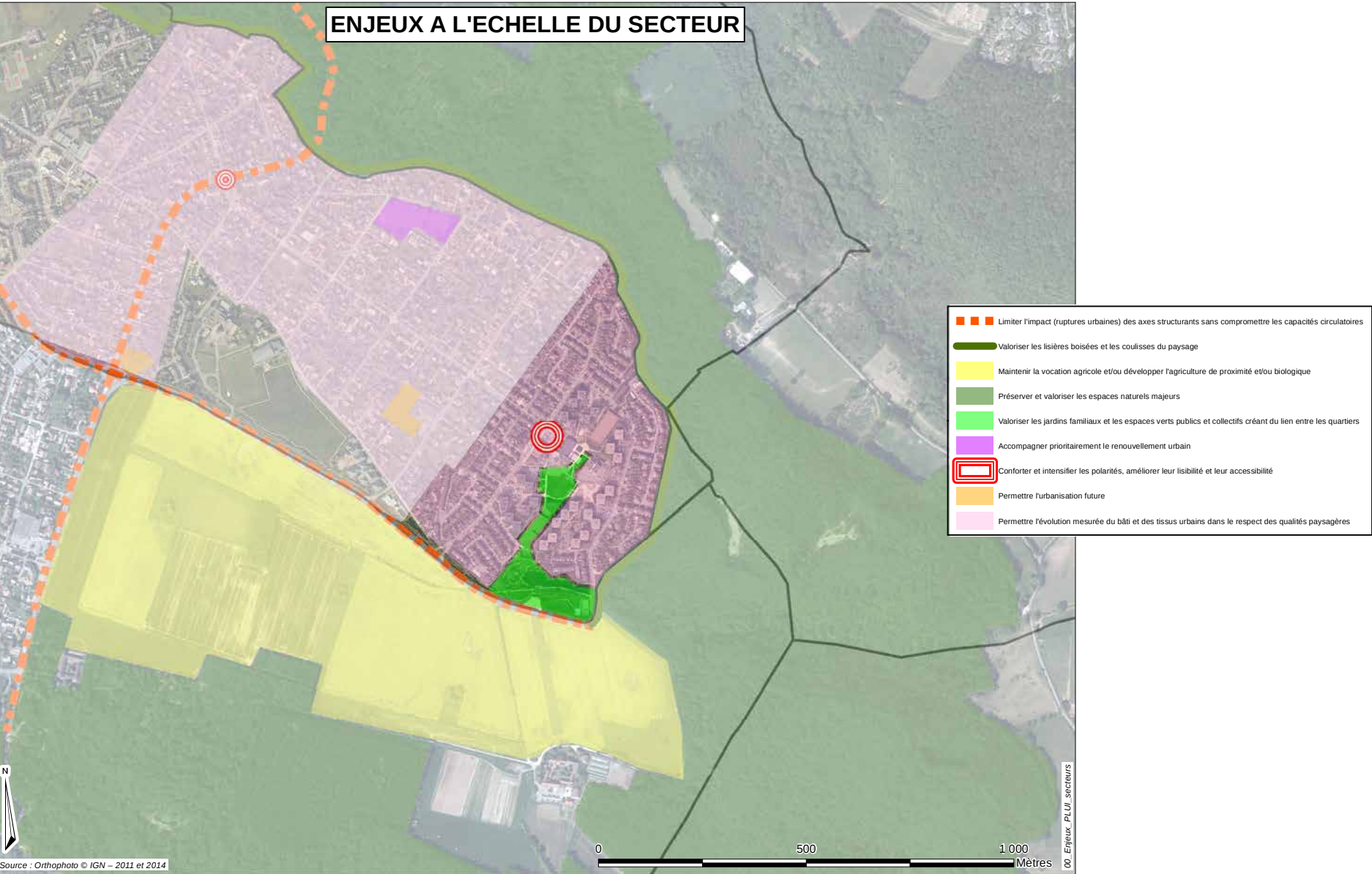
Cependant, cette centralité a quelque peu été déplacée avec la relocalisation de certains équipements et l'implantation de nouvelles structures sur le Centre Bourg Gomberville.

Le **poids économique** du quartier du Buisson est **faible**. Une soixantaine d'établissements ou sociétés unipersonnelles y sont recensées pour moins d'une centaine d'emplois sur place. Les secteurs du commerce et de l'administration concentrent la majorité des emplois.



Conforter les qualités du quartier

Le quartier du Buisson a vocation à **demeurer un quartier résidentiel** dont la **mixité sociale** doit être renforcée.
En outre, le centre commercial de proximité du Buisson doit être conforté.



- ▷ Améliorer l'image du quartier
- ▷ Assurer une bonne gestion urbaine de proximité
- ▷ Conserver (ou préserver) le centre commercial
- ▷ Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

MAGNY MÉRANTAIS ET BOIS DES ROCHES

Situé au nord de la commune de Magny-les-Hameaux, ce secteur est séparé du reste de la commune par la vallée de la Mérentaise et son site classé. Il comprend quatre entités, d'est en ouest : le parc d'activités de Magny-Mérantais, le domaine de la solitude du Mérantais et la ferme attenante et enfin le hameau du bois des Roches et le parc d'activités des Jeunes Bois.

Ce secteur constitue la **lisière du Golf national** et **l'entrée est de l'agglomération** de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le **parc d'activités Magny-Mérantais** a une vocation économique pure. Il accueille de **grandes entreprises** telles HILTI, SAFRAN, COLAS sur de grandes parcelles closes. Face au parc d'activités et à l'intersection de l'avenue de l'Europe et de la RD 36 se trouve le golf national de Saint-Quentin-en-Yvelines. Celui-ci est séparé de l'avenue par une bande de terrain appartenant à l'entreprise Dekra qui réalise des contrôles techniques pour les poids lourds. Cette façade du golf mériterait d'être valorisée.

Le parc d'activités de Magny-Mérantais crée également un lien avec le secteur Grande-Ile / Europe / Moulin à vent / Bretonnière situés sur les communes limitrophes de Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux dont il partage les enjeux, notamment d'accessibilité, avec l'arrivée de la station de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express.

Le **secteur du domaine de la Solitude du Mérantais** et la **bordure RD 36**, constituent un ensemble qui se situe entre la RD 36 et la vallée de la Mérentaise, de part et d'autre du Domaine de la Solitude du Mérantais (accueil du pôle Gérondicap) entre le parc d'activités de Magny-Mérantais et celui des Jeunes Bois (à cheval sur Magny-les-Hameaux et Châteaufort). Ce secteur présente un **intérêt patrimonial** aussi bien naturel qu'architectural qu'il convient de préserver.

Constituant une bande entre la RD 36 et le site classé, cet espace est à la fois une **vitrine d'entrée de l'agglomération** et donc attractive pour les activités économiques, et aussi une **ouverture vers la vallée** incluse dans les grandes continuités de la trame verte d'agglomération. Cet espace est inclus dans le périmètre opérationnel de l'OIN Paris-Saclay

Le **hameau des Bois des Roches** est **séparé** des autres hameaux de Magny-les-Hameaux et n'est accessible que depuis la RD 36, il n'existe donc **pas de liaison directe** entre celui-ci et les autres hameaux et le secteur urbanisé de la commune. Les habitants de ce hameau sont donc **isolés** de la vie de la commune de Magny-les-Hameaux.

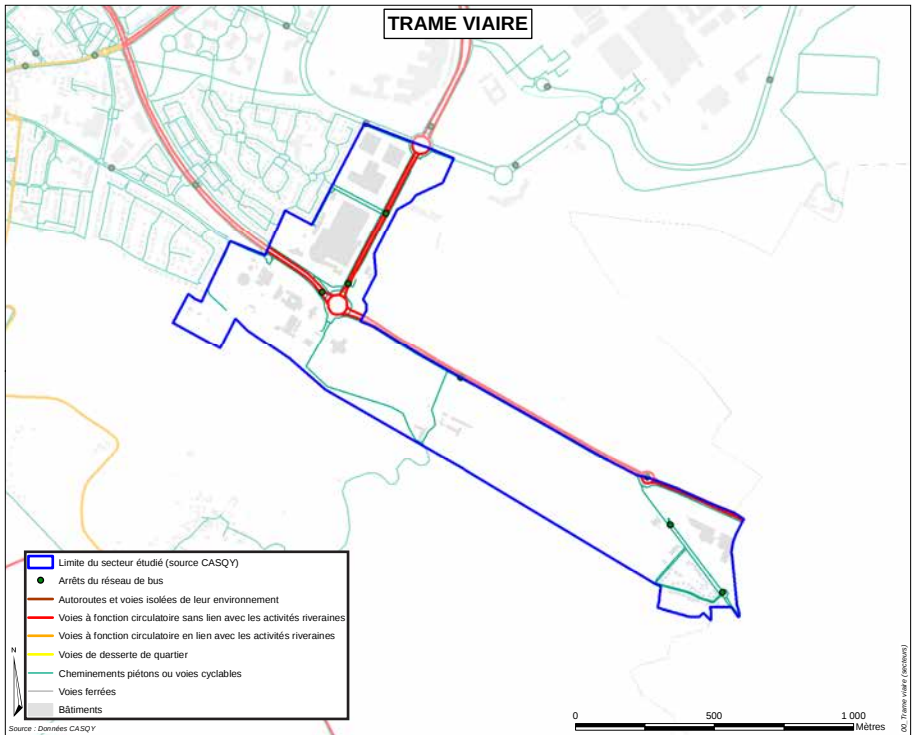
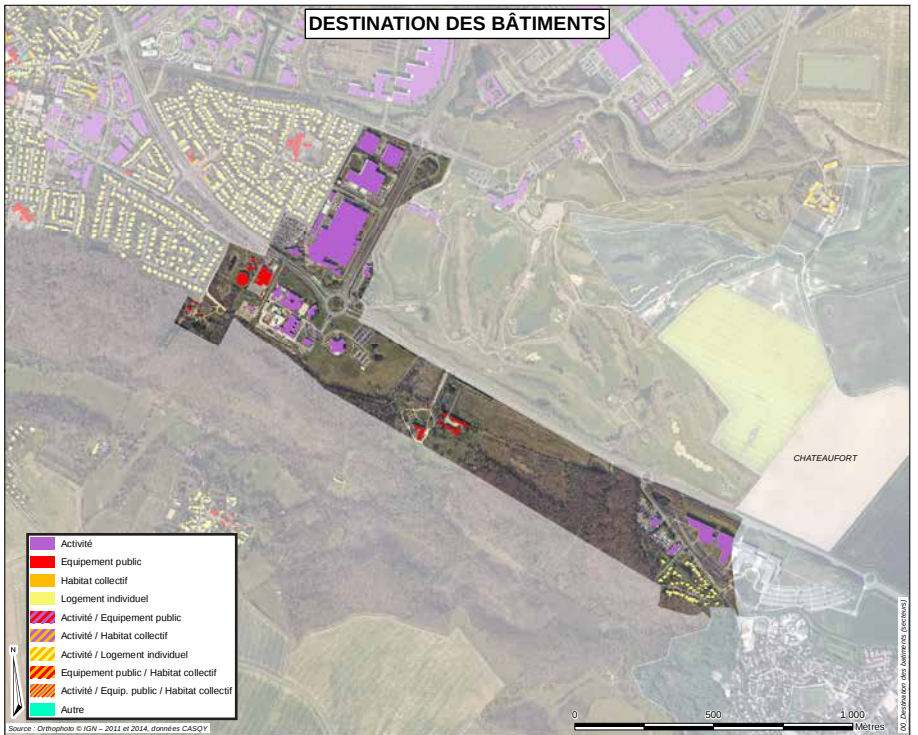
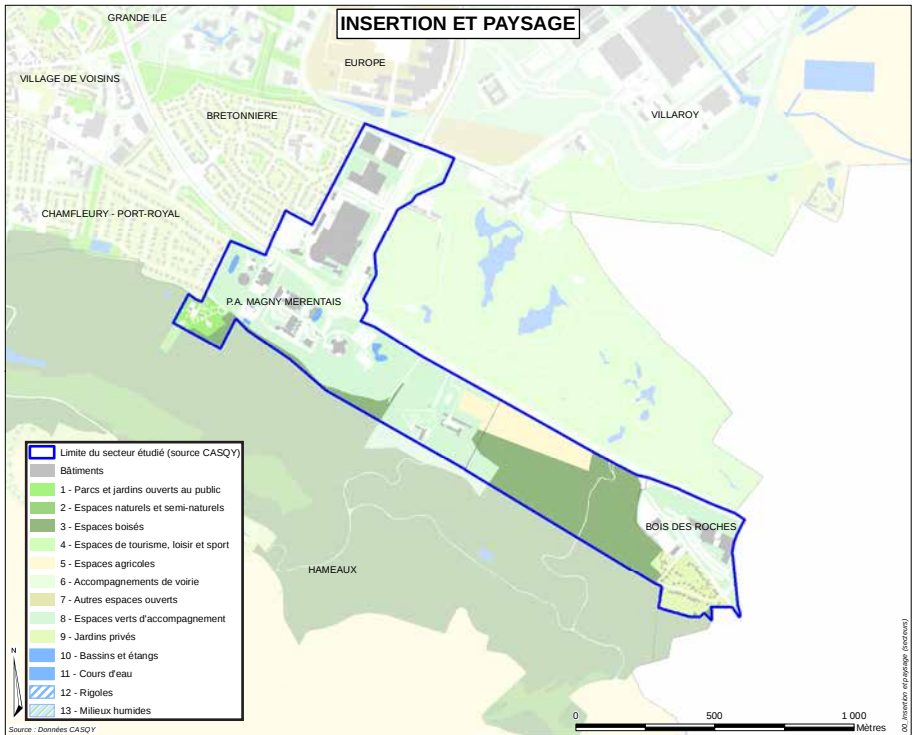
Le Bois des Roches est un **lotissement d'habitations** situé entre une zone d'activités (dénommée «des Jeunes Bois») et la vallée de la Mérentaise. Le lotissement est formé par la juxtaposition de trois

séries de parcelles séparées par une voie étroite et une rigole d'état. La rigole pose par ailleurs des problèmes d'entretien qui entraînent des désagréments pour les riverains.

Sur un terrain relativement escarpé se trouvent des pavillons, de facture très simple pour la plupart, édifiés au centre de leur parcelle. Chacune des constructions est, dans ses détails, différente, même si elles ont globalement les mêmes caractéristiques et s'apparentent au modèle « Ile-de-France ». Il reste tout de même possible de distinguer plusieurs phases d'édification successives. Les limites parcellaires sont marquées par des murets, des haies ou les deux.

Le **parc d'activités des Jeunes Bois** crée une interface entre la RD36 et le Hameau des Bois des Roches qui renforce l'isolement du hameau. Situé « **aux portes de l'agglomération** », il est intéressant du point de vue de la visibilité des entreprises. Une extension de Safran accueillant un espace de recherche et un atelier de l'école des Mines vient de s'installer dans les anciens bâtiments de Nortel.

Le secteur est globalement mixte, mais les espaces dévolus aux activités, les espaces résidentiels et les lieux d'accueil de grands équipements sont bien identifiés et séparés les uns des autres avec **peu d'interactions entre eux**.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

En bordure nord de la vallée de la Mérintaise



Le secteur Magny Mérintais et Bois des Roches est trop peu peuplé pour faire partie des découpages infra-communaux de l'Insee et permettre de mobiliser des données des recensements. Toutefois, le croisement de différentes sources permet d'estimer que ce secteur compte une quarantaine de maisons individuelles, soit l'équivalent d'une centaine d'habitants, exclusivement situées au Bois des Roches, à la frontière avec la commune de Châteaufort.

D'un point de vue économique, le secteur compte trois zones d'activités (Magny Mérintais, le Bois des Roches et les Jeunes Bois) et occupe une place privilégiée, à la **jonction du plateau de Saclay et du pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines**, en relation directe avec les autres communes de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. La Zone d'Activité de Magny-Mérintais appartient d'ailleurs au pôle économique Sud-Est de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le secteur dispose donc de **nombreux atouts économiques** : cadre paysager exceptionnel, disponibilités foncières, diversité des produits économiques, synergies possibles entre les entreprises du pôle Sud-Est, etc. De même, il est positionné sur des filières considérées comme stratégiques et porteuses (l'aérospatiale / défense / sécurité, BTP) grâce à la présence de grands établissements (SNECMA, HILTI, COLAS) qui constituent 90% des quelques 1 500 à 2 000 emplois estimés de la zone. L'arrivée de l'entreprise SAFRAN confortera cette situation en renforçant le poids de la filière aérospatiale / défense / sécurité et donnera une visibilité plus large à cette zone. Toutefois, le secteur peut paraître enclavé et difficile à desservir (d'où l'absence de commerce) et n'est pas forcément adapté à tous les types d'entreprises.

Le secteur Mérintais et Bois des Roches abrite, enfin, **quelques équipements d'envergure** :

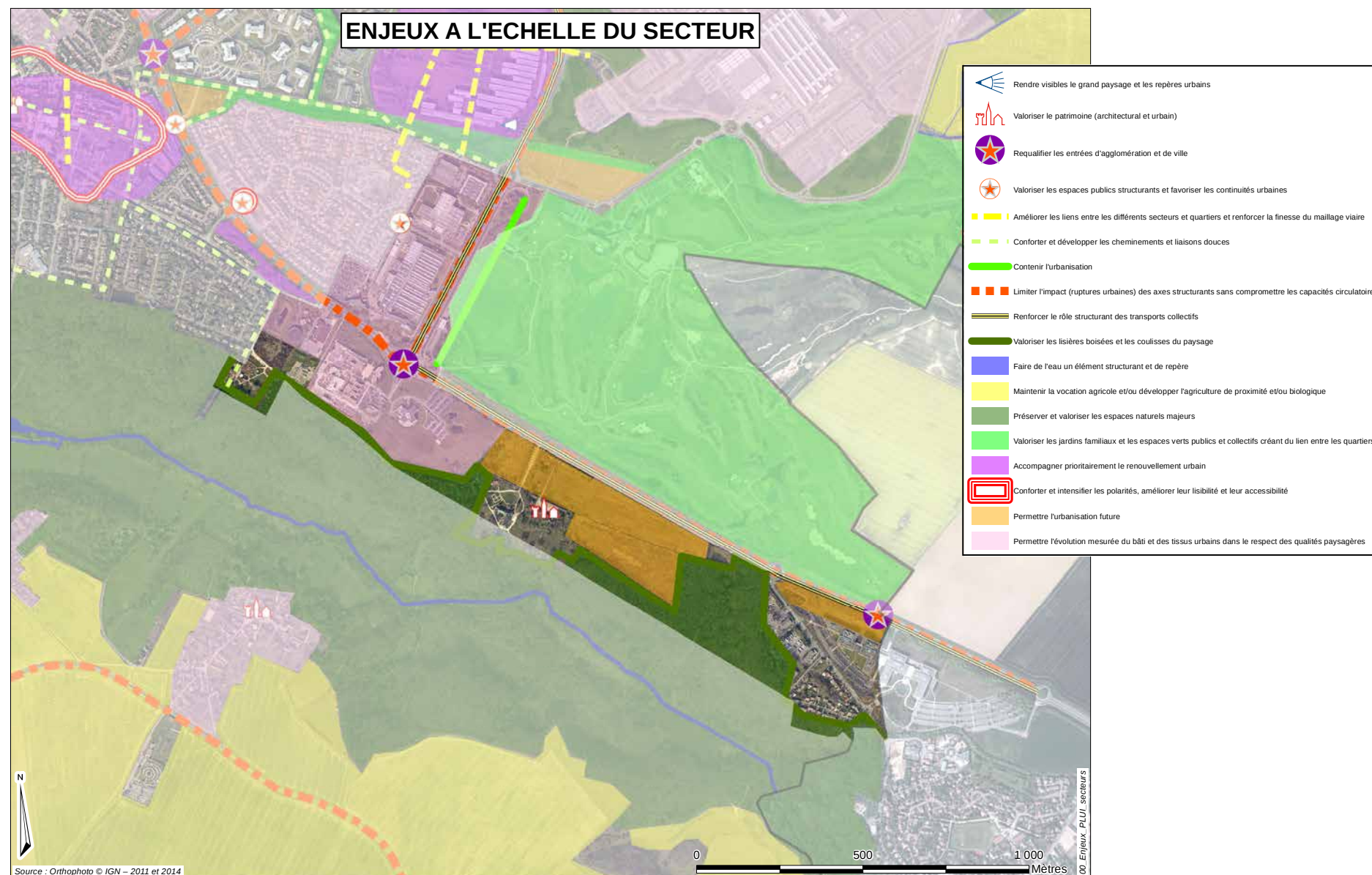
- la Ferme du Mérintais qui accueille le pôle Gerondicap ;
- le Centre de secours et d'incendie ;
- le Golf national et un hôtel qui constitue, avec les chambres d'hôtes et la résidence service Appart'City, la seule possibilité d'hébergement temporaire de la commune.



La porte d'entrée est de l'agglomération

La vocation économique de ce secteur et de porte d'entrée est de l'agglomération doivent être renforcées.

Ce secteur s'appuie sur la RD36 et est positionné à l'articulation entre l'agglomération Saint-Quentinoise et le reste de l'OIN Paris-Saclay. Il présente un **potentiel important de développement** en lien avec les activités économiques de l'OIN et accueille déjà aujourd'hui des grandes entreprises, des activités et des équipements à rayonnement important et innovantes. Il a vocation à se renforcer et à **constituer une vitrine de l'agglomération**. Sa destination résidentielle ne doit pas être renforcée au-delà des habitations présentes au hameau du bois des roches.



- ▷ Renforcer le positionnement et la visibilité du secteur : en entrée d'agglomération, il constitue une vitrine du territoire depuis un axe structurant (la RD 36) qui lui assure visibilité et accessibilité
- ▷ Veiller à assurer l'attractivité du secteur : développer des activités tout en préservant le cadre naturel et paysager et les continuités écologiques et visuelles vers la vallée de la Mérantaise (ne pas privatiser les lisières boisées)
- ▷ Prendre en compte le développement de la ligne 18 du métro Grand Paris Express et du TCSP Massy / SQY et assurer leur intégration urbaine et paysagère
- ▷ Préserver les ouvertures paysagères sur le grand paysage, le golf national et la vallée de la Mérantaise
- ▷ Valoriser l'entrée du golf national
- ▷ Faire évoluer les contraintes de constructions en bordures de la RD 36 (zone non aedificandi de 75m de l'axe)
- ▷ Renforcer le poids de la filière aérospatiale/défense et sécurité avec l'arrivée d'entreprises spécialisées qui donneront davantage de visibilité à cette zone.

HAMEAUX DE MAGNY

En grande partie composée d’**espaces naturels et agricoles**, la commune de Magny-les-Hameaux fait partie du **Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**. Elle est caractérisée par un isolement géographique lié notamment à sa topographie : le plateau agricole de Magny-les-Hameaux est situé entre les deux vallées étroites de la Mérantaise et du Rhodon. La commune doit donc répondre à des enjeux et des exigences spécifiques de valorisation et de développement de son territoire.

Au-delà de ce **patrimoine naturel privilégié**, Magny-les-Hameaux bénéficie d’un **patrimoine culturel** et d’équipements de qualité : hameaux historiques, Musée National de Port Royal des Champs, Église Saint-Germain, Maison des Bonheur, domaine de la Solitude du Mérantais, fermes, etc. Sur le vaste plateau agricole qui offre une visibilité lointaine, les hameaux de Magny forment des bouquets habités qui viennent ponctuer la **monotonie de l’agriculture céréalière**.

Le **hameau de Buloyer**, avec sa grande ferme, est la première entité suggérée depuis la RD 91 . Il se trouve au croisement de la RD 195 et de l’ancien chemin reliant les fermes entre elles. Il se situe sur le plateau agricole en limite de la couronne boisée. Buloyer s’est développé sur un ancien chemin (rue Fleury) et il est aujourd’hui à l’écart de la RD 195 et des circulations de transit. Comme chaque hameau, sa présence sur le plateau de Magny est renforcée, voire clairement délimitée, par la végétation en bouquet ou par des sujets hauts qui émergent depuis les

jardins privés au dessus des constructions basses. Ces frondaisons font du hameau une excroissance de la couronne forestière.

Sa structure parcellaire s’appuie sur des organisations différentes :

- un « tissu ordonné » à partir d’un **parcellaire** généralement organisé **perpendiculairement à la rue ancienne** (rue Fleury, chemin des Haies de Buloyer) recevant des constructions de volumétrie modeste, mitoyennes, développant un linéaire de façades très constitué car implanté parallèlement à la rue. Il faut également noter que cette organisation parcellaire reçoit parfois des constructions récentes, généralement isolées sur la parcelle et implantées parfois en très fort recul, développant ainsi des jardins sur rue. ;

- la seconde **organisation en « lotissements »**, à partir d’une voie en impasse (rue d’Andilly), organise un parcellaire régulier et des constructions implantées librement sur la parcelle. Leur volumétrie chahutée et les matériaux de fabrication employés singularisent ces constructions sans toutefois perturber le paysage général du hameau.

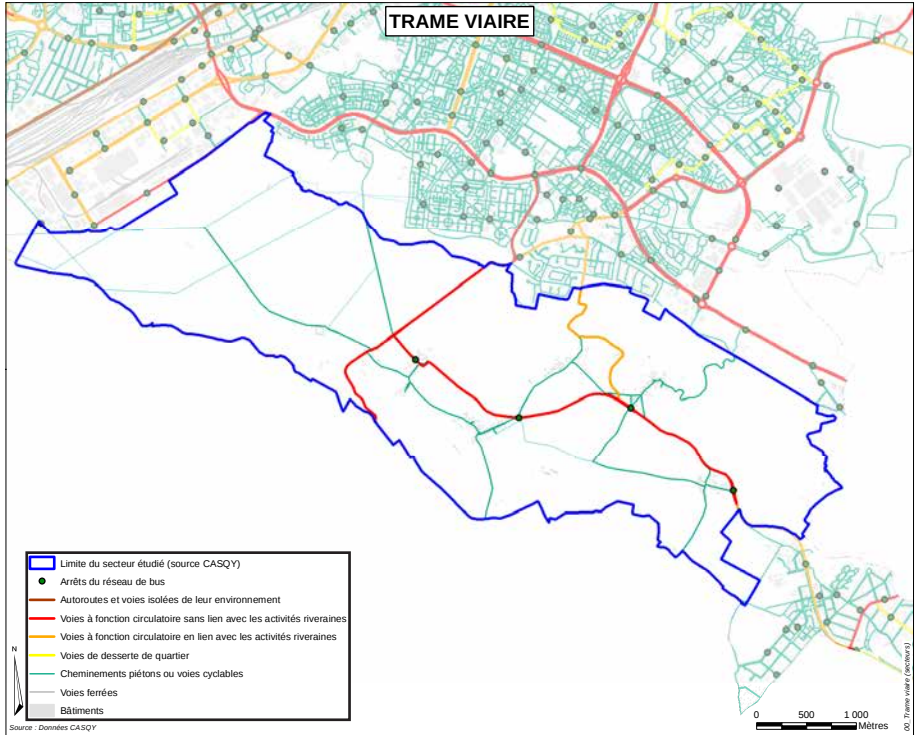
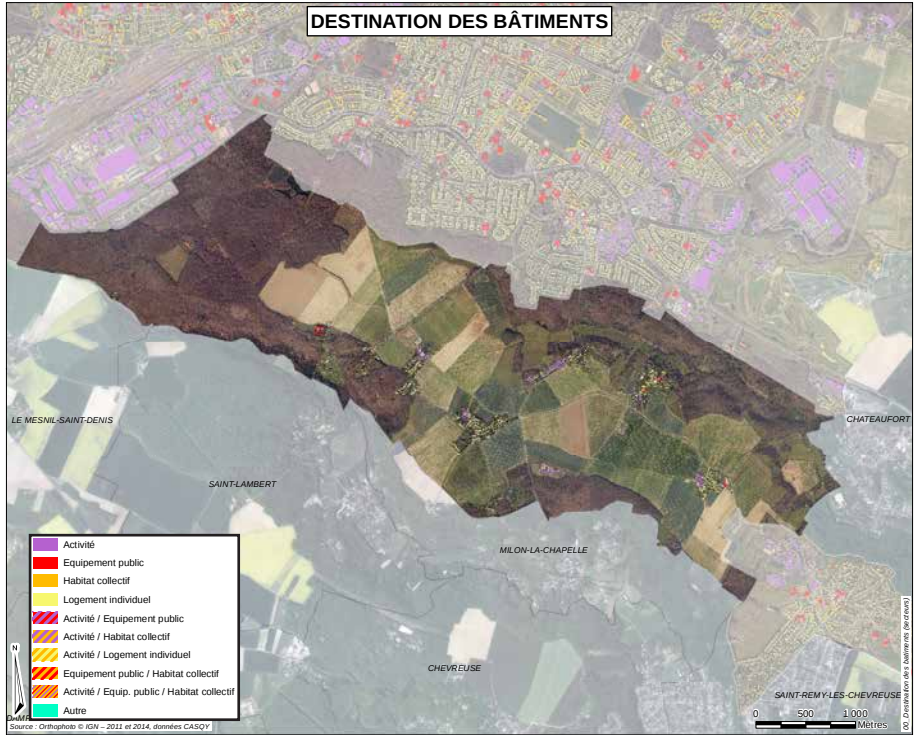
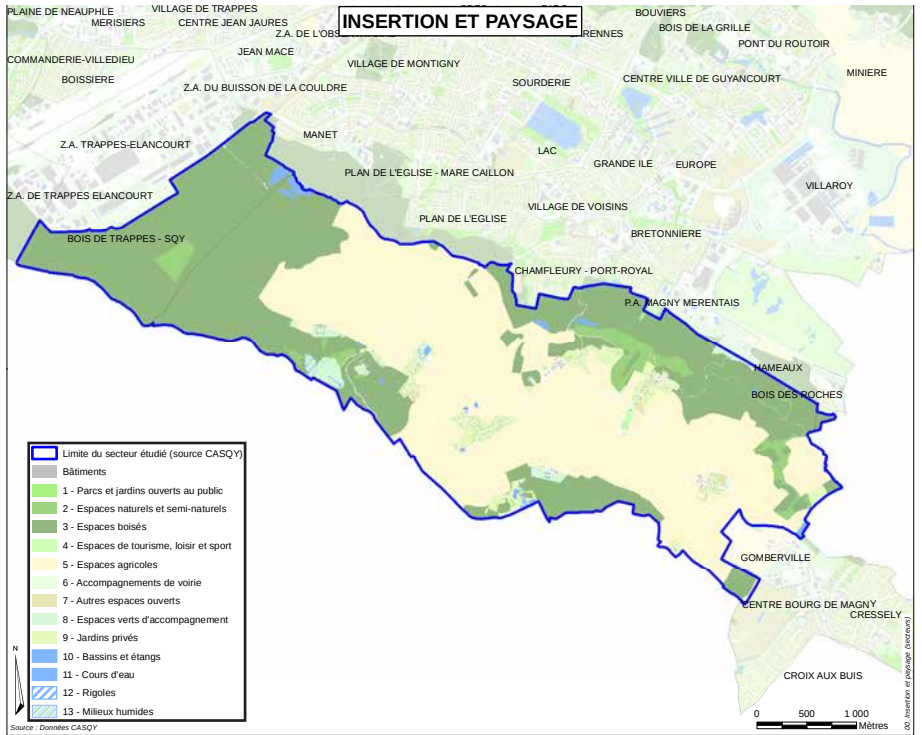
Une des spécificités des hameaux réside également dans la présence de grands jardins privés, parfois visibles de la rue ou que l’on entrevoit par-dessus une clôture, qui par leur présence et leur frondaison, en font des éléments remarquables, voire exceptionnels. Sur Buloyer, on compte une demi-douzaine de jardins remarquables.

La ferme de Buloyer, ancien siège de l’Etablissement Public d’Aménagement (EPA) de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, connaît maintenant un développement économique et social avec l’implantation des Jardins de Cocagne, d’un tissu associatif, d’un jardin en permaculture développé par l’association « SQY en transition ». Il est envisagé de valoriser d’avantage cette ferme en favorisant l’implantation d’activités de proximité et en recherchant une cohérence de site.

En venant de Buloyer, **Romainville** est le second territoire vécu que l’on perçoit depuis la RD 195. Il est le hameau le plus développé. Le hameau de Romainville est perçu depuis Buloyer et depuis la RD 195 par sa **densité végétale** et peut être assimilé à un bouquet de végétation.

Romainville compte, entre autres, **quatre grandes propriétés, une ferme et ses dépendances** ; la perception du paysage suggéré depuis la RD 195 est essentiellement due à ces grandes parcelles qui l’identifient, en venant de l’ouest, à une île densément végétalisée.

A l’intérieur du hameau, le long des rues principales, se côtoient deux formes d’organisation de l’espace très différentes ; comme à Buloyer, on trouve « un tissu ordonné » à partir des rues anciennes, où sont implantées des constructions mitoyennes et parallèles à la rue pour les plus anciennes, isolées ou en retrait de l’alignement pour les plus récentes.



Des bouquets habités sur un plateau agricole



Des murs de parc limitent l'espace de la rue et la structurent, quelques lotissements ont été construits (cachés) derrière ces murs conservant ainsi la lisibilité du hameau. Une petite place vient identifier le lieu de centralité sur lequel donne un agglomérat d'éléments **bâties remarquables**. On trouve également entre grandes demeures et tissus ordonnés, un vaste ensemble de parcelles distribuées à partir d'impasses et qui fabrique une coupure franche dans le continuum du paysage révélé de Romainville.

La limite de Romainville est marquée par des **arbres d'alignement**. Ainsi, de loin, le hameau se distingue par une forte densité végétale (liée également aux parcs des manoirs présents sur ce hameau). Le Hameau de Romainville est relié à Millon-la-Chapelle par une voie qui le traverse et part vers le sud. Les modalités de circulation dans le hameau ont été revues afin de limiter les nuisances pour les riverains.

Le Hameau de **Brouessy** s'est formé à partir de deux éléments remarquables, un **manoir et son allée doublement plantée** (l'actuelle allée des pommiers) qui le reliait à la route principale et au Village de Magny. Contrairement aux autres hameaux de Magny-les-Hameaux, l'occupation bâtie de l'espace y est relativement récente et date du milieu du 20ème siècle avec l'arrivée de l'INRA. Le hameaux de Brouessy accueille logements, chambres d'hôtes et activités.

Depuis la RD 195, Brouessy se confond avec les frondaisons épaisses et hautes du cordon boisé du coteau sud de la vallée de la Mérentaise. Le hameau est essentiellement desservi par la rue Paul et Jeanne Weiss

qui relie Romainville à la commune de Voisins-le-Bretonneux.

L'organisation de son espace est très distendue et présente des **constructions hétéroclites**, allant du hangar à la maison préfabriquée, en passant par le pavillon « Ile-de-France ». Appuyé sur les grandes propriétés (de l'INRA et privées) qui forment une limite infranchissable, le reste du territoire s'ouvre largement au sud ouest d'où est suggéré le paysage du Village.

Ainsi, Brouessy, bien que constitué dans l'axe du manoir, ne dispose pas des caractéristiques des autres hameaux de Magny : il n'y a aucun alignement, les pavillons sont construits au milieu de leurs parcelles, le parcellaire a été complètement remanié pour accueillir les pavillons. Les constructions liées à l'INRA nient complètement la structure parcellaire. Des haies marquent cependant la limite entre l'espace public et l'espace privé. De nombreuses constructions liées à l'INRA sont en « préfabriqué ». L'INRA a quitté les lieux et les habitations ne sont plus habitées. Les entrepôts sont en mauvais état et sont inutilisés aujourd'hui. Un projet de logements mixtes est en cours d'étude en remplacement des anciennes maisons de l'INRA.

Le **village de Magny** s'est constitué autour de son **église**. Les maisons sont issues soit du **passé agricole** (fermes ou dépendances de ferme), soit de **petites demeures villageoises plus bourgeoises**. Le village a donc une forte valeur historique et patrimoniale.

Ce hameau est singulier à double titre. D'abord par sa position géographique, c'est-à-dire inscrit dans le coteau sud de la vallée de la

Mérentaise, mais aussi par le statut des voies en impasse, le hameau n'ayant aucun exutoire fonctionnel vers le nord, où sont situées les autres communes de l'agglomération.

L'apparente imbrication entre les frondaisons denses des bois et le hameau s'explique par la présence de grandes parcelles très plantées qui « brouillent » les limites trop franches entre lieux habités et lieux naturels.

Sa structure foncière organise essentiellement « **un tissu ordonné** », à partir de parcelles généralement perpendiculaires aux rues anciennes, recevant des constructions de volumétrie modeste, souvent mitoyennes, développant un linéaire de façade très constitué car implanté parallèlement à la rue.

Le bâti ancien, construit en bout des anciennes parcelles agricoles, a composé l'espace public de la rue. Ainsi, dans l'ensemble, le bâti se trouve en **alignement à la voirie** et, lorsque ce n'est pas le cas, un mur clôt la propriété. Les rues ainsi dessinées sont étroites et sinueuses.

Les formes et les matériaux de construction, principalement en pierres de meulière, donnent au village un aspect typique, auquel vient se heurter le stationnement des voitures dans la rue. En effet, l'automobile ne semble pas incluse dans le fonctionnement du village, et sa présence marque fortement l'espace public.

Il est à noter que des constructions récentes, généralement isolées sur la parcelle, implantées parfois en très fort recul et développant



ainsi des jardins sur rue, se regroupent essentiellement à proximité de la RD 195, sans pour autant marquer de leur présence le territoire. Quelques-unes sont atypiques (très gros pavillons, cottage normand). Jusqu'à l'édification du quartier de l'Hôtel de Ville dans le secteur urbanisé de la commune, la mairie se situait dans le Village. Ses bâtiments accueillent aujourd'hui un équipement : la Maison des Bonheurs. Ancien **cœur historique de Magny-les-Hameaux**, le village n'accueille plus aujourd'hui de fonctions administratives, commerciales et d'activités, il demeure purement **résidentiel**. Le village dispose toujours d'une école.

Le **hameau de Villeneuve** se situe au milieu du plateau de Magny-les-Hameaux. Dernier hameau inscrit aujourd'hui dans le **paysage ouvert**, Villeneuve est l'un des deux lieux habités qui ont été constitués à partir de la RD 195. Depuis, une déviation a été aménagée et la RD le contourne au nord.

Contrairement aux autres hameaux, la présence du Hameau de Villeneuve sur le plateau de Magny s'identifie d'abord par des constructions. En effet, c'est un **lotissement** qui, avec le découpage parcellaire, l'implantation des édifices et l'**absence de végétation en bouquet** ou de sujets hauts émergeant depuis les jardins privés, marque durement la logique paysagère du plateau.

Le hameau s'est structuré de manière assez homogène à partir de **trois grandes fermes** et du passage de la RD 195, sur des parcelles en lanière, perpendiculaires à la voie principale, recevant des constructions de volumétrie modeste, rarement mitoyennes, développant soit un linéaire de façade, soit un pignon sur rue. Enfin, deux micro-lotissements

viennent terminer l'aire habitée de Villeneuve par une organisation étrangère à celle du lieu commun. Ainsi, dans ces lotissements, on ne retrouve plus la structure parcellaire originelle.

Les parcelles découpées lors de ces lotissements sont relativement grandes. Les maisons sont implantées au milieu de celles-ci. Elles ne possèdent pas de caractéristiques architecturales remarquables et s'apparentent au style classique «Ile de France». Depuis la RD 195, seules ces **maisons pavillonnaires** et le manège en tôle du Centre Equestre sont visibles, alors que les éléments patrimoniaux sont cachés.

Le secteur des Hameaux de Magny est trop peu peuplé pour faire partie des découpages infra-communaux de l'Insee et permettre de mobiliser des données des recensements. Toutefois, le croisement de différentes sources permet d'estimer que ce secteur, composé de cinq hameaux, compte autour de 300 maisons individuelles occupées par leurs propriétaires, pour près de 1 000 habitants.

Une part importante du parc du secteur est ancienne et antérieure au développement de la ville nouvelle. Cependant, tous les hameaux se sont renforcés et peuplés au fil du temps par l'apport de **maisons individuelles** construites par des particuliers, sur des terrains privés. Ainsi, depuis 2010, plusieurs permis ont été délivrés pour la construction de 13 logements supplémentaires. Une cinquantaine de logements sont, par ailleurs, identifiés dans le cadre du PLH2 (2012-2017). A l'image des hameaux de Guyancourt, le marché immobilier est restreint, cher par rapport au reste de l'agglomération, et centré sur les cessions de terrains et les opérations de reventes de maisons.

Le secteur des Hameaux de Magny se situe en dehors des grands pôles économiques saint-quentinois. L'**activité économique**, bien que présente, reste **marginale**. On y dénombre une soixantaine de petits établissements ou de sociétés unipersonnelles pour moins d'une centaine d'emplois. La plupart des emplois locaux est directement liée au domaine de l'environnement et reflète la physionomie du secteur.

Plusieurs équipements sont aussi présents sur le secteur : la ferme de Buloyer (Crysalis, Paris-Cocagne), la maison des Bonheurs (ancienne mairie), le centre technique de Magny-les-Hameaux, l'écurie de la Vallée de Chevreuse, l'église et le cimetière Saint Germain de Paris, le cimetière de l'Orme du Berger et l'école élémentaire Rosa Bonheur qui accueille une trentaine d'élèves au minimum chaque année. Le Musée National de Port-Royal des Champs, dont la renommée dépasse largement les frontières de la commune et de l'agglomération fait également partie de ce secteur.

Préserver les qualités urbaines et paysagères de l'espace ouvert majeur de l'agglomération

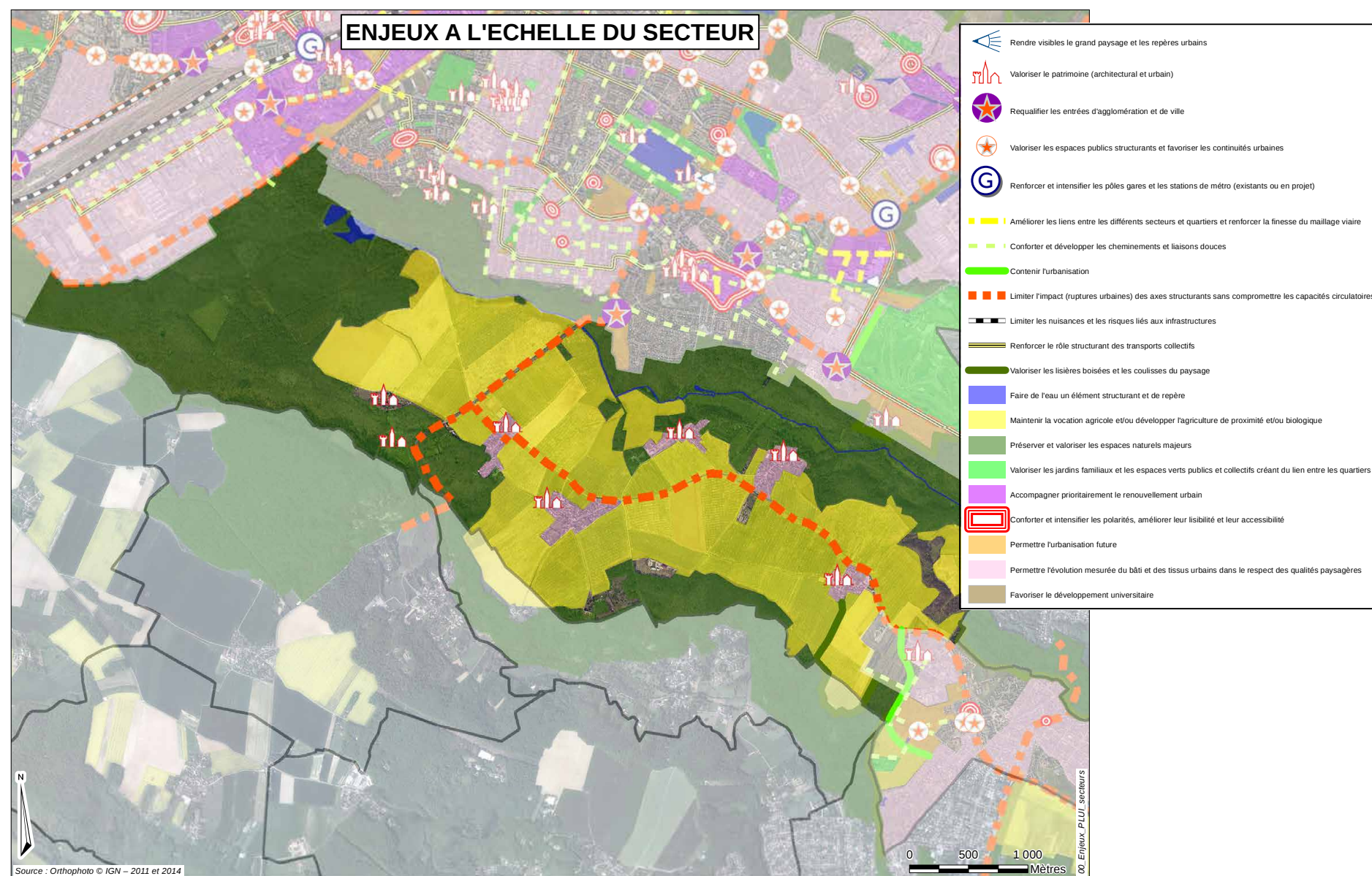
Le plateau agricole a vocation à rester agricole.

Les hameaux ont vocation à **rester** majoritairement **résidentiels** même si quelques activités peuvent être envisagées ponctuellement.

L'identité du secteur lié à la forte valeur de son **patrimoine paysager et architectural** sera préservée et valorisée.

Les hameaux ne doivent pas être étendus, les éventuels projets doivent être envisagés dans les enveloppes urbaines, par mutations et densifications.

Les perceptions lointaines des hameaux doivent être garanties par un travail paysager sur les franges.



- ▷ Mettre en valeur les éléments patrimoniaux et protéger les éléments intéressants du cadre bâti
- ▷ Proscrire l'extension des hameaux
- ▷ Respecter la trame parcellaire
- ▷ Privilégier le bâti qui dessine l'espace public (le vide)
- ▷ Imposer aux futures constructions des implantations en cohérence avec le tissu continu
- ▷ Préconiser un règlement plus qualitatif que quantitatif
- ▷ Imposer des emplacements, des formes et des matériaux aux nouvelles constructions pour qu'elles s'insèrent mieux dans le site (alignement,...)
- ▷ En cas de renouvellement urbain, imposer aux futures constructions des implantations respectueuses des éléments de la fondation (bâti et rue)
- ▷ Renforcer la protection des grands jardins remarquables et les développer
- ▷ Renforcer la perception lointaine des hameaux par un travail paysager sur les franges
- ▷ Redresser l'allée des pommiers pour qu'elle retrouve la perspective du manoir
- ▷ Protéger les éléments historiques de la fondation du XVIII^{ème} siècle
- ▷ Maintenir les services publics (école) par un apport de population

Les enjeux des différents hameaux de Magny



La ferme de Buloyer a vocation à être valorisée par l'implantation d'activité(s) de proximité pour assurer sa pérennité et optimiser sa gestion

- ▷ Préserver la perception du hameau depuis la RD s'agissant du premier hameau traversé lors d'arrivées depuis le rond point de port royal
- ▷ Mener/poursuivre une réflexion permettant la valorisation de la Ferme par la recherche d'un projet global la reliant à Port Royal (touristico_biologique)
- ▷ Conforter le développement d'activités agricoles relative à la ferme de Romainville

Le hameau de Brouessy sera le siège d'un projet de renouvellement urbain avec la démolition-reconstruction des pavillons de l'INRA. Il convient de veiller dans ce cadre à garantir la qualité urbaine et paysagère du hameau aussi bien vue de l'intérieur que de l'extérieur. Sa vocation agricole est souhaitée, en particulier la réexploitation des vieilles structures agricoles (hangar) qui ne sont plus utilisées.

- ▷ Réussir l'intégration d'un projet immobilier nouveau dans l'enveloppe existante des anciens pavillons INRA
- ▷ Maintenir l'activité présente sur le hameau, voire permettre sa diversification

Le Village a vocation à rester un hameau d'habitation et à conserver son caractère spécifique de village. Il a vocation à disposer d'un apport de population suffisant pour assurer la pérennité de l'école. Sa densification doit s'opérer sans en altérer l'image (alignement, gabarit, volumétrie, matériaux...) du lieu.

- ▷ Enjeu important de l'apport de population pour maintenir le service public de l'école
- ▷ Réussir l'intégration du projet urbain en entrée de village

A Villeneuve, une attention particulière doit être portée pour assurer et maîtriser l'ampleur des éventuelles densifications et/ou réhabilitations/requalifications des grands ensembles immobiliers sensibles tel que la ferme Daix et le Centre équestre Smadja.

- ▷ Surveiller le devenir de l'ancienne enceinte agricole et du centre équestre pour s'assurer de leur préservation ou de la qualité de leur éventuel changement de destination, s'agissant d'éléments patrimoniaux de valeur notable
- ▷ Mener une réflexion globale sur le secteur de villeneuve en intégrant le centre technique municipal et son parking en bordure de la RD 195

- Rendre visibles le grand paysage et les repères urbains
- Valoriser le patrimoine (architectural et urbain)
- Requalifier les entrées d'agglomération et de ville
- Valoriser les espaces publics structurants et favoriser les continuités urbaines
- Renforcer et intensifier les pôles gares et les stations de métro (existants ou en projet)
- Améliorer les liens entre les différents secteurs et quartiers et renforcer la finesse du maillage viaire
- Conforter et développer les cheminements et liaisons douces
- Contenir l'urbanisation
- Limitier l'impact (ruptures urbaines) des axes structurants sans compromettre les capacités circulatoires
- Limitier les nuisances et les risques liés aux infrastructures
- Renforcer le rôle structurant des transports collectifs
- Valoriser les lisières boisées et les coulisses du paysage
- Faire de l'eau un élément structurant et de repère
- Maintenir la vocation agricole et/ou développer l'agriculture de proximité et/ou biologique
- Préserver et valoriser les espaces naturels majeurs
- Valoriser les jardins familiaux et les espaces verts publics et collectifs créant du lien entre les quartiers
- Accompagner prioritairement le renouvellement urbain
- Conforter et intensifier les polarités, améliorer leur lisibilité et leur accessibilité
- Permettre l'urbanisation future
- Permettre l'évolution mesurée du bâti et des tissus urbains dans le respect des qualités paysagères
- Favoriser le développement universitaire



SOURDERIE ET LAC

Au cœur de l'agglomération, et à **cheval sur les communes de Voisins-le-Bretonneux et de Montigny-le-Bretonneux**, ce secteur est composé des quartiers de la Sourderie et du Lac.

Il est **délimité par de grands axes structurants** de l'agglomération : la RD 36 (route de Trappes/av de Kierpse), la route de Guyancourt (en continuité de l'av des Garennes), l'avenue Nicolas About, et les avenues du Gal Leclerc/ et de l'Europe. Ces grandes voies sont traitées de manière **très routières** et constituent des **ruptures** avec les secteurs environnants. De plus, les **constructions tournent le dos** à ces axes majeurs. Ce secteur est également traversé de part en part par deux voies importantes qui l'irriguent sans être des coupures dans le tissu urbain : l'avenue Kessel (est-ouest) et le Boulevard Descartes (nord-sud et dévié pour contourner le centre commercial de la Sourderie). L'ancienne route de Trappes, qui a servi de base à l'ordonnancement du quartier, est aujourd'hui déviée et n'est plus qu'une simple rue sans réel rôle structurant. La pièce majeure autour de laquelle s'articule le secteur est le bassin de la Sourderie, à la fois ouvrage technique de gestion des eaux pluviales et espace d'agrément pour les habitants.

Ce grand secteur dispose également de **grandes continuités vertes** support de voies pour les modes actifs. Le quartier bénéficie, en effet, des espaces verts aménagés autour du bassin et aux abords du lac, du jardin Alain Chèdeville ainsi que du square Paul Fort récemment

réaménagé au nord-ouest de l'école du même nom. Le projet de la Remise prévoit la création d'un parc paysager généreux qui s'inscrit dans la trame verte locale. Ce parc mettra en valeur la Rigole avec des aménagements spécifiques et prolongera un ensemble de liaisons douces pour relier les différents quartiers entre eux.

Sortis de terre au milieu des **années 80** (dans le cadre des ZAC Sourderie-nord et Montigny II pour la partie Ignimontaine), les quartiers de ce secteur marquent une étape dans la construction la ville nouvelle. En effet, les programmes initiaux pensés par les urbanistes de l'EPA étaient beaucoup plus importants et denses. C'est réellement le premier secteur sur lequel un travail collaboratif a été engagé entre l'EPA et les élus des communes, permettant une évolution majeure de la programmation et des formes urbaines.

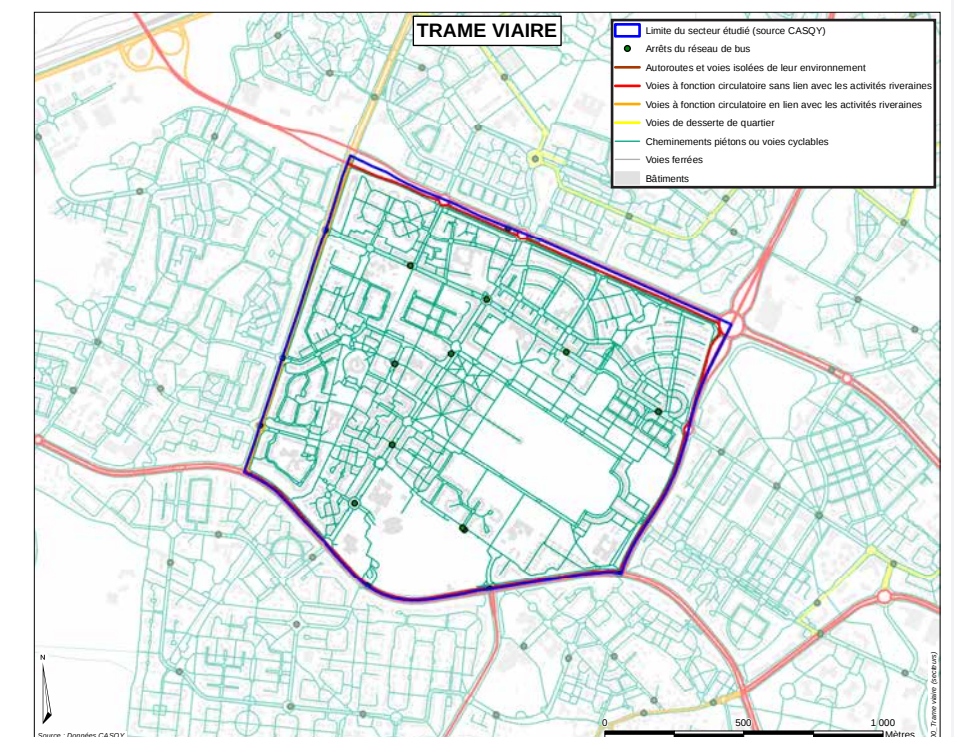
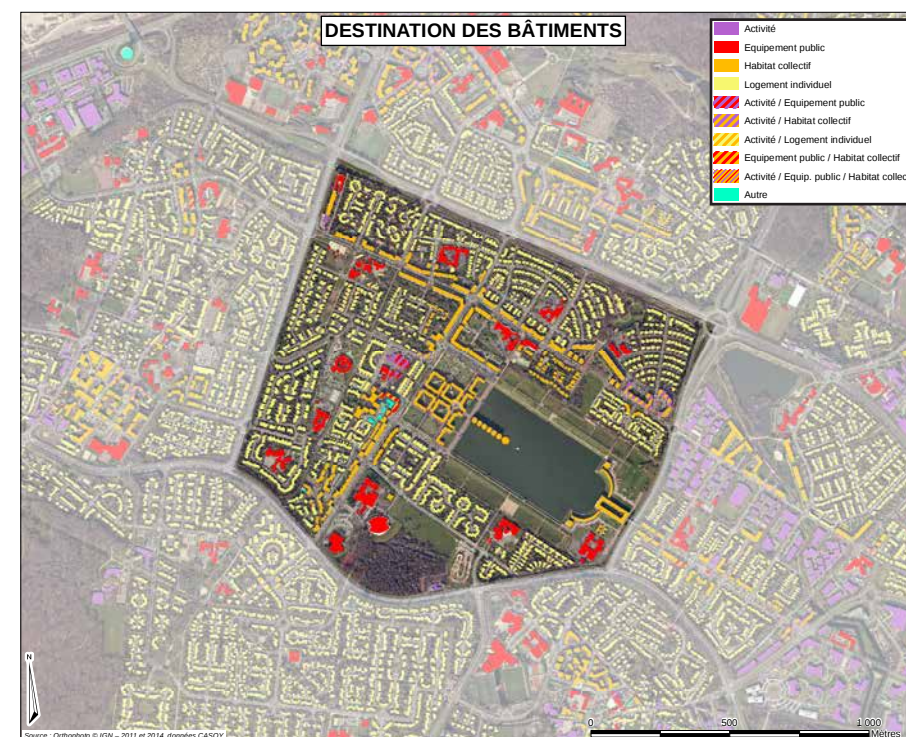
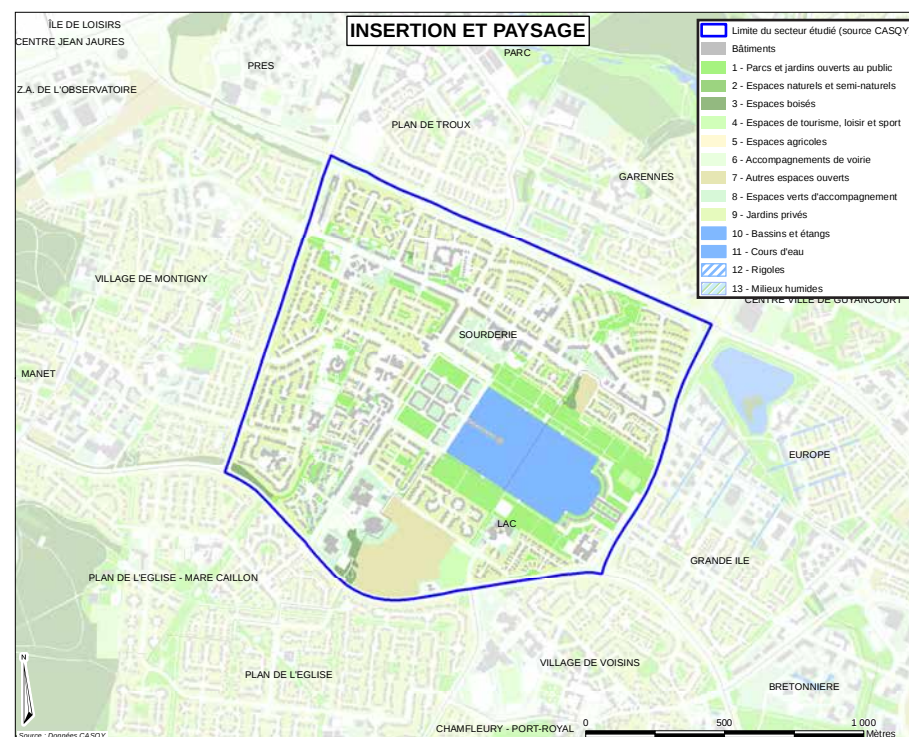
Ces quartiers constituent l'une des **compositions urbaines majeures de Saint-Quentin-en-Yvelines autour du bassin de la Sourderie**. Celui-ci, et les bâtiments qui se font face, sont composés selon un axe parallèle à l'ancien tracé de la RD 36. Cet axe était destiné à se prolonger sur le quartier de la Grande Ile. Cependant, si cette continuité existe bien en plan, elle n'est pas perceptible dans la ville, le profil de la route de Guyancourt ayant supprimé cette perspective. Le seul lien qui demeure est la passerelle qui bute contre le bâtiment.

L'ensemble de ce quartier est plutôt **confidentiel**. Et malgré une **forte identité architecturale** relative à la présence de l'« œuvre » de **Ricardo Bofill**, ce quartier manque de lisibilité et d'homogénéité. Il est **majoritairement résidentiel** mais est accompagné de nombreux équipements et de commerces de proximité.

Quatre entités forment ce secteur avec des identités fortes: **Le Temple**, **les Templettes** (coté Voisins-le-Bretonneux) et **Arcades du Lac** ainsi que le **Viaduc** (coté Montigny-le-Bretonneux). Composé de logements sociaux et en accession, cet ensemble a été réalisé par Ricardo Boffill qui a créé un « geste » architectural fort. Cette opération a ainsi permis d'introduire une certaine **mixité sociale** dans le secteur.

Sur Voisins-le-Bretonneux, la composition est symétrique, le bâtiment s'articule autour d'un parallélogramme rectangle et de deux ailes en arc de cercle qui longent le lac et présentent des façades monumentales et de réelles qualités architecturales.

Côté Montigny-le-Bretonneux, l'ensemble de logements est composé d'un chapelet de bâtiments (le Viaduc) qui s'avance dans le bassin du Lac et se termine par une placette ronde au milieu du Lac. Ces bâtiments se retrouvent entourés d'eau. La composition se termine sur les berges du lac par une composition symétrique de 4 carrés de bâtiments



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La monumentalité en coeur de quartier



de 3 niveaux avec des cours intérieures paysagées et 4 bâtiments de forme rectangulaire s'ouvrant sur le Lac. La taille de l'opération et sa morphologie n'ont pas été accompagnées dans les opérations périphériques. Cet îlot est donc en **rupture** avec le tissu urbain qui l'entoure.

La **Manivelle et le quartier dit du Lac** sont situés entre le bassin de la Sourderie et l'avenue Joseph Kessel. Cet ensemble s'organise autour de la place des Roseaux. Il constitue un ensemble urbain homogène. Il comprend pour l'essentiel des **maisons de ville** et deux petits immeubles **collectifs**. Les maisons de ville d'un étage sont de conceptions simples mais l'ensemble présente des qualités urbaines, paysagères et architecturales. Soulignant l'entrée dans le quartier, deux petits immeubles collectifs de 2 à 3 étages sont implantés sur la rue des Cottages. Ce quartier est coupé de la ville de Voisins-le-Bretonneux au sud par le **bassin de la Sourderie** et à l'est par la route de Guyancourt. Il semble plus tourné vers Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt bien que faisant partie de la commune de Voisins-le-Bretonneux.

Le **secteur Sud Lac** est composé d'opérations indépendantes les unes des autres. La rue de la Remise longe ou traverse les opérations. Cet ensemble est composé de **maisons de ville** desservies par des voies privées qui ont fait l'objet de recherches architecturales. Les maisons d'un étage avec des combles aménagées, sont implantées à l'alignement des voies, ou en front du bassin de la Sourderie. Cette opération est située à cheval sur Montigny et Voisins-le-Bretonneux avec des continuités dans les fronts bâtis qui ne permettent **pas de percevoir les limites communales**. Dans le prolongement de la rue de la Remise vers Voisins-le-Bretonneux, une petite opération s'apparente à celle

élaborée dans le quartier du Plan de l'Eglise avec une architecture et des tailles de parcelles similaires.

La **Remise**, ancienne réserve de Chasse, est un terrain de près de dix hectares non urbanisé. La réalisation d'un projet mixte de logements, équipements, commerces et activités autour d'un vaste parc paysager, est prévu sur ce terrain.

La **Sourderie-nord**, la partie nord du quartier, est composée d'un ensemble résidentiel comprenant une majorité de **maisons individuelles** qui présente une unité architecturale. Des **immeubles collectifs** de 3 à 4 étages prennent la forme de **plots** ou de **petites barres** implantés en alignement le long de l'avenue Joseph Kessel, composant un front bâti en immeuble collectif contrastant avec l'intérieur du quartier.

La **Sourderie ouest** s'étend de l'avenue de Kierspe, à l'avenue Joseph Kessel et de l'avenue du Pas du Lac à l'étang. Elle présente des formes urbaines diversifiées avec un front bâti continu, le long du boulevard Descartes, composé d'immeubles de deux étages ; des maisons individuelles. Ce secteur est aussi marqué par la proximité des Arcades du Lac et du Viaduc. Toutefois, depuis l'avenue Descartes, cet ensemble est **peu visible**. Le **centre commercial** constitue une offre de proximité à maintenir.

Ce secteur présente de **nombreux équipements, bien répartis** sur l'ensemble du quartier. Il accueille notamment l'Hôtel de Ville de Montigny-le-Bretonneux, ainsi que des équipements sportifs et

des groupes scolaires. Le lycée Descartes et le centre aquatique du Lac sont des équipements structurants ayant un **fort rayonnement intercommunal**. La maison médicale de garde participe à l'offre de la commune et de l'agglomération en matière de santé. Ce secteur accueille également la police municipale, la maison de quartier Louis Juvet et le conservatoire municipal de musique.

Ce secteur est « généreux » en équipements scolaires, comptant jusqu'à 8 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires, 2 collèges et 1 lycée à la fin des années 1980, début des années 1990 pour accompagner la construction du quartier.

La rationalisation de ces équipements, avec l'arrêt des constructions nouvelles et la stabilisation des effectifs, a conduit à la fermeture de plusieurs groupes scolaires en 1992, 2002 et 2010 (Andersen, Samain, Prévert) sur la partie ignymontaine, ainsi que du collège Bergson en 2007, avec un redéploiement des effectifs sur les groupes restants, dont les taux de remplissage augmentent. A Voisins-le-Bretonneux, le taux de remplissage du groupe scolaire du Lac est particulièrement bas, mais le programme de La Remise va entraîner l'arrivée de nouveaux élèves sur le secteur.

Malgré un taux d'équipement élevé, **certain**s d'entre eux, tels l'hôtel de ville et la maison médicale, sont **peu visibles** et ont un positionnement plutôt confidentiel.



Le **centre commercial de la Sourderie** dispose d'une locomotive (Casino) qui lui permet de drainer une population environnante, mais qui n'atteint plus une taille suffisante pour conserver son attractivité qui est donc **à relativiser au regard de la diversité de son offre commerciale**. De plus, sa structure introvertie pose des problèmes de lisibilité. Et la place Jacques Coeur, principal espace public du secteur, présente un **caractère vieillissant** qui limite l'attractivité de ce pôle.

Le **centre commercial Kessel-Causses** est assez dynamique et rayonne également sur Guyancourt. C'est un pôle de taille relativement importante qui compte une petite supérette, des commerces de bouches de qualité et possède aussi une majorité d'activités de services. Sa situation le long de l'Avenue Kessel est un atout majeur. Ce centre doit conforter son attractivité.

La population est estimée entre 11 000 et 12 000 habitants au 1er janvier 2010, dont la majorité située sur la partie ignymontaine. Celle-ci réside dans environ 4 300 logements construits en l'espace de 20 ans, de la fin des années 1970 à la fin des années 1990. Il n'y a pas eu d'évolution ou de constructions nouvelles depuis, mais des logements supplémentaires sont prévus dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : La Remise (460 logements) et la Manivelle (130 logements) sur Voisins-le-Bretonneux et 55 logements prévus sur Montigny-le-Bretonneux (à la place du collège Bergson). Le taux de vacance des logements est particulièrement faible (inférieur à 3%), traduisant les tensions du marché immobilier. La répartition par type de logement est globalement équilibrée : le parc est composé à la fois de **logements individuels** (41%) et **collectifs** (59%) avec, dans l'ensemble, des typologies moyennes

(près de la moitié de 3-4 pièces). Géographiquement, il existe une certaine alternance entre logements collectifs et individuels. De même, en ce qui concerne les statuts d'occupation, il y a une certaine mixité entre locatif et accession, même si le parc privé reste dominant, avec près des **deux tiers** des ménages **propriétaires**. Les parcs locatifs privé et social représentent respectivement 15% et 19% des logements.

Compte-tenu de l'absence de construction depuis les années 90, il n'y a pas de marché immobilier du neuf, mais uniquement de la revente de maisons ou d'appartements. Le marché est assez dynamique mais les prix sont élevés : entre 3 000 et 3 500 €/m² en moyenne ces 5 dernières années, correspondent aux moyennes que l'on retrouve sur l'Est de l'agglomération. Les acquéreurs sont généralement de jeunes actifs des catégories socioprofessionnelles élevées.

La population du secteur est globalement **jeune** (5% de population de 65 ans et plus seulement) et **active** et les ménages de tailles moyennes comprenant le plus souvent 3 ou 4 personnes. Une tendance à la **baisse de la population** du secteur a été observée avec l'absence de constructions nouvelles, la réduction des naissances, près d'un quart des ménages composés d'une seule personne, la réduction de la taille moyenne des ménages, etc., Les programmes prévus sur le secteur peuvent conduire à l'inversion de la tendance.

La mixité sociale est importante, avec un équilibre entre les différentes catégories socioprofessionnelles : 27% de cadres, 22% de professions intermédiaires, 16% d'employés, 6% d'ouvriers. Les indicateurs de la

politique de la ville sont globalement favorables, avec des revenus, un niveau de diplôme et une part des ménages imposables assez élevée.

Le secteur Sourderie / Le Lac regroupe près de 1 300 salariés recensés sur le secteur et près de 300 établissements. Ce sont **exclusivement des PME, des TPE et des sociétés unipersonnelles**. Le **secteur administratif** est le premier employeur du secteur, de par la présence de l'Hôtel de Ville de Montigny-le-Bretonneux, des services municipaux et des équipements associés (établissements scolaires, police municipale, équipements sportifs). Le secteur du commerce et des services aux particuliers est également bien représenté et participe à la forte présence de l'économie résidentielle sur le secteur.

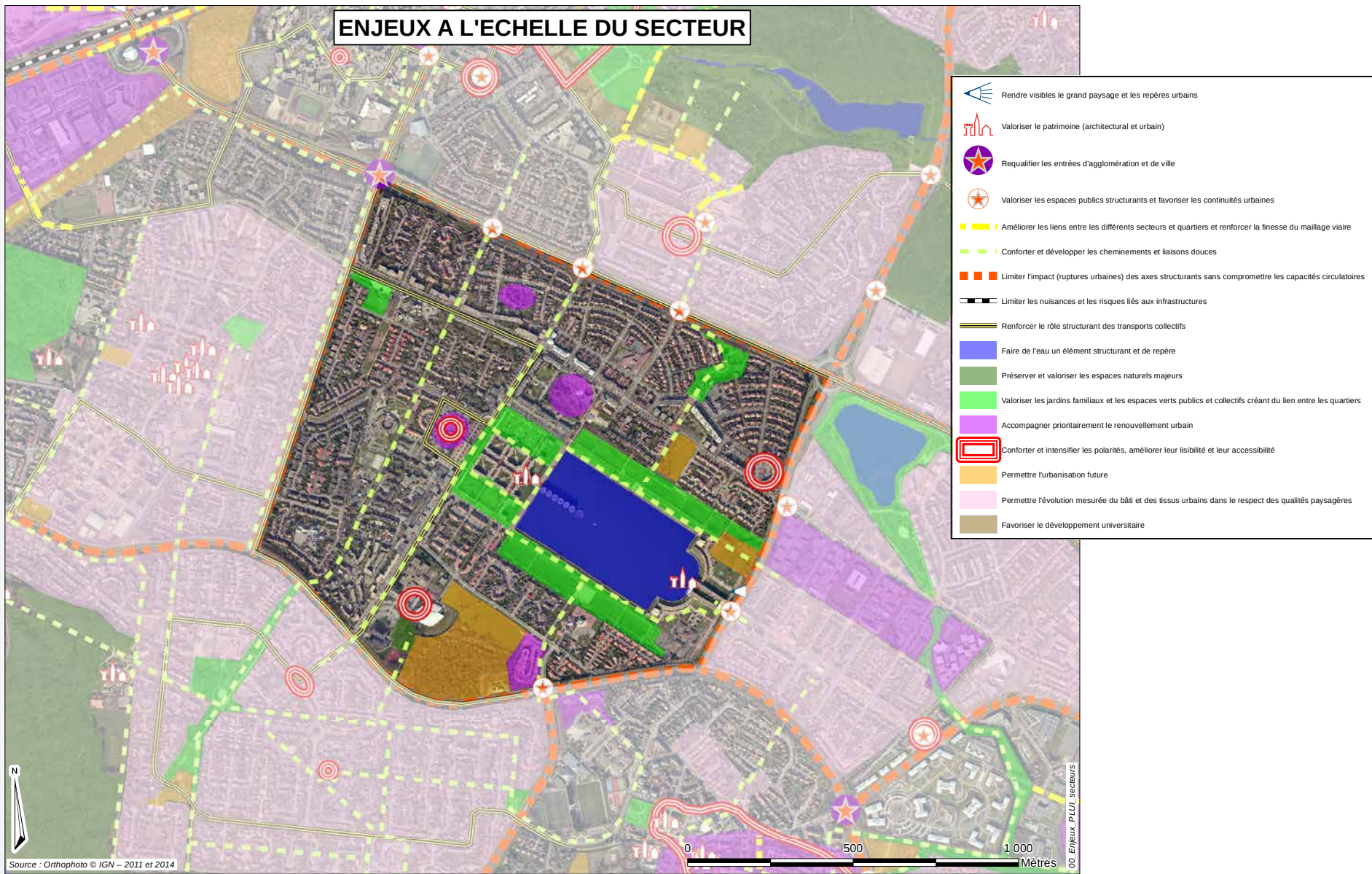
Le taux de motorisation des ménages est particulièrement élevé (90% des ménages possèdent au moins une voiture) et il y a une forte utilisation de la voiture particulière des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail.

Ce quartier n'est pas uniformément desservi par les transports en commun. La présence de lignes structurantes desservant le boulevard Descartes est importante. Toutefois, le reste du quartier est un peu **loin des lieux de desserte** et l'accès aux gares est long et compliqué.

Partager la monumentalité en respectant la qualité de vie

Ce secteur a vocation à rester **résidentiel**, ce qui est confirmé dans le cadre des projets en cours, dans lesquels sont prévus des logements, quelques équipements publics et du commerce d'ultra proximité. Le souhait est également de conserver, de valoriser et de s'appuyer sur la **trame des espaces verts et des cheminements doux** et la **qualité des paysages** (haies végétales et de jardins arborés) du quartier qui lui confèrent sa qualité de vie.

Cependant, les espaces majeurs et monumentaux de grande qualité pourraient être rendus plus **visibles et accessibles** et ainsi bénéficier à l'ensemble du secteur et aux quartiers limitrophes.



- ▷ Garder avant tout son caractère résidentiel dans le programme de construction à venir (Remise / Manivelle / Bergson / Samain)
- ▷ Rendre plus visible et permettre des usages sur la pièce d'eau du Lac et ses abords pour en faire un lieu attractif au-delà des quartiers limitrophes
- ▷ Améliorer les liaisons et notamment les liaisons douces vers les autres quartiers et des continuités paysagères
- ▷ Ouvrir les quartiers qui sont aujourd'hui fermés et introvertis
- ▷ Conserver la dynamique commerciale locale en préservant les rez-de-chaussée commerciaux et en améliorant leur lisibilité
- ▷ Améliorer la visibilité et le confort du CC de la Sourderie (ambiance, confort du chaland, signalétique et stationnement) en lien avec les projets de restructuration du pôle d'équipement
- ▷ Conserver le niveau d'équipement voire le conforter pour créer des liens fonctionnels avec les nouvelles opérations
- ▷ Développer l'offre de transports en commun
- ▷ Atténuer l'effet de coupure créée par la présence d'infrastructures routières intercommunales pour éviter l'impression de rupture avec les autres quartiers
- ▷ Améliorer l'identification des lieux (signalétique des liaisons douces et voies vertes / traitement de la voirie)
- ▷ Favoriser la pérennité ou le développement des clôtures végétales et des jardins arborés

DEUX «PLAN DE L'ÉGLISE»

Le quartier du Plan de l'Église se situe au sud, à cheval sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Voisins-le-Bretonneux, au bord du plateau, en limite de la vallée de la Mérantaise qui le relie au Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse. Il est bordé par la forêt de Port Royal (site inscrit) à l'ouest et au sud et limité par la RD 36 au nord et par l'avenue de la Pyramide (RD 91) à l'est, voies qui constituent un élément de coupure majeure entre le quartier du Plan de l'Église, le secteur du Lac-Sourderie et le centre-ville de Voisins-le-Bretonneux. Ce quartier est relié aux autres secteurs par deux voies majeures : la RD 36 et l'avenue du Plan de l'Église.

Si la RD 36 fonctionne comme une coupure majeure, l'avenue du Plan de l'Église dessert tous les quartiers du secteur. Des aménagements spécifiques (rond-point, dos d'âne, rétrécissement de chaussée) et les nombreuses intersections avec les entrées de quartier permettent une circulation plutôt apaisée, contrastant avec celle de la RD 36, sur laquelle l'espace est mal partagé entre les cycles, les véhicules et les piétons, ce qui conduit parfois à des conflits d'usage et des problèmes de sécurité des différents modes. Grâce à la présence d'un réseau dense de liaisons douces et allées cavalières, le vélo est fortement utilisé pour relier les différents points du quartier et les équipements comme le lycée, le centre socio-culturel, etc... Ces cheminements sont complétés par une passerelle (peu qualitative) vers le centre aquatique et la Remise.

Ce quartier est uniquement composé de maisons individuelles structurées autour d'un axe majeur, l'avenue du Plan de l'Église sur lequel se greffe la trame orthogonale des différentes opérations. Un des atouts majeurs de ce quartier est le cadre verdoyant, grâce à la disposition des jardins arborés donnant sur les voies principales du quartier et à la présence d'un réseau de coulées vertes et d'allées cavalières, mais aussi grâce à la proximité de la forêt de Port-Royal, vers laquelle converge de nombreuses coulées vertes et autres liaisons paysagères.

L'ensemble des opérations est introverti et tourne complètement le dos aux voies de circulation majeures du quartier.

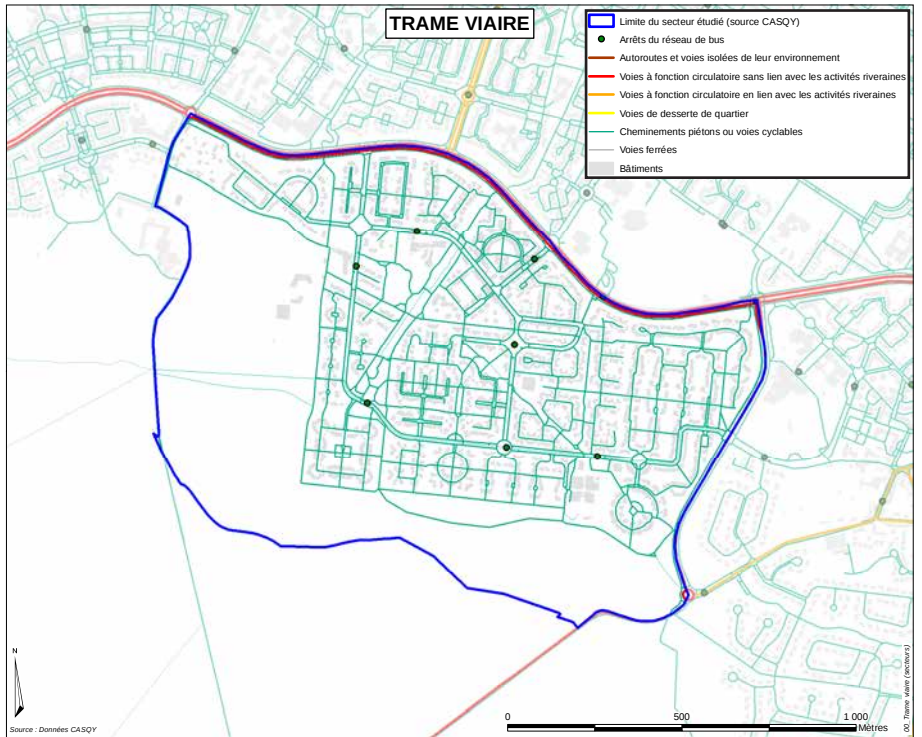
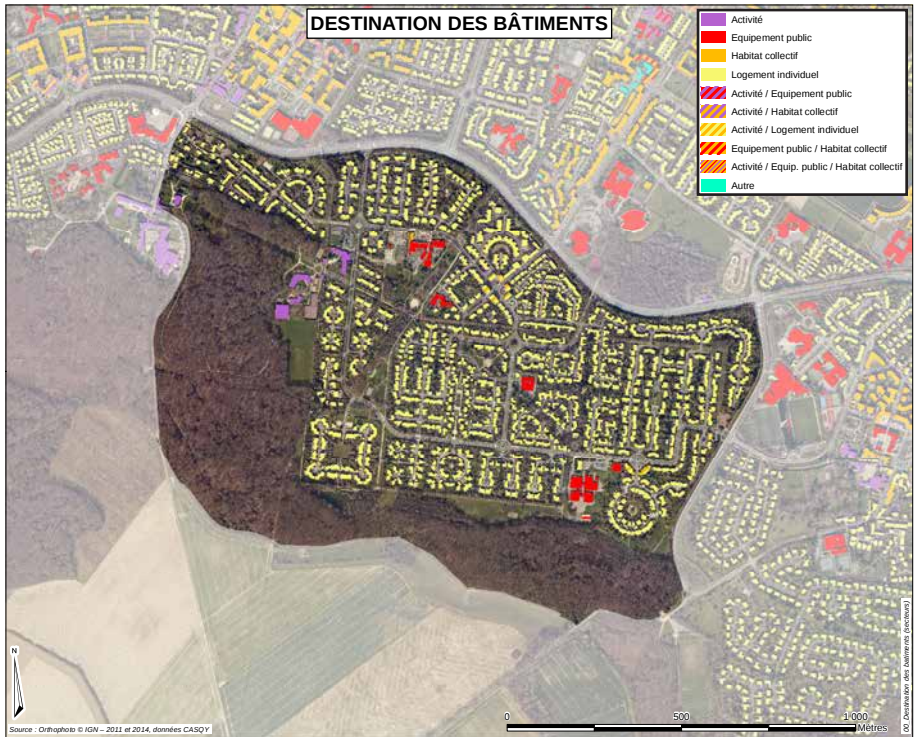
Les parcelles sont de tailles variables : assez grandes dans la partie ouest et en limite de la forêt, et plus petites dans la partie est et en partie centrale. La hauteur des constructions est limitée à un étage avec combles aménagées sur la plupart du quartier, avec toutefois des hauteurs plus importantes, jusqu'à deux étages sur la placette de la Mare Caillon. La construction de ce quartier a été opérée par l'octroi de permis de construire à cheval sur les deux communes, renforçant le lien visuel et fonctionnel mais diluant les limites communales, avec une architecture identique sur les deux communes.

C'est le premier quartier Ville Nouvelle sur la commune de Voisins-le-Bretonneux. L'architecture est parfois atypique, donnant une certaine originalité au lieu.

Le quartier s'est développé en une dizaine d'années (entre 1977 et 1987) grâce à une multitude de programmes, allant d'une dizaine à plusieurs centaines de logements (Les Montinières, L'Amphithéâtre, Les Jardins de Michel Ange, Les Terrasses du Belair, les Maisons du Manet, Les Nids, Les Pensées, Les Clairières, etc.).

Près de 3 700 habitants ont été recensés par l'Insee au 1er janvier 2010 pour plus de 1 300 logements, majoritairement individuels. La répartition est identique entre les parties vicinoise et ignymontaine. Les caractéristiques sont homogènes et sont celles que l'on retrouve d'ailleurs également dans les autres secteurs situés au Sud de la RD 36, sur Montigny-le-Bretonneux ou Voisins-le-Bretonneux (Manet Sud et Village de Voisins-el-Bretonneux).

Ce secteur est ainsi un vaste ensemble pavillonnaire comprenant des logements de grande taille : plus de trois quarts des logements ont au moins 5 pièces et il n'y a pas de T1-T2. Ces logements sont occupés par une large majorité de propriétaires (95 %) et quelques locataires privés. Ce secteur est caractérisé par l'absence de logements sociaux.



Un cadre privilégié en bordure de forêt



Il n'y a eu que quelques logements produits **depuis 30 ans**, au dessus du centre commercial de la Mare caillon, mais cela est anecdotique **comparé au reste du quartier où il n'y a eu aucune construction**, même en diffus, et aucun logement n'est prévu dans le cadre du PLH2. Avec un marché immobilier très tendu, la vacance est quasi-inexistante (1 %) et il n'y a pas de résidences secondaires. Le marché neuf n'existe pas et le marché de la revente traduit ces tensions avec des prix parmi les plus élevés de l'agglomération, supérieurs à 3 500€/m² (prix proches que ceux que l'on retrouve par exemple sur le secteur gare de Montigny, mais pour des logements plus petits). Ce secteur attire des jeunes actifs appartenant aux classes aisées.

La **population** est encore **jeune** (20-24% ont entre 0 et 14 ans) et seulement 6 % de personnes de 65 ans et plus. Ce secteur concentre une majorité de familles, avec ou sans enfants et des ménages de grande taille (autour de 3 personnes par ménages en 2010). La population est relativement stable même s'il y a une baisse de la population depuis 2006, plus particulièrement sur la partie de Montigny-le-Bretonneux, avec une tendance à la baisse des naissances (-10%) et à la réduction de la taille moyenne des ménages. Par ailleurs, il y a une tendance au **vieillessement de la population**, avec une part des retraités et préretraités plus élevée que sur les autres secteurs des deux communes.

Compte-tenu de la structure de la population, les indicateurs de la politique de la ville sont favorables, avec un fort taux de scolarisation, un faible taux de chômage, un niveau de diplôme élevé (enseignement supérieur), une faible monoparentalité, la présence de catégories socioprofessionnelles aisées (plus de 30 % de cadres et professions

intellectuelles supérieures) et à l'inverse une faible présence d'ouvriers. Dans ce secteur caractérisé par sa **faible mixité sociale**, les revenus sont parmi les plus élevés des communes et de l'agglomération.

Secteur quasi exclusivement résidentiel, son **poids économique** est donc **faible**, il y a une centaine de salariés et les entreprises sont exclusivement des **Très Petits Établissements** (TPE) de moins de 20 salariés et des sociétés unipersonnelles. Les emplois sont concentrés dans les secteurs du commerce et administratif.

Le **centre commercial de la Mare Caillon** est un pôle de proximité important à l'échelle du quartier, grâce à ses commerces diversifiés répondant au besoin de la vie quotidienne. Il comprend une locomotive commerciale (Picard) et une supérette qui proposent une **offre qualitative**. Il dispose d'une bonne attractivité commerciale (en particulier sur les commerces de bouche) et d'aménagements agréables (ambiance, qualité des façades, etc.). Cependant, ce pôle joue un rôle de proximité et nécessiterait, pour être optimisé, de disposer d'une meilleure signalisation et accessibilité. Les commerces de l'avenue de l'Église, à l'entrée de la Rotonde, ont une vocation de proximité comme la pharmacie. Les autres ne génèrent que peu d'attractivité et de flux de clientèle, hormis le pub/ brasserie, le midi.

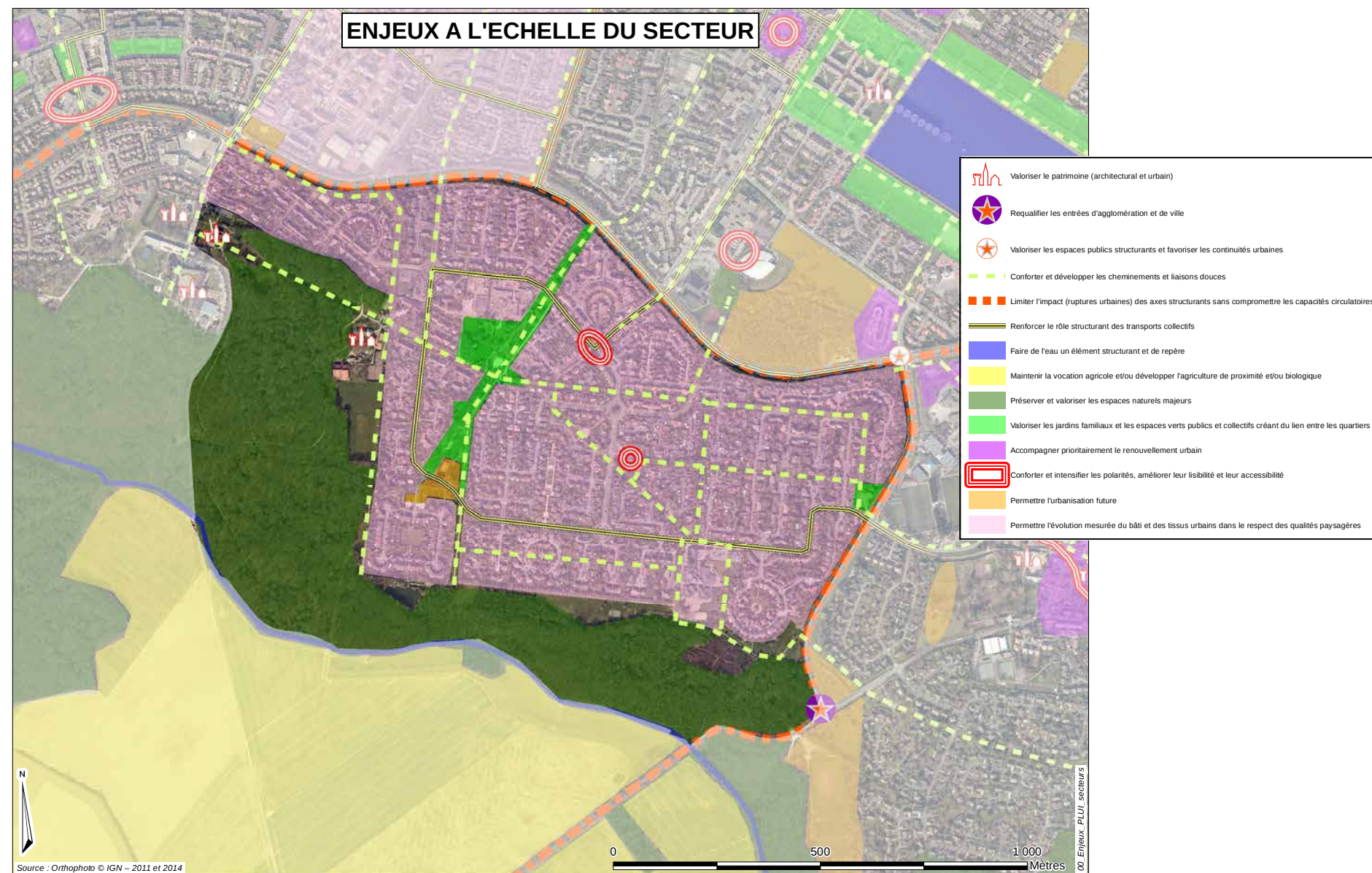
Un **centre de séminaire privé** (appartenant au Crédit agricole) permet une lisibilité de ce quartier autour d'un château. Depuis peu, ce centre propose une offre en hôtellerie. Le secteur dispose d'**équipements de rayonnement local** qui accompagnent la vie de quartier: 2 groupes scolaires (Erik Satie, Bois de la Garenne), Crèche La Fontaine...et de

petits équipements sportifs de proximité (city-stades, petits jeux...). Côté Montigny-le-Bretonneux, le quartier accueille des équipements de proximité regroupés au centre et organisés autour de l'espace vert et de loisirs de la rigole du Manet. Malgré l'apport de nouveaux élèves générés par les naissances ou par l'arrivée de nouveaux ménages, le taux de remplissage des groupes scolaires du secteur est faible. Se pose alors la question de l'évolution des caractéristiques sociodémographiques du secteur (vieillessement, évolution de la taille des ménages, évolution des naissances, évolution du marché immobilier, évolution du parc de logements, etc.) et de l'impact sur le niveau d'utilisation des équipements. Le centre socio-culturel Alfred de Vigny et la maison des associations sur Voisins-le-Bretonneux permettent une forte visibilité de ce quartier sur le reste de la ville. Leur présence permet aussi des **liaisons fonctionnelles fortes** avec les autres quartiers, grâce à la pratique quotidienne des activités proposées. Le centre Alfred de Vigny est la plus grosse association de la ville de Voisins-le-Bretonneux, regroupant près de 1 500 adhérents.

Le taux de motorisation des ménages très élevé, pratiquement égal à 100%, se traduit par une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs, proche de 70 %, au détriment des transports collectifs. Ce secteur est structuré par une ligne de bus qui relie la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines en 15 minutes. Toutefois, la fréquence de passage, même en heure de pointe, n'incite pas à utiliser les transports en commun. Une part importante des actifs du secteur travaille au sein de leur commune (notamment concernant les ignymontains) ou sur l'agglomération : les qualifications élevées des habitants correspondent davantage aux emplois proposés sur le territoire.

Conforter ses atouts

Ce quartier à **forte identité pavillonnaire** a vocation à le rester d'autant plus que les possibilités de mutation sont très faibles.
La présence d'équipements comme la Ferme du Manet, le centre socio-culturel et la maison des associations est importante pour la lisibilité de ce quartier dans le reste de la ville.
Quartier **verdoyant** et à la **circulation douce** fortement développée, il doit conserver ces qualités de vie qui font son attractivité.



- ▷ Conserver le caractère pavillonnaire et verdoyant de l'ensemble de ce secteur tout en autorisant de petites évolutions du bâti permettant une mutation progressive et mesurée du tissu pour offrir plus d'opportunités dans le parcours résidentiel des habitants (jeunes et seniors notamment)
- ▷ Favoriser la pérennité ou le développement des clôtures végétales et des jardins arborés
- ▷ Préserver les continuités vertes vers la vallée de la Mérintaise et rendre lisible l'ensemble des liaisons douces du secteur
- ▷ Préserver le dynamisme du centre commercial de la Mare Caillon comme centre commercial de proximité et de vie quotidienne
- ▷ Conserver le niveau d'équipement actuel
- ▷ Relier ce quartier de façon plus explicite avec le reste de la Ville

PAS DU LAC

Le quartier du Pas du Lac se trouve au nord de la commune de Montigny-le-Bretonneux. Il est encadré par la base de loisirs et l'A 12 à l'ouest, par le parc d'activités du Pas du Lac au nord et par la RD 10 et les emprises SNCF au sud. Il est situé en **frange de l'agglomération** face à Bois d'Arcy dont il est **coupé par un maillage viaire autoroutier**.

Ce quartier est composé de deux parties distinctes et typiques de l'urbanisme sectoriel des années 70 connotés très « ville nouvelle ». Il y a au sud de l'avenue des Frères lumières et au nord de l'avenue Paul Delouvrier un quartier mixte comprenant des **logements** et de **l'activité**.

La **RD10 et les voies ferrées** constituent une **coupure importante** entre le quartier et le centre de Saint-Quentin, ainsi qu'avec le quartier des Prés. La lisibilité, aussi bien interne qu'externe, de ce secteur est altérée par son caractère routier dû à la présence de nombreux échangeurs dont les emprises sont importantes. Les liaisons routières entre les deux quartiers sont assurées par l'avenue du Pas du Lac au sud-ouest et par l'avenue des Frères Lumières à l'est. Dans la perspective de créer « une couture » entre le Pas du Lac et le centre Saint-Quentin, les terrains situés à l'angle de la RD 10 et de l'avenue du Pas du Lac sont potentiellement mutables.

Deux passerelles, dont celle de la gare, permettent aux piétons de se rendre dans le centre. Mais les liaisons douces entre les différents quar-

tiers du secteur n'ont pas de continuité. Les ruptures nombreuses dues à la présence d'infrastructures majeures ne favorisent pas leur utilisation.

Ce secteur, limitrophe à la base de loisirs, est pour l'instant mal relié à cet espace de qualité. Une liaison piétonne sécurisée est aménagée pour répondre aux besoins générés par les programmes immobiliers du quartier du Vélodrome. Ce dernier fait la couture entre l'espace urbanisé et celui plus naturel de la base de loisirs.

La partie au sud est **mixte** et se divise en deux secteurs faisant référence à deux périodes d'urbanisation différentes :

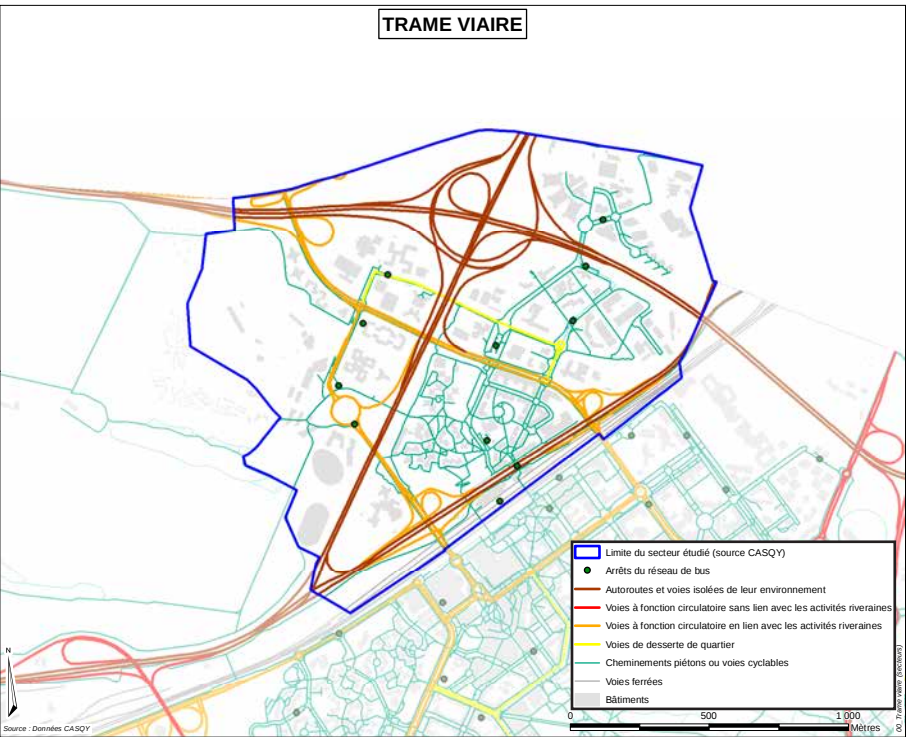
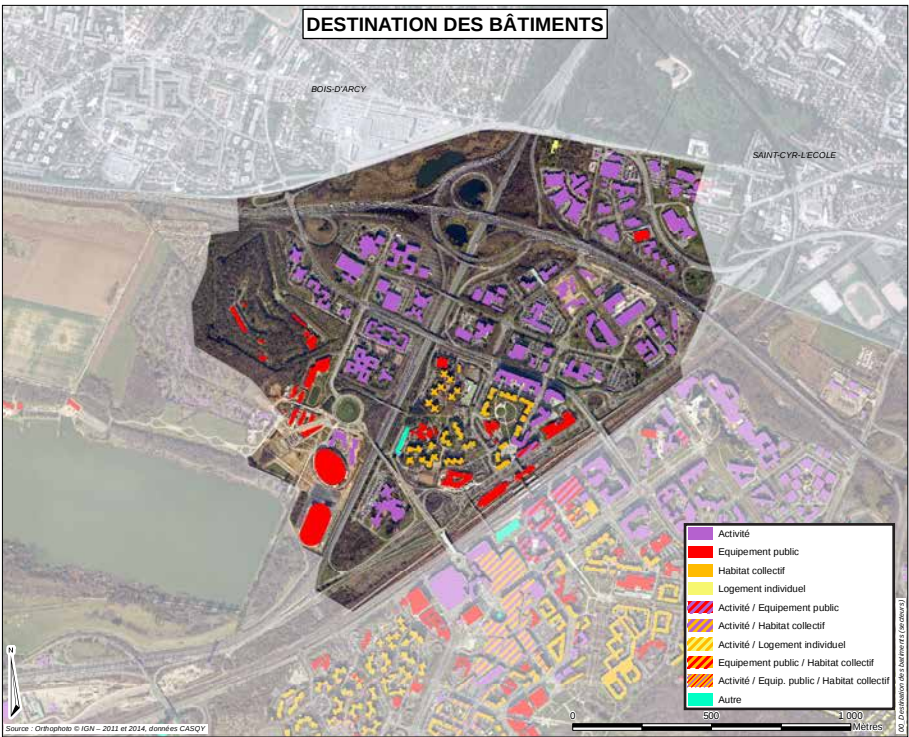
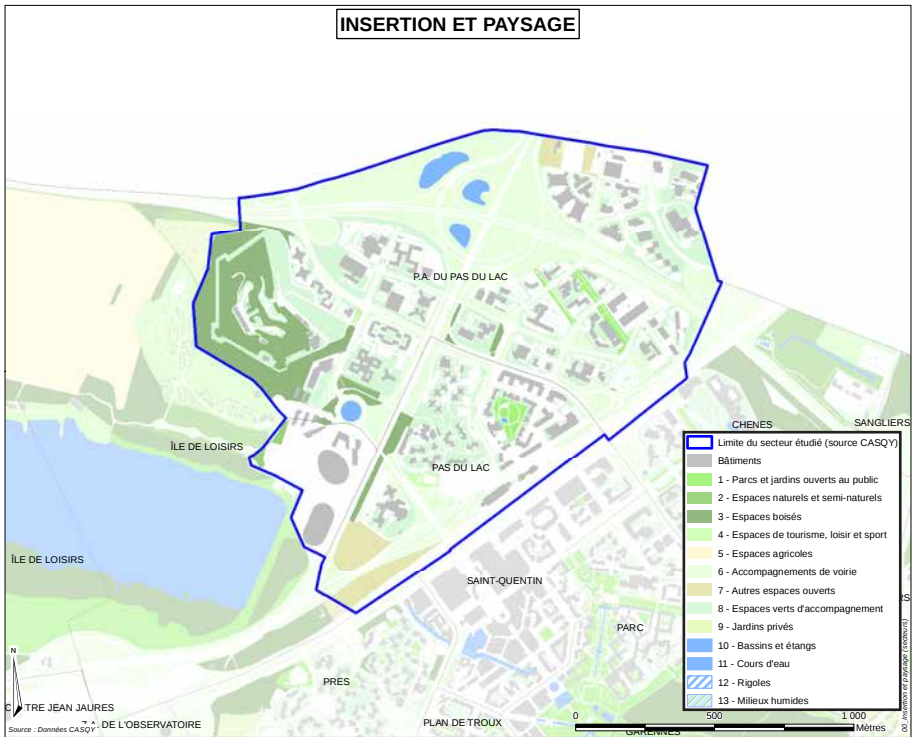
- la **première partie** située à l'ouest est caractéristique de l'**urbanisme des années 70/80**. Les immeubles, relativement bien entretenus, en forme de **plots de 5 à 9 étages**, sont disposés en **plan libre** (immeubles disposés dans un parc). Les îlots sont des espaces ouverts où l'espace non bâti, conséquent, est traité en espace vert traversé par des cheminements piétons. Pour pallier les nuisances liées au passage de l'autoroute A 12, ses abords sont traités en **talus végétaux**. Certaines parties en frange de cet espace sont en cours de renouvellement (terrain de l'ancien groupe scolaire du Pas du Lac et parking silo d'entrée de quartier) ;
- la **seconde partie**, plus récente datant des **années 2000**, est située à l'est. Les **immeubles d'architecture contemporaine**, d'une hauteur

variant entre **5 et 8 étages**, sont implantés à l'alignement sur rue, formant ainsi un **front bâti continu**. Ils sont organisés autour d'un cœur d'îlot vert ouvert au public (le parc Erasme), et d'un centre commercial, (Place Wicklow), qui peine à vivre (peu d'accessibilité, de visibilité, concurrence forte, peu de stationnement, peu de commerces,...).

La **partie au nord est monofonctionnelle** est composée d'un tissu dense d'**entreprises**. L'architecture est hétérogène allant du simple bâtiment d'activité, au bâtiment de bureaux avec un simple niveau, accueillant des TPE ou des PME, au siège régional de 5 étages. Le positionnement des bâtiments en cœur de parcelle avec de larges prospects verdoyants crée un **paysage plutôt aéré et vert**. Cette zone est **vieillissante** et les bâtiments commencent à être **obsoletes**. Des opérations de renouvellement sont en cours pour répondre aux nouveaux besoins en termes de bureaux et d'activités.

En outre, le quartier du Pas du Lac possède plusieurs emprises foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, comme par exemple aux abords de la RD 10.

Ce secteur accueille des **espaces verts de qualité** : le parc Erasme, les espaces verts aménagés en pied d'immeubles. La partie la plus ancienne du quartier se caractérise par la présence de nombreux cheminements piétons plantés et agréables.



De gros potentiels en entrée d'agglomération



Le réseau de circulation douce interne au quartier permet notamment de desservir les équipements, mais également de relier la gare SNCF, le parc d'activités et la base de loisirs. Ce parcours très emprunté mériterait d'être mis en valeur et mieux signalé, pour aider les piétons à se repérer.

Enfin, ce quartier connaît une **évolution majeure** sur ses limites avec la construction du **quartier du Vélodrome**, équipement de niveau national avec son programme immobilier attenant permettant d'accueillir de l'activité, des commerces mais aussi des logements pour des étudiants et des chercheurs. La création de ce nouveau quartier a amené à requalifier l'avenue du Pas du Lac afin de mieux relier le Vélodrome au reste de la Ville. Toutefois, la place de la Paix Céleste, marquée par une œuvre d'art (arche créée par Kovalsky et dénommée la Paix Céleste), est l'entrée de ville et d'agglomération qui mériterait d'être mise en valeur afin de donner la tonalité de ce quartier, mais aussi le lieu d'accès à des équipements national ou régional (Vélodrome et base de loisir).

Le secteur accueille deux types d'équipements :

- des **équipements de proximité** situés sur le mail des Marronniers et complétés par l'école élémentaire des Iris, l'école maternelle (Les Sorbiers), une crèche (Charles Perrault), un centre de loisirs (Petite Enfance), une maison de quartier (Henri Matisse), le gymnase Roger Rivière et de petits espaces sportifs (city-stades, espaces de jeux, etc.);
- des **équipements de rayonnement plus large** que sont les archives départementales, l'institut franco-japonais, l'école d'ingénieurs ESTACA et les archives nationales de la photographie. Un collège et un lycée privés (Saint-Exupéry) se trouvent au nord de la zone.

Sont à noter également, la **proximité des gares SNCF et routière** et du **Vélodrome** (sur le secteur Base de Loisirs). Le Vélodrome est l'équipement sportif de niveau national accueillant les locaux de la Fédération Française de Cyclisme et de nombreuses compétitions de niveau national et international.

Ce **quartier est mixte** puisqu'il comprend des équipements sportifs, des activités en lien avec la présence de cet équipement et des logements pour répondre aux besoins des étudiants et des chercheurs universitaires. Les liaisons avec le reste de l'agglomération sont donc primordiales pour qu'il ne soit pas excentré par rapport au reste de la ville et qu'il puisse être vecteur d'animation.

Enfin, les archives de la photographie sont situées dans un bâtiment classé aux Monuments Historiques (le **Fort de Saint-Cyr**) et dont le terrain d'assiette est immense. Cet espace se situe en interface avec la base de loisirs, créant ainsi une continuité verte avec ce site naturel de grande qualité mais aussi une enclave fonctionnelle. En effet, cet équipement est peu visible depuis les voies et plutôt confidentiel dans son fonctionnement.

La population du secteur est estimée à près de 2 800 habitants au 1er janvier 2010, en augmentation par rapport à 2006, avec une augmentation du parc de logements, la résorption de la vacance, et le renouvellement d'une partie de la population. La **taille moyenne des ménages est peu élevée** (2,39 personnes par ménage), mais c'est l'un des rares secteurs de l'agglomération à voir sa **taille moyenne des ménages augmenter**.

La **population** est encore **jeune** avec 20% de moins de 15 ans, 75% de 15-64 ans et seulement 5% de 65 ans et plus. Le taux d'activités des habitants du quartier est élevé. On note une forte présence des cadres et professions intellectuelles supérieures, malgré une hétérogénéité des niveaux de diplômes : la population sans diplôme est importante, tout comme celle avec des niveaux de diplômes supérieurs. Par ailleurs, les revenus se situent dans la moyenne basse de la commune. La **population** du quartier est **hétérogène**. Ce secteur est caractérisé par une **surreprésentation des ménages d'une personne** (un tiers des ménages du quartier) et les familles sont moins nombreuses qu'ailleurs. Il s'agit surtout de couples sans enfant. A l'inverse, les couples avec enfants, et les familles monoparentales sont moins présentes que sur le reste de la commune.

Ces caractéristiques de la population cohérentes avec celle de la typologie des logements avec une surreprésentation des logements de petites tailles : 37% de T1/T2 et moins de 10 % de T5 et + : une typologie qui est identique à celle que l'on retrouve de l'autre côté de la gare (quartier Saint-Quentin).

L'**augmentation de la population** est notamment due à la forte augmentation des couples avec enfants sur le secteur, au détriment des autres formes de ménages. Le renouvellement de la population se ressent au niveau des effectifs scolaires, avec une augmentation du nombre d'élèves en maternelle et en élémentaire. Toutefois, les taux de remplissage des écoles (les Iris et les Sorbiers) sont inférieurs à 75% et pourraient absorber des augmentations d'effectifs.



Le parc de logements comprend 1 100 logements collectifs classiques et une Résidence Pour Étudiants (RPE Blaise Pascal) de 152 chambres.

La première période de construction (milieu des années 1970) a permis l'édification de 4 grands programmes (725 logements au total) dont 320 en locatif social et 405 en accession aidée). La seconde période a fait émerger une succession de plus petits programmes entre 1998 et 2006, pour un total de 360 logements collectifs en accession libre. Quelques programmes sont récents, d'où la présence d'un marché immobilier du neuf, à des prix élevés. Le marché de la revente est important au Pas du Lac. Les volumes des transactions sont équivalents à ceux du quartier Saint Quentin, malgré un taux de vacance faible (inférieur à 5%), mais les prix y sont beaucoup moins élevés, ce qui attire des acquéreurs plus jeunes, mais aux catégories socioprofessionnelles élevées.

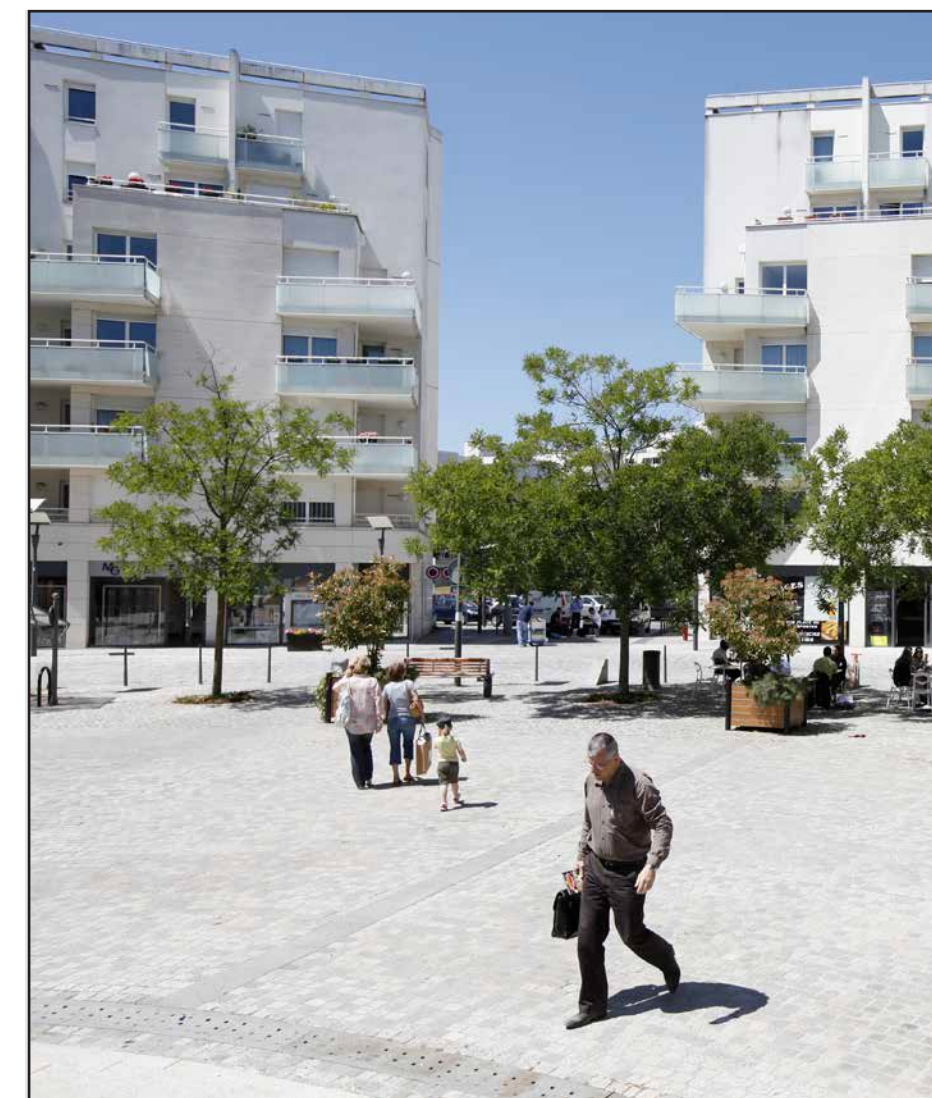
Près de 170 logements classiques sont programmés dans le cadre du PLH2 (2012-2017) ainsi que 3 résidences sur le secteur de la Base de loisirs (jeunes actifs, chercheurs, étudiants) dans le cadre du projet du quartier autour du Vélodrome.

La répartition entre locataires et propriétaires est équilibrée à 50-50% et le secteur dispose d'une des proportions les plus élevées de **locatif privé** de l'agglomération (34 %). De ce fait, l'ancienneté des ménages sur le quartier est assez faible.

Le **secteur économique** regroupe 160 établissements qui emploient 10 000 personnes. Dans cette zone à **dominante tertiaire**, les

principaux secteurs d'activités sont l'ingénierie, l'électronique et l'automobile. Il concentre **beaucoup** de grands établissements, dont une partie importante est des **sièges sociaux** (SAIPEM, MERCEDES BENZ, NISSAN EUROPE, BPVF, BMW France, ASSYSTEM France), avec une activité de bureaux importante. La filière automobile est fortement représentée avec de grands constructeurs comme MERCEDES BENZ, NISSAN EUROPE, BMW FRANCE ajoutés aux entreprises d'ingénierie qui y travaillent (ASSYSTEM,...), un équipementier LEONI WIRING SYSTEMS France et un pôle de compétence dédié GIE S2A (Souffleries). Le secteur dominant reste l'ingénierie avec de grands établissements comme ASSYSTEM, SAIPEM. Ce secteur représente environ un-tiers des emplois de la zone. L'aérospatial / défense et sécurité est une filière représentée grâce à SAFRAN ENGINEERING et le secteur bancaire avec BANQUE POPULAIRE Val De France, BNP PARIBAS. Sont également présents sur ce secteur : FACILITIES, HERTZ, BERTIN TECHNOLOGIES, ORANGE, AURALOG, SOVEDA CONCESSIONNAIRE PEUGEOT, AREVA.

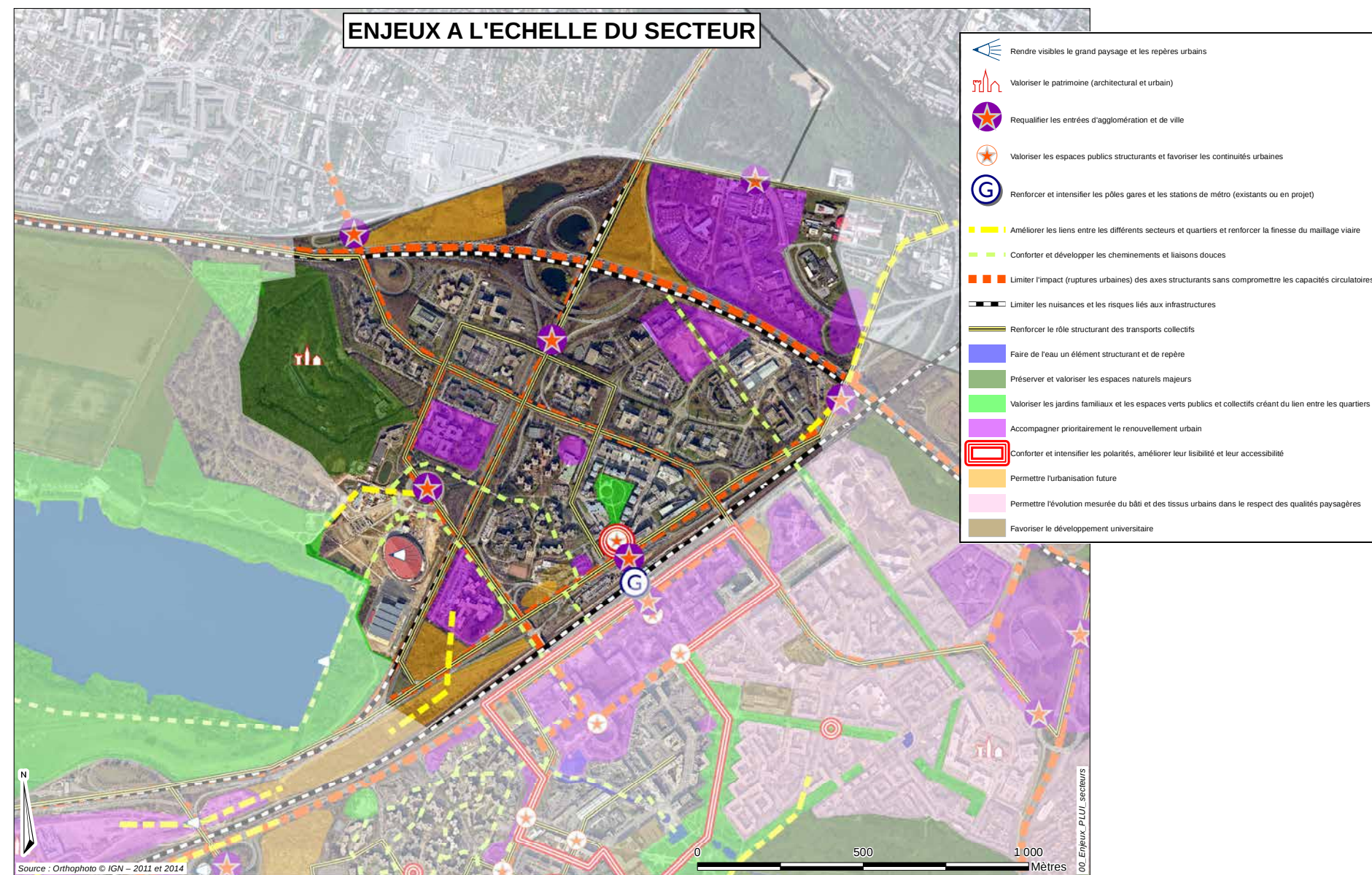
Les principaux atouts du parc d'activités du Pas-du-Lac sont sa **bonne desserte** par la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux, la RN 12 et l'A 12, sa position en entrée du territoire qui lui confère une **bonne visibilité**, la proximité du centre urbain de Saint-Quentin et la diversité des services qui y sont associés et la diversité de produits immobiliers disponibles. En revanche, le **manque d'espaces de vie** (loisirs, peu d'espaces marchands) est une limite à l'attractivité du secteur. Par ailleurs, certaines entreprises peuvent être fragiles ou ne pas trouver de locaux adaptés aux nouveaux besoins.



Renforcer les liaisons et les aménités urbaines pour une attractivité renforcée

C'est le quartier d'**entrée de ville et d'agglomération**. A ce titre, il doit devenir une vraie porte d'entrée et donner ainsi une lisibilité à l'ensemble de la ville. Une **requalification des espaces publics** est donc un préalable nécessaire. Le projet du **quartier du Vélodrome** doit être l'occasion d'amorcer la création d'une entrée de ville forte.

Le pôle d'entreprises accueille de nombreux sièges sociaux et de grands établissements, et vise à être renforcé.



▷ Faire de ce quartier une vraie entrée de ville bien reliée avec le vélodrome, le centre commercial régional et les autres quartiers de l'agglomération

▷ Requalifier du rond-point de la Paix Céleste pour créer un lieu à forte identité ainsi que requalifier les voies intérieures pour qu'elles deviennent des voies urbaines et non routières

▷ Trouver une stratégie pour faire fonctionner le centre commercial de la place Wicklow

▷ Réduire les nuisances dues à la présence d'infrastructures de transports majeurs

▷ Créer des liaisons avec Bois d'Arcy, Saint Cyr et les autres secteurs de l'agglomération comme par exemple l'autre côté des voies ferrées entre le Vélodrome et le centre de Saint-Quentin-en-Yvelines, vers les terrains RFF au sud-ouest du secteur afin que la couture avec les autres quartiers soit évidente

▷ Accompagner les mutations de la zone d'activités et inciter à la modernisation des bâtis

▷ Conserver les espaces verts de qualité

▷ Tirer profit des évolutions des espaces environnant pour renforcer l'attractivité de ce pôle : redynamisation du pôle gare, quartier Vélodrome

▷ Articuler cette zone tournée vers la filière automobile avec celle du corridor ferroviaire pour y développer des complémentarités (disponibilité du foncier sur le corridor ferroviaire)

QUARTIER DES PRÉS

Le quartier des Prés se situe au **centre du territoire communal** de Montigny-le-Bretonneux et à proximité du quartier du centre Saint-Quentin, entre l'avenue des Prés et les voies ferrées au nord-ouest, l'avenue de la Source au nord-est, l'avenue Nicolas About au sud-est et l'avenue de général Leclerc au sud-ouest.

Ce quartier est donc **entouré de grands axes routiers** qui assurent la liaison avec les différents pôles de l'agglomération. Toutefois, ces grands axes le coupe physiquement du reste de la ville, donnant à ce quartier une **impression d'enclavement**. Le quartier des Prés est toutefois relié physiquement au quartier Saint-Quentin par un passage souterrain piéton sous l'avenue Nicolas About.

Ce quartier compte seulement quatre accès routiers : deux au nord-ouest par l'avenue des Blés d'or, un à l'est par la rue des Bleuets et un au sud par la rue du Champ d'Avoine. Il existe également quatre accès piétons qui relient les Prés aux quartiers du Plan de Troux et Saint-Quentin. Un réseau de circulations douces en cœur d'îlot permet d'irriguer le quartier et de desservir les équipements et le centre commercial.

Par ailleurs, sa proximité avec l'hyper-centre fait qu'il est bien relié au centre par les transports en commun. De nombreux bus desservent l'avenue Nicolas About ou traversent le quartier.

La proximité de la gare de Saint-Quentin est également un atout majeur pour ce quartier résidentiel.

Le quartier des Prés est un ensemble d'habitat collectif qui fait référence à l'**urbanisme des années 1970/80**. Les immeubles, prenant la forme de **tours** et de **petites barres de 5 à 9 étages**, sont implantés en cœur d'îlot, en **plan libre**. Certains bâtiments commencent à vieillir et certaines copropriétés ont débuté la rénovation thermique de leur bâtiment. Les îlots sont **ouverts, piétonniers** et traités en **espaces verts privés**. Les franges du quartier sont, de manière générale, aménagées en espaces boisés. Grâce à la présence d'espaces verts entourant les immeubles, le quartier bénéficie d'une image verte.

Ce quartier est conçu comme un **espace réservé au piéton** avec des cœurs d'îlots où la voiture est absente et où un système de voies piétonnes irrigue tout le quartier. En conséquence, plusieurs parkings silos ont été réalisés aux principales entrées afin d'accueillir le stationnement résidentiel. Ces parkings sont toutefois peu qualitatifs et coupent le quartier avec le reste de la ville. Leur retraitement apparait nécessaire pour donner à ces entrées de quartier une belle lisibilité depuis les voies.

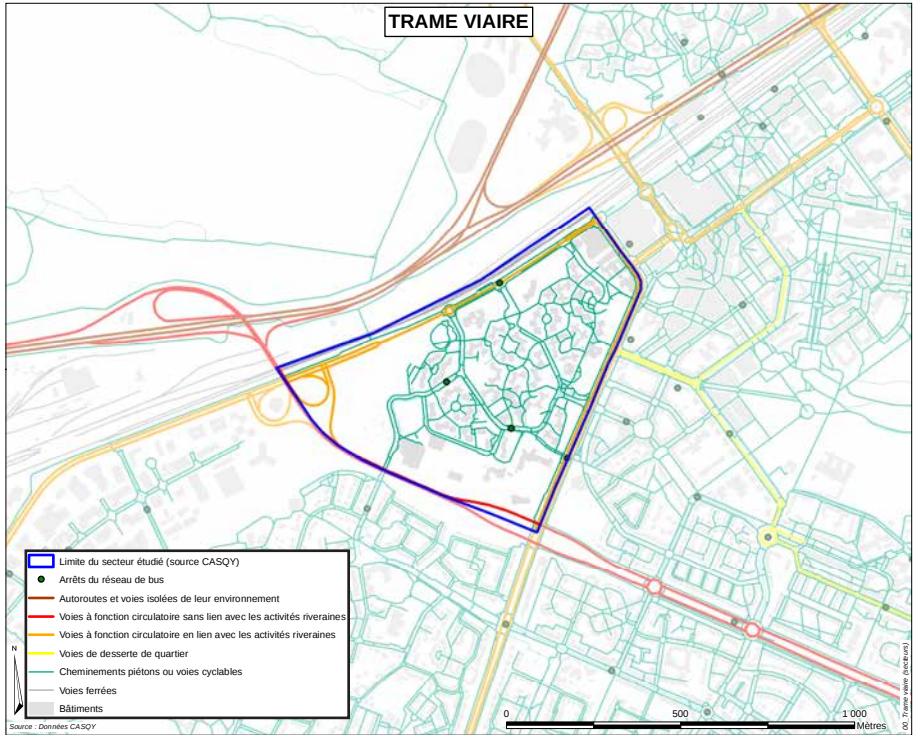
Le quartier regroupe de **nombreux équipements**, essentiellement implantés en périphérie, ainsi qu'un pôle d'équipements et de commerces situé au cœur du secteur. La présence d'équipements de grande emprise

en limite, contribue à son isolement par rapport aux quartiers voisins.

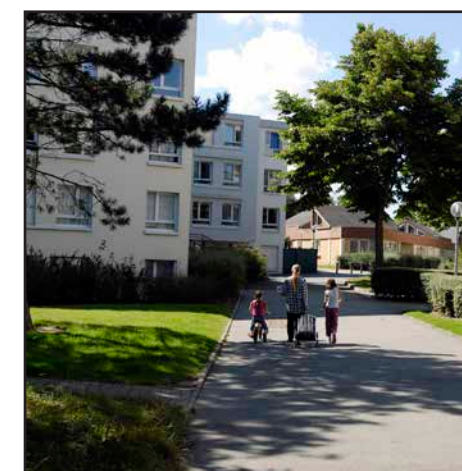
Les Prés disposent ainsi d'un collège d'une capacité de 600 élèves qui est occupé à environ 66% de ses capacités, d'une partie du lycée Émilie de Breteuil (enseignement professionnel), de l'UFR de médecine (ouvert récemment qui crée une entrée de quartier permettant une liaison fonctionnelle avec SQY Ouest), d'un centre sportif avec un gymnase (complexe sportif de Coubertin), de jardins familiaux, d'un parc public et de squares aménagés, du CHRS l'Equinoxe et de la Maison de quartier André Malraux.

Le quartier dispose également d'équipements destinés aux enfants, comme une halte-garderie et des groupes scolaires : 2 maternelles et 2 élémentaires du secteur public édifiées en même temps que le quartier et un groupe scolaire maternelle et élémentaire du secteur privé (Les Sources). On note la fermeture de plusieurs établissements scolaires sur le secteur (3 maternelles et 1 élémentaire), le transfert du Groupe Scolaire Louis Pasteur dans le secteur privé (devenu l'école privée des Sources) et les maternelles Les Prés Est et Jules Ferry (transformée en maison de la réussite). Les groupes scolaires du secteur public restant, semblent disposer des capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux élèves, malgré un taux de remplissage élevé dans la maternelle Saint-Exupéry.

La population est estimée entre 3 600 et 4 000 habitants au 1er janvier 2010.



Un parc habité à proximité de l'hyper centre



Le nombre d'habitants du quartier diminue. Cette diminution est causée par plusieurs facteurs cumulés : le recul des naissances, la réduction de la **taille moyenne des ménages** qui est aujourd'hui assez **basse** (autour de 2,4), l'augmentation de la vacance des logements, la baisse des familles au profit des ménages d'une seule personne. Cependant, un **certain renouvellement de la population** a été observé et conduit à une relative stabilisation des effectifs des groupes scolaires, notamment en maternelle, sur la partie nord du quartier (logements du secteur privé).

La répartition de la population par tranche d'âge est proche de la moyenne communale : 20% de moins de 15 ans, 75% de 15-64 ans et 5% de 65 ans et plus. Le quartier des Prés est donc relativement jeune. Les ménages sont globalement plus petits que la moyenne de l'agglomération, avec davantage de ménages d'une seule personne mais des écarts également dans la composition des ménages au sein du quartier : **moins de familles au sud du quartier**, plus de ménages d'une seule personne et **monoparentalité particulièrement élevée**. Ces écarts peuvent s'expliquer par les différences de destination des logements entre ces deux parties du quartier des Prés : des logements privés au nord, à proximité de la gare et davantage de logements sociaux dans la partie sud, avec près de la moitié de logements HLM.

Une certaine **mixité sociale** est observée à l'échelle du quartier avec la présence de l'ensemble des catégories socioprofessionnelles, mais il y a des écarts à l'intérieur du quartier des Prés entre la **partie nord**, relativement **plus aisée**, et la **partie sud** qui semble connaître **davantage de difficultés** (taux de chômage plus élevé notamment).

Cependant, le quartier dans son ensemble semble moins aisé que le reste de la commune, avec une part de ménages non imposables élevée, des revenus moyens assez faibles et des niveaux de diplômes relativement moyens. Le taux d'activité demeure néanmoins élevé.

La population du quartier des Prés est répartie dans 1 500 à 1 700 logements, **exclusivement en logements collectifs**. Ce quartier a été totalement édifié dans le cadre de la ville nouvelle, la **période de construction concentrée sur une dizaine d'années**, entre le milieu des années 1970 et le milieu des années 1980. Il n'y a pas eu d'évolution du parc depuis et le parc bâti est donc homogène. 150 logements sont programmés dans le cadre du PLH2 (2012-2017) sur les franges et silos du quartier.

Les logements sont uniquement composés de **locatif social et d'accession aidée**. Il y a une forte présence de logements de petite taille ou de taille moyenne (3-4 pièces), à l'image des autres secteurs situés à proximité de la gare. Le niveau de vacance des logements est élevé pour l'agglomération, supérieur à 5% et est en hausse, ce qui doit être surveillé. Cela s'explique peut-être par un **parc vieillissant** avec l'absence de marché du neuf qui n'est pas tout à fait en adéquation avec la demande. Le marché de la revente est important, mais avec des prix moyens inférieurs à ceux pratiqués sur les autres secteurs limitrophes (entre 2 500 et 3 000€/m²) : indices révélateurs de points négatifs.

La présence d'un **centre commercial de proximité** est importante dans ce quartier. Toutefois, la fermeture de la supérette donne un

aspect négatif à la zone alors qu'il y a un réel besoin de commerce de proximité. Un travail **doit être** fait pour **valoriser** ce centre commercial avec la réouverture de ce type de commerces.

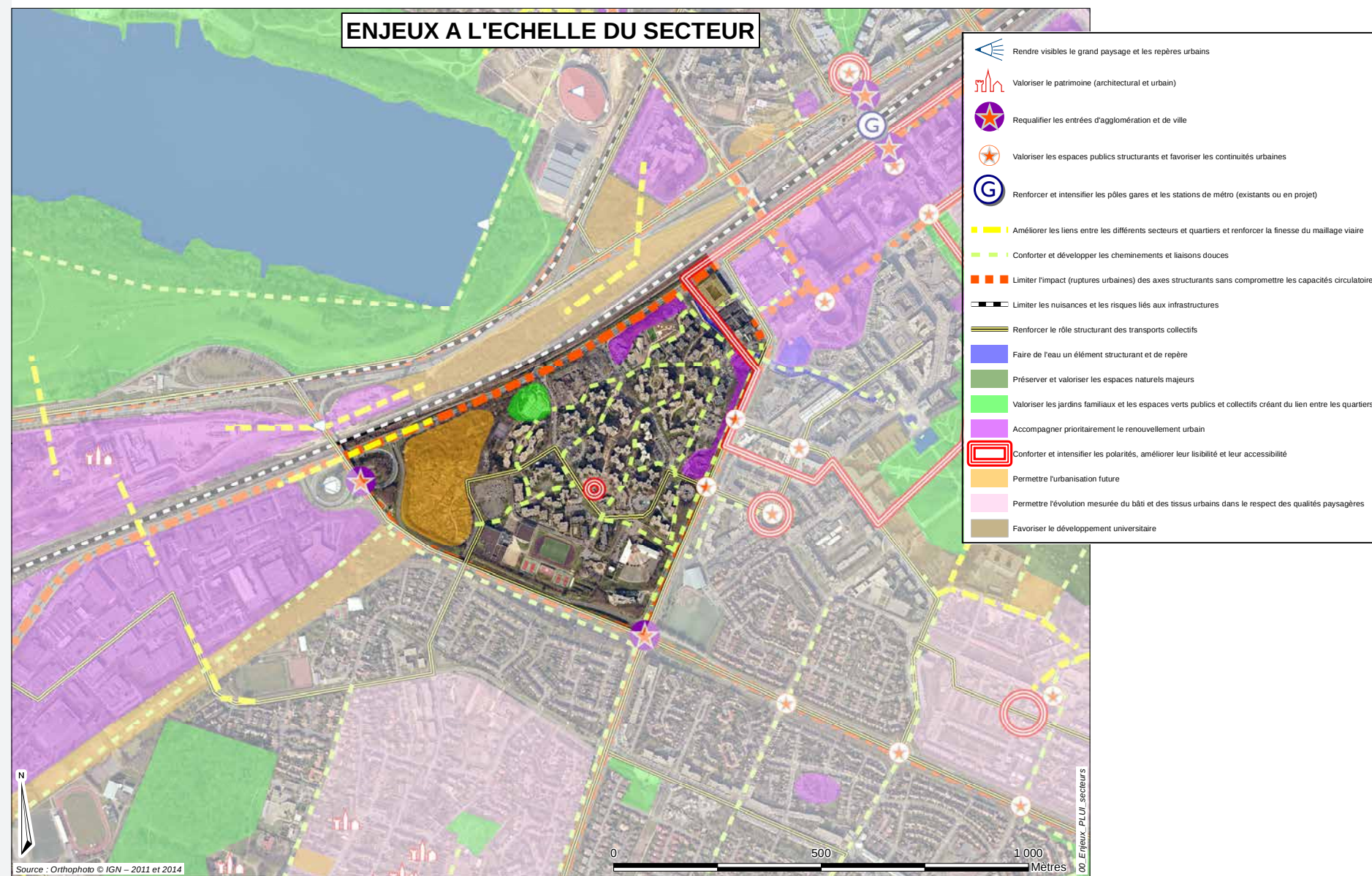
Enfin, ce secteur est attractif par la présence de centres médicaux ayant de nombreux spécialistes. Cette diversité des spécialités médicales doit être conservée. La proximité de l'UFR Médecine pourrait être un élément de pérennisation de ces centres médicaux voire un levier de leur développement. Le reste du **tissu économique** est **marginal** composé d'une centaine de salariés rassemblés dans des Très Petits Établissements des secteurs du commerce et de l'administration (Collège Les Prés).

Enfin, sa **proximité avec l'hyper-centre** permet au quartier de disposer facilement, de tous les services urbains : équipement d'enseignement secondaire et supérieur, centre commercial, lieu de loisirs et de culture, etc.

Un taux de motorisation élevé, supérieur à 85 %, mais qui est plus faible que dans la plupart des quartiers de l'agglomération, en raison de sa proximité avec la gare de Montigny-le-Bretonneux. Ainsi, les actifs y sont plus nombreux à utiliser les transports en commun.

Valoriser son image en montrant ses qualités propres

Ce quartier est avant tout un **secteur résidentiel en logements collectifs**. Il n'a pas vocation à changer. Tout comme son organisation en **plan libre, verdoyant** où les circulations douces sont favorisées. Néanmoins, il souffre d'une image injustement négative qu'il convient d'améliorer en s'appuyant sur ses qualités de parc habité à proximité d'un pôle urbain majeur.



- ▷ Redynamiser le centre commercial de proximité
- ▷ Conforter les caractères verdoyants (notamment les cœurs d'îlots verts) et piétonniers de ce quartier
- ▷ Relier de façon plus lisible le quartier à l'hyper centre en créant des façades plus urbaines sur les voies principales
- ▷ Désenclaver le quartier en favorisant le passage sous l'avenue Nicolas About
- ▷ Revaloriser la rue des Coquelicots comme passage vers le centre
- ▷ S'attacher à pérenniser le niveau de l'offre médicale
- ▷ Accompagner et inciter la rénovation (y compris thermique) des bâtiments
- ▷ Améliorer la perméabilité et la lisibilité du quartier, créer des repères dans le quartier

MANET ET VILLAGE DE MONTIGNY

Ce secteur est composé du quartier du Manet et du Village qui comprend notamment le **cœur historique de Montigny-le-Bretonneux**. Ce secteur mixte est constitué à la fois de **lotissements individuels, de petits collectifs, d'équipements et de petits commerces et activités**. Certains aménagements ont été conçus pour conserver ou rappeler l'histoire rurale de la commune. Il est marqué par la présence d'**espaces verts de qualité** que sont le parc de la Couldre au centre et la forêt de Port Royal au sud.

Ce secteur est bien séparé du reste de l'agglomération par l'emprise pour le projet de prolongement de l'A 12, l'avenue Nicolas About et l'avenue du Général Leclerc qui marquent fortement le territoire en créant des **coupures majeures** dans le paysage. Ces infrastructures fonctionnent comme des séparations qui sont renforcées par le caractère routier de ces voies (2x2 voies avec terre-plein central) et par la conception introvertie de tous les quartiers. Le Manet s'organise de part et d'autre de la RD 36 qui le coupe en deux secteurs distincts qui se caractérisent par une organisation assez fermée avec de nombreuses voies en impasse.

Le quartier du Manet se situe au sud-ouest de la commune. Il est bordé par la forêt de Port Royal au sud, par l'emprise A 12 à l'ouest, la route de Trappes au nord et l'avenue du Manet à l'est. Le quartier a été conçu comme une **opération expérimentale d'habitat mixte** de qualité.

Le quartier offre, d'une manière harmonieuse, une réelle **mixité dans les formes urbaines**, avec de petits immeubles collectifs de trois étages qui sont organisés autour d'espaces verts ainsi que des maisons individuelles et des maisons de ville accolées aux immeubles collectifs. La taille des parcelles des maisons individuelles varie de petite (moins de 200 m²) notamment à l'est du quartier, à grande (plus de 500 m²) le long de l'avenue de Kierspe et à l'ouest du quartier. Les ensembles de maisons individuelles en partie sud de l'avenue de Kierspe sont ordonnés de manière classique.

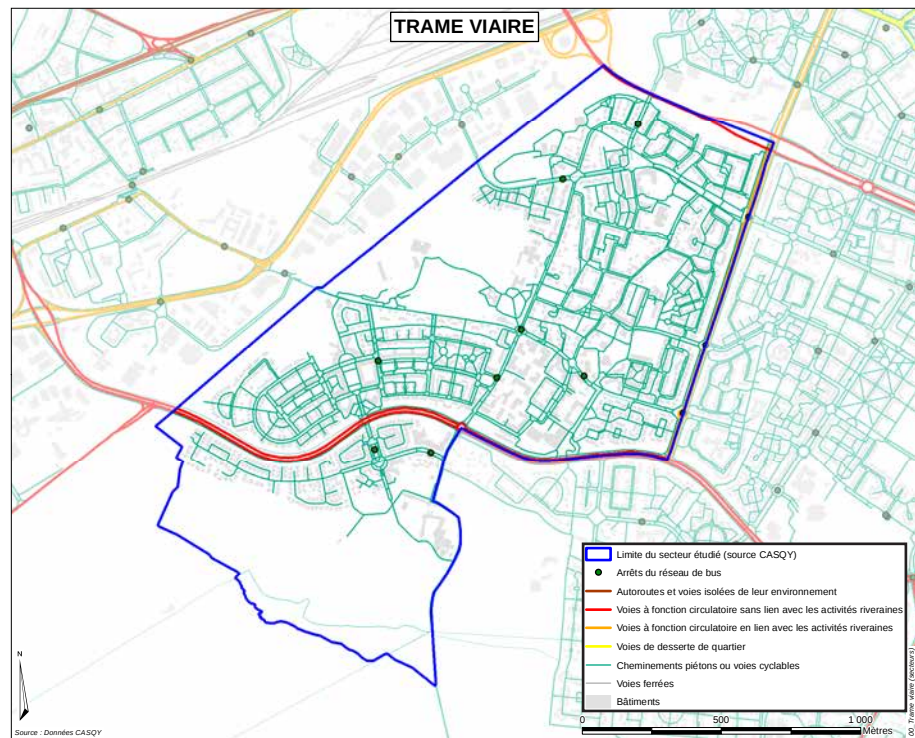
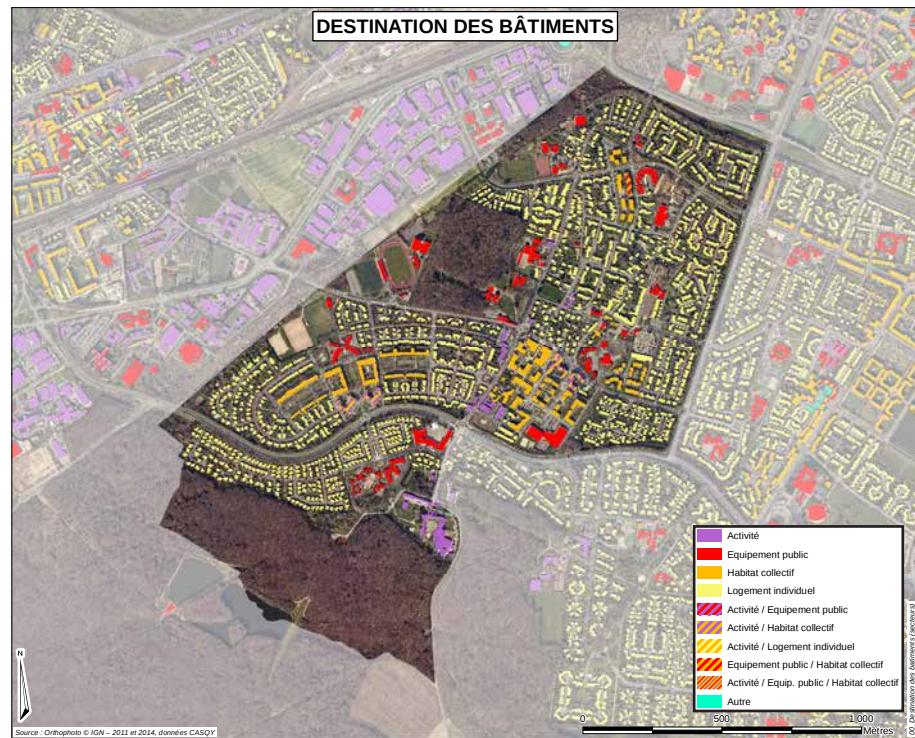
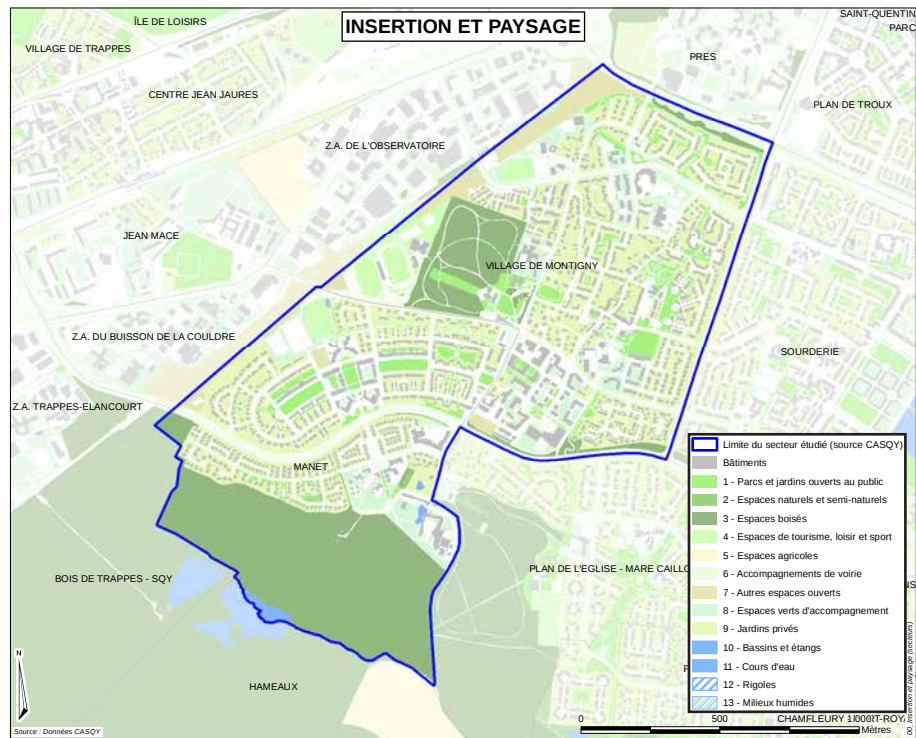
Le quartier du Manet dispose d'un **centre commercial** accroché sur l'avenue de Kierpse ce qui lui donne une bonne visibilité sur un axe très passant. Le quartier du Village se situe au centre-ouest de l'agglomération, entre l'avenue du général Leclerc au nord, l'avenue Nicolas About à l'est, l'avenue de Kierspe et l'avenue de la Source au sud et à la limite communale avec Trappes à l'ouest.

Au sud de la commune, dans le Village et au niveau de la Ferme du Manet, la trame urbaine traditionnelle a été en grande partie conservée et raccordée au maillage de la ville nouvelle. La partie ancienne du quartier du Village prend la forme d'un « **village rue** ». Elle comprend les îlots situés aux abords des rues étroites et sinueuses de l'Ancienne Mairie, de la République et Mazières. Les parcelles, relativement profondes, sont organisées perpendiculairement à la rue. Elles ménagent, en fond

de parcelle, des cœurs d'îlots verts occupés par des jardins d'agrément, vergers ou jardins potagers qui marquent le paysage et rappellent le passé rural de la commune. Le bâti de faible hauteur (un étage et combles aménagés) est majoritairement implanté en léger retrait.

Seules, les constructions d'angle présentent un front bâti continu. Les anciens corps de ferme possèdent dans leur disposition, un intérêt architectural remarquable, comme témoignage du passé rural de la commune. Ils s'articulent autour d'une cour centrale qui donne sur la rue.

Les espaces publics situés aux abords de l'église Saint-Martin bénéficient d'un aménagement de qualité inspiré du **passé rural** de la commune. Une partie des constructions anciennes (qui existaient déjà au XVIIIème siècle) a été conservée et est aujourd'hui réhabilitée et occupée essentiellement par des habitations. Restent quelques ensembles bâtis actuellement sous occupés (anciennes fermes) ainsi qu'un certain nombre d'espaces libres en fond de parcelle peu ou pas occupés, utilisés comme jardins. Située entre l'école de danse et la salle Jacques Brel, la place Marcel Guillon est un espace public important par sa taille et sa localisation ayant un fort potentiel pour l'animation du quartier. A cet effet, plusieurs réalisations sont venues contribuer à améliorer la qualité de vie et à créer des facteurs d'animation comme l'aménagement du parc Jeannette et Paul Jean et la place du village, la maison de la danse et la salle Jacques Brel.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un village élargi



En ce qui concerne les **équipements**, ils sont **nombreux** et répartis sur l'ensemble du quartier et ont un rayonnement allant de la **proximité à l'agglomération**. Il y a notamment, au niveau culturel, l'école de musique, la maison des chorales, la Salle Jacques Brel, la Maison Félix, la maison de la danse, la Ferme du Manet ; au niveau des services, le cimetière et la déchetterie ; au niveau scolaire et de la petite enfance : la crèche du Chat Botté, le Centre de loisirs du Manet, 4 écoles maternelles et 4 écoles élémentaires dont les taux de remplissages sont hétérogènes (taux élevé à la maternelle au Manet alors qu'il est plus faible à A. Daudet), le Collège (public) de la Couldre (ouvert en 1980 avec une capacité de 600 élèves à un taux de remplissage élevé (85 %)) et le Collège (privé) Saint François d'Assise, ouvert en 1983. Le secteur accueille également de nombreux équipements sportifs permettant des pratiques très variées avec le Parc des sports des IV Pavés du Roy, le Club Le Village, le Gymnase Ladoumegue, le Parc des Sports de La Couldre, le Parc des sports Roger Couderc, le City stade et le poney club (qui créé une certaine attractivité du secteur). Les plus gros équipements sont situés le long de l'emprise du projet de prolongement de l'A12 (qui n'est plus inscrit au SDRIF). En outre, la création d'un EHPAD et d'une RSS dans le château de la Couldre viendront renforcer l'offre.

Le quartier bénéficie d'espaces verts de proximité aménagés au cœur de la partie Nord.

La population du secteur est estimée à un peu moins de 9 000 habitants en 2010. A l'échelle du quartier, la population semble stable depuis 2006. Cependant, cette tendance masque des disparités locales : la population a augmenté sur le Village avec l'augmentation du parc de logements,

mais elle recule sur la partie Sud du Manet (-9% entre 2006 et 2010) en particulier du fait d'un recul de la taille des ménages. Celle-ci reste toutefois importante par rapport au reste de la commune : entre 2,5 personnes par ménage au Village et 2,9 sur la partie sud du Manet.

La **population** est globalement **jeune** (20% a moins de 15 ans), mais la partie **Village** concentre les proportions les plus élevées de **séniors** (plus de 10%), alors qu'il y en a moins de 5% au Manet. Ces écarts se retrouvent également dans les activités des 15-64 ans, avec davantage d'étudiants au Manet et davantage de préretraités-retraités au Village. Les catégories socioprofessionnelles du secteur sont plutôt favorisées (cadres supérieurs, professions intellectuelles supérieures) et les indicateurs de la politique de la ville sont favorables (faible taux de chômage, niveaux de diplôme élevé, revenus élevés, etc). Le secteur concentre 80% de familles (couples avec ou sans enfants) et 20% de ménages d'une seule personne. Le Manet Nord se distingue par une part plus importante de ménages vivants seuls ainsi que de familles monoparentales.

Le parc de logements est estimé à près de 3 600 logements, avec une répartition équilibrée entre logements collectifs (55%) et maisons individuelles (45%). Les logements y sont principalement de grande taille. Ce secteur est caractérisé par la présence d'un **parc ancien** d'environ 300 logements au Village. Le reste du village a été réalisé à partir du milieu des **années 1970**. Ensuite, il y a eu un développement rapide du quartier du Manet en une décennie, dans les **années 1980**, avec la construction de près de 1 200 logements. Depuis les années 1990, un développement régulier du parc de logements se poursuit, par l'édification de petites opérations de logements collectifs sur le Village (près de 700 logements), notamment par **opération de renouvellement urbain** dans le cadre de la **ZAC Manet-Sud**

Village. D'où la présence d'un marché immobilier neuf, dont les prix se situent entre 3 000 et 4 000 €/m², dans la moyenne haute de l'agglomération. Le marché de la revente est également dynamique avec des prix aussi très élevés, supérieurs à 3 500€/m² en moyenne. Ainsi, le marché est orienté vers les populations assez aisées. Le développement va se poursuivre avec 128 logements inscrits dans le cadre du PLH2 (2012-2017) au Manet, ainsi que 80 logements d'une résidence pour personnes âgées au Village. Le taux de vacance des logements est faible, inférieur à 3%.

Le secteur regroupe près de 500 salariés pour plus de 300 établissements économiques, en majorité de **TPE et de sociétés unipersonnelles**, soit un **poids modeste** au regard de l'ensemble de la commune et de l'agglomération. Les secteurs dominants sont les petits commerces et les administrations.

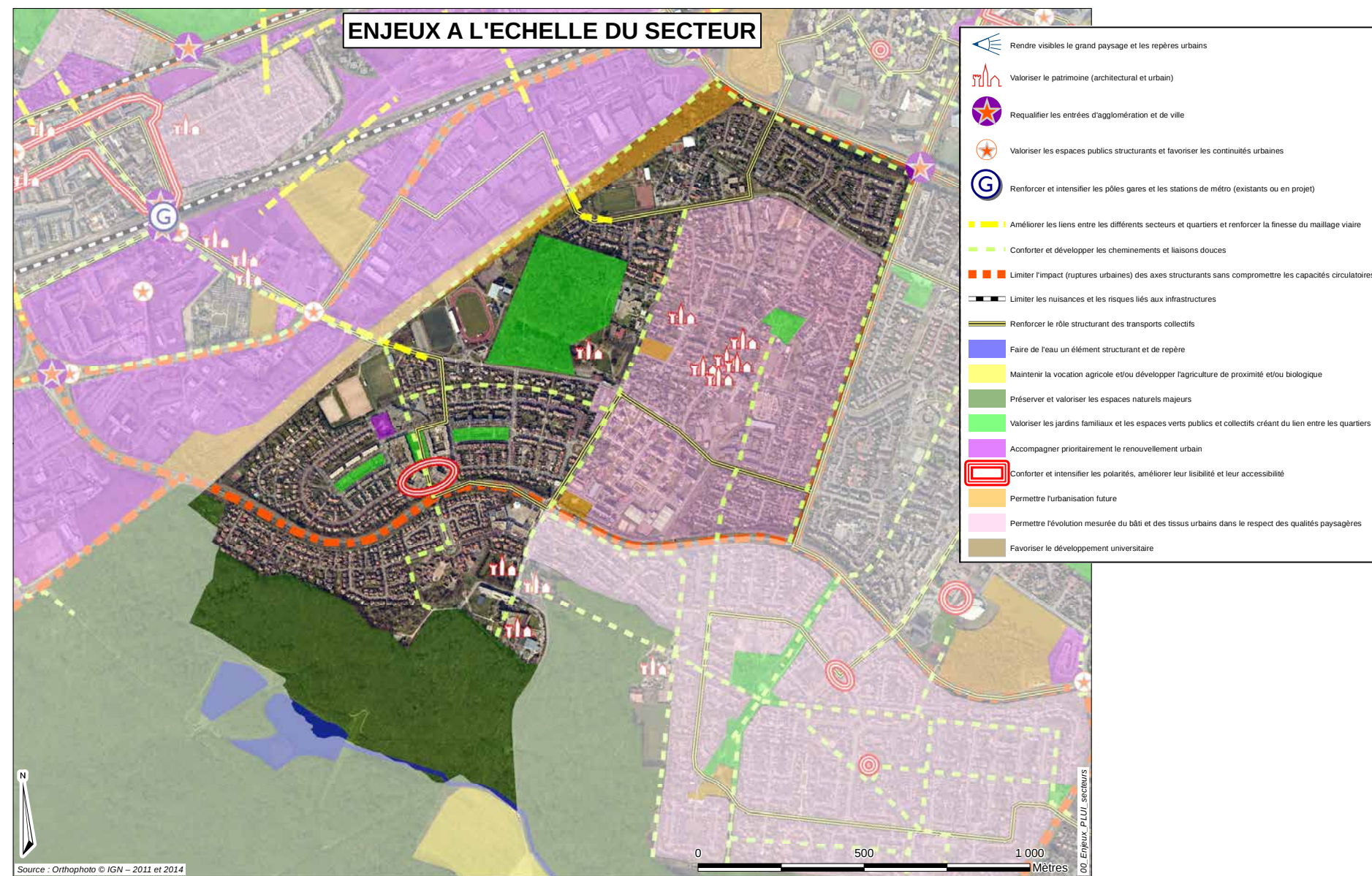
Le **centre commercial du Manet**, situé à l'entrée de la partie Nord du quartier du Manet, le long de la RD36, est un pôle de proximité avec un rayonnement élargi. Il est vieillissant et devrait être restructuré pour préserver son attractivité et répondre aux nouvelles attentes. Le quartier regroupe également un ensemble de **petits commerces de proximité** (rue Saint Martin et place des Nymphes) dont le rayonnement reste limité au Village. Il y a aussi une offre hôtelière à l'auberge du Manet et au centre du Crédit Agricole du domaine du Manet.

Le taux de motorisation des ménages est très élevé, proche de 95 %, avec une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs, au détriment des transports en commun. Moins d'un quart des actifs travaillent au sein de la commune.

Préserver le cadre de vie et le niveau d'équipement

Ce secteur est plutôt à **dominante résidentielle** ce qui doit être conservé avant tout. Toutefois, les petits pôles d'activités et de commerces doivent être confortés afin de créer une **mixité fonctionnelle et de la vie** pendant la journée.

Ce secteur a des **qualités paysagères** qu'il est important de conserver et qui s'inscrivent dans la trame verte de l'agglomération (forêt de Port Royal), le parc de la Couldre.



▷ Conserver les formes urbaines et le parcellaire d'origine rural comme un ensemble patrimonial tout en garantissant le renouvellement du tissu urbain. Pour cela, il faut protéger les constructions anciennes d'intérêt architectural et les alignements de façades sur rue, en laissant une certaine souplesse pour l'évolution du bâti existant

▷ Réduire la coupure due à la présence de la RD 36 et à l'avenue Nicolas About dont l'aménagement routier nuit à la qualité immédiate des ensembles bâtis riverains

▷ Ouvrir les quartiers qui sont assez introvertis et créer éventuellement des séquences pour amener de la ville sur les grands axes (par exemple séquence particulière RD 36 pour marquer l'entrée du quartier - au niveau de la ferme du Manet)

▷ Maintenir le dynamisme commercial des petits centres commerciaux de proximité et permettre l'évolution des petites zones d'activités pour les rendre plus attractives

▷ réaménager certains espaces publics pour en faire des lieux agréables et plus conviviaux raccordant mieux les différents secteurs du village

▷ Favoriser la pérennité ou le développement des clôtures végétales et des jardins arborés dans les quartiers d'opérations groupées

▷ Conserver les espaces verts de qualité et les mettre en valeur (jardins, cœur d'ilot vert, forêt de Port Royal, parc de la Couldre, coulée vertes, etc.) se servir de l'emprise de l'A 12 pour travailler sur une couture avec les autres quartiers

BASE DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

Le secteur de la Base de Loisirs se situe en **frange nord de l'agglomération**, à l'ouest du faisceau ferroviaire. Il est délimité au nord par la RN12, à l'ouest par la R12, au sud par la RD912 et à l'est par la RN10, l'A12 et le Fort de Saint-Cyr. Cet espace à **forte valeur naturelle** s'étend sur 600 hectares sur les communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux.

Il s'agit de la **première réserve naturelle de la région Ile-de-France** et elle accueille notamment une **réserve ornithologique** (Réserve Naturelle Nationale « Etang de Saint-Quentin-en-Yvelines, zone naturelle protégée par arrêté du 14 mars 1986 et classée Natura 2000 « Zone de protection spéciale au titre de la directive communautaire sur les oiseaux »). Cet espace est donc important et a un rayonnement régional.

Ce secteur est marqué par la présence de l'**étang de Saint-Quentin**, pièce d'eau faisant partie du système d'assainissement historique du plateau de Trappes/Saclay mis en place lors de la construction du château de Versailles, afin d'assainir le plateau et d'alimenter les jeux d'eau du parc du château. Cet **étang artificiel** d'une superficie d'environ 120 hectares représente la plus grande étendue d'eau stagnante des Yvelines. Son altitude est de 160 mètres. Les **abords** de cet étang sont longtemps restés à **vocation agricole**, avant d'accueillir **diverses activités** (nature, sports et loisirs) à partir des années 70. La base de loisirs en tant que telle a été créée en 1976.

Cet espace présente aujourd'hui de grandes **qualités paysagères et de biodiversité**, qualités rares à **proximité immédiate d'espaces urbanisés** relativement denses. Ainsi, les grandes perspectives sur l'étang depuis la digue ainsi que depuis d'autres points de vue sont des éléments marquants du territoire saint-quentinois, de même que l'abondante végétation et la présence d'ensemble arborés marquant tels que les pins parallèles à la digue ou les alignements d'arbres bordant la RD 912. Au niveau de la biodiversité, la présence de la réserve ornithologique est un **élément majeur de la trame verte et bleue** du territoire Saint-Quentinois. Le classement de ces espaces en zone Natura 2000 atteste d'ailleurs de la richesse du point de vue de la biodiversité. Il est toutefois à noter que les **eaux** de l'étang sont de **qualité médiocre**, avec comme problème principal la **turbidité**, et que l'étang présente un risque d'**envasement** progressif à long terme.

Ces éléments font de ce secteur un **espace à préserver, à renforcer dans son rôle écologique** (amélioration de la qualité de l'eau notamment) et à rendre plus perceptible depuis les espaces urbains environnants. Aujourd'hui, la Base de Loisirs est entourée de buttes de terre empêchant toute visibilité de cet espace naturel de grande qualité depuis les espaces périphériques, notamment depuis les espaces urbains. Au final, les communes de Trappes et de Montigny-le-Bretonneux profitent assez peu de la présence de cet espace atypique et exceptionnel sur leur territoire.

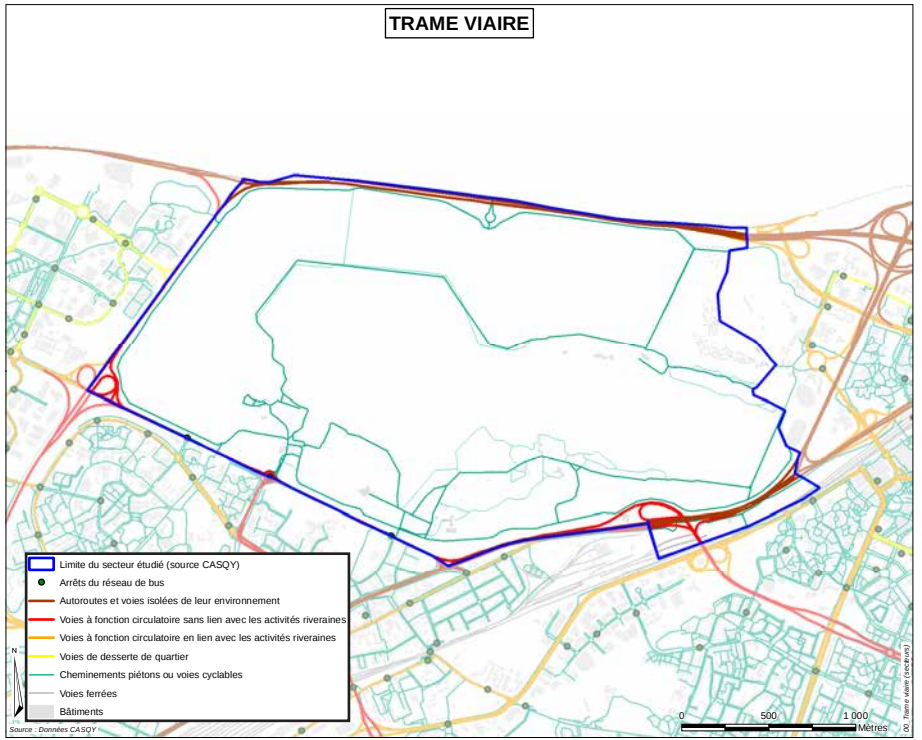
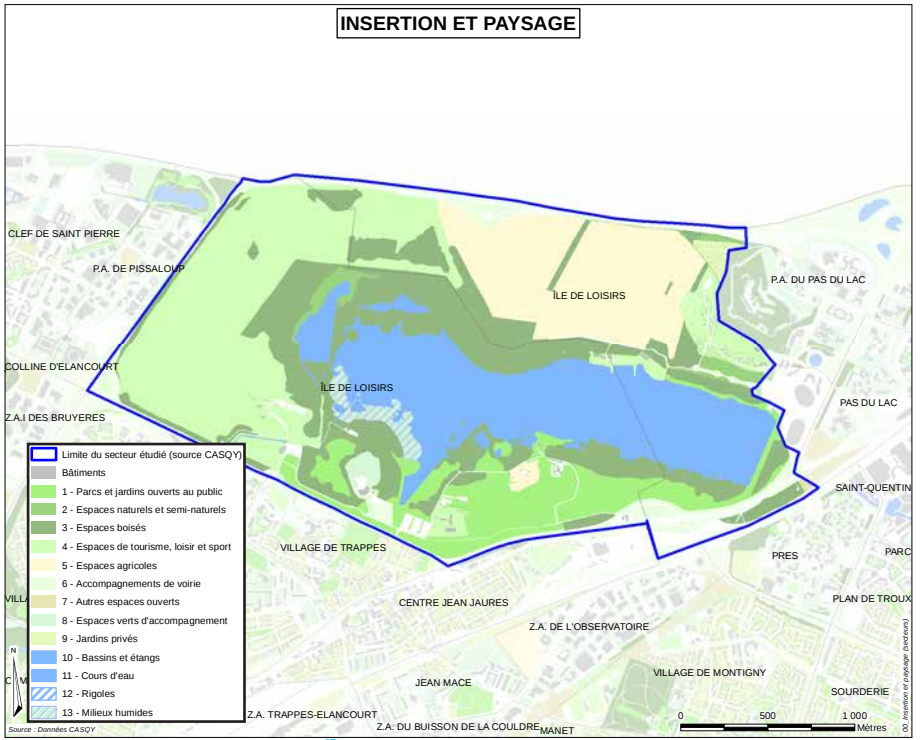
Au-delà de la dimension « nature et biodiversité », la base de loisirs offre également de nombreuses activités même si certaines installations présentent un caractère vieillissant :

- **les activités annuelles** : il est possible de pratiquer la voile (planche à voile, catamaran, dériveur), le canoë, l'équitation, l'accrobranche et le golf (9 trous et deux fois 18 trous, practice couvert, le plus grand golf public de France). La base nautique préexistait avant la création de la base de loisirs en 1976. On trouve également une ferme pédagogique, un parcours d'orientation, du karting, un restaurant, une structure d'hébergement pour les groupes ainsi que des espaces et des salles de réunion à louer ;
- **les activités estivales** : piscine à vague (créée en 1976, piscine extérieure et équipement d'avant-garde pour l'époque), minigolf, plaine de jeux, manège, pêche, parcours aventure.

Spatialement, ces activités se répartissent sur deux pôles, un au nord et l'autre au sud. Ces deux pôles ne communiquent pas réellement.

Afin d'accéder à ces différents équipements, la base de loisirs possède **deux entrées** :

- la **porte du Parc située à Trappes**, sur la partie sud du secteur, au niveau de la RD912, qui constitue l'entrée principale de la base,
- la **porte de la Digue, située à Montigny**, sur la partie nord-est du



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un joyau caché à deux pas de la ville



secteur, au niveau du rond-point de la Paix Céleste, qui permet un accès depuis l'A12 et la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines. L'entrée par la porte de la Digue présentait jusqu'alors un **caractère confidentiel et peu lisible** depuis l'espace public. En effet, elle était peu signalée depuis les grands axes environnants et le centre de Saint-Quentin. L'accès par le rond-point de la Paix Céleste se faisait par une petite route sinueuse qui n'offrait pas une visibilité directe sur l'entrée de la base. Le projet du **Vélodrome** a permis de retravailler les espaces publics de ce secteur et l'entrée de la Base de Loisirs a été ainsi davantage mise en valeur.

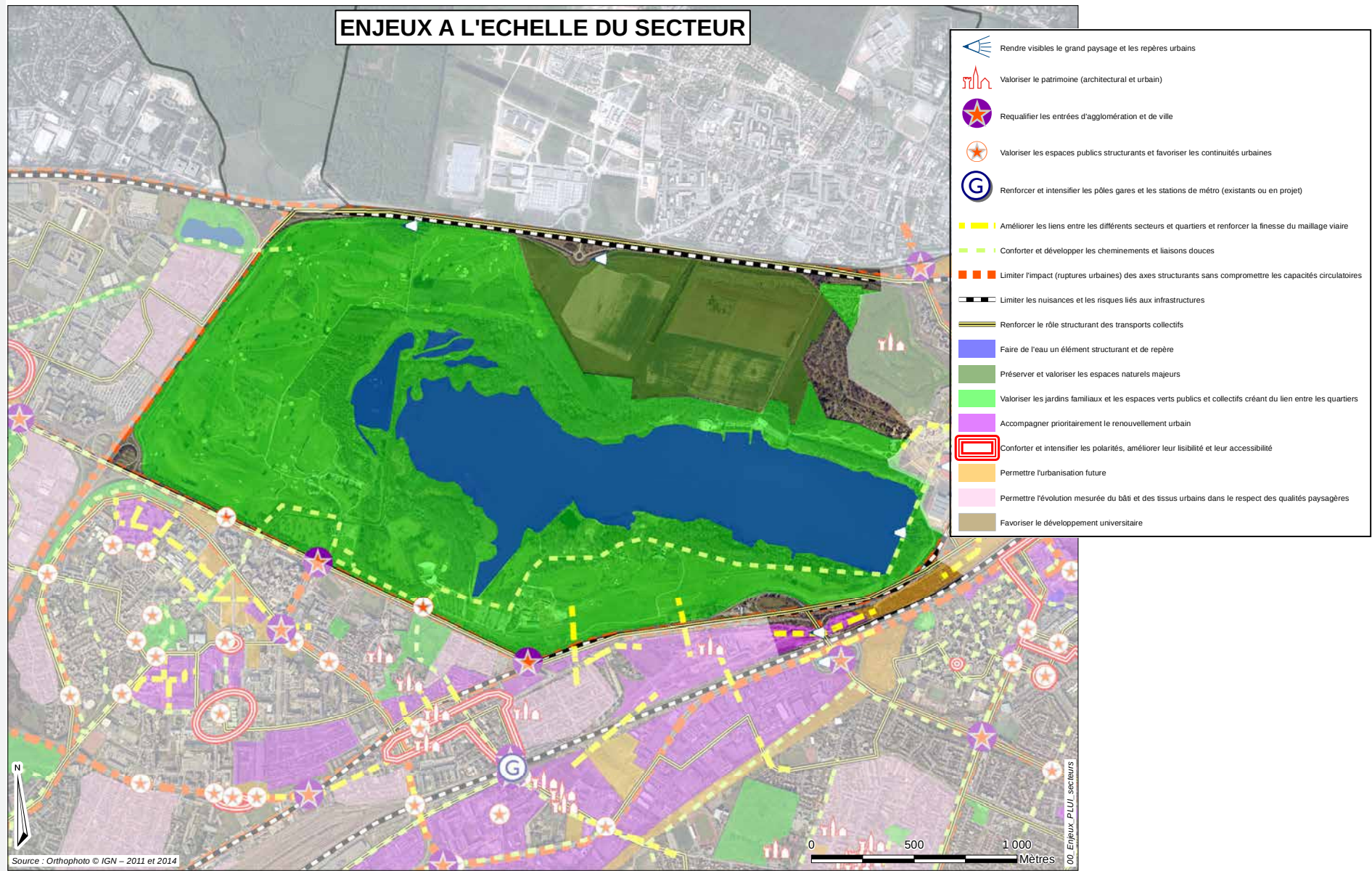
L'arrivée à la base de loisirs par la porte de la Digue ne bénéficie pas encore à ce jour d'un aménagement de qualité pour les piétons et les cyclistes et se trouve mal reliée au réseau de circulations douces présent dans la ville. Cette situation devrait évoluer positivement à terme, avec la poursuite des aménagements sur ce secteur du vélodrome. Cet équipement de loisirs majeur pourrait être davantage relié à la ville sur le plan fonctionnel et visuel. De même, l'accès par la porte du Parc n'est pas, lui non plus, optimum. Ainsi, lors des jours de grande affluence, on note la **présence d'embouteillages** et des problèmes de stationnement, ce qui constitue un danger sur le secteur. Des travaux ont été réalisés au printemps 2014 afin de multiplier les voies d'accès (4 en entrée et 2 en sortie) et d'améliorer la situation du point de vue de l'accessibilité. Les accès par les modes doux depuis la commune de Trappes ne sont pas non plus suffisamment sécurisés et agréables, malgré la proximité immédiate de nombreuses populations à quelques minutes à pied de la base de loisirs. La RD912 constitue encore à ce jour une véritable coupure urbaine par son traitement en voie à caractère routier.

Globalement, la base de loisirs présente un potentiel fort qui pourrait être mieux mis en valeur.



Améliorer la visibilité et en s'appuyant sur les grandes qualités du site

Ce secteur a vocation à voir son double rôle d'espace naturel et d'espace de sports/loisirs renforcé, pérennisé et développé. Cela passe par de nouveaux projets de valorisation de cet espace et un schéma directeur de la base de loisirs est actuellement en cours d'élaboration afin de préciser les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour développer cet espace dans le futur. Le rayonnement de ce secteur a **vocation à être intercommunal et même régional**, que ce soit sur la dimension « biodiversité » ou sur la dimension « sports/loisirs ». Cet espace a également vocation à être mieux articulé avec les espaces urbains de l'agglomération pour profiter au mieux à l'ensemble de ses usagers.



- ▷ Conforter la qualité de vie du territoire : la base de loisirs, un potentiel important pour valoriser les espaces urbains de Saint-Quentin-en-Yvelines
- ▷ Protéger ce secteur des nuisances liées aux infrastructures
- ▷ Valoriser le périmètre de la base de loisirs, site potentiellement vitrine de l'agglomération depuis les grandes voies routières (RN12, A12, RN10, RD912 et R12) : développement de nouvelles activités de sport/loisirs de plein air
- ▷ Améliorer la perméabilité, la visibilité et l'articulation entre l'étang de Saint-Quentin et les espaces urbains limitrophes (depuis les gares, les quartiers de Trappes, mais également en direction du nord, vers la Croix Bonnet)
- ▷ Limiter la place de l'automobile dans la base
- ▷ Développer l'économie récréative, élément participant à la renommée du territoire
- ▷ Mettre en œuvre le schéma directeur de la base de loisirs et permettre la possibilité de réaliser les projets de développement d'activités de loisirs en ouvrant la constructibilité sur certains secteurs clairement identifiés
- ▷ Identifier les corridors écologiques stratégiques et inscrire la base de loisirs dans un maillage plus large des grandes entités naturelles sur le territoire de l'agglomération et au-delà
- ▷ Favoriser les actions auprès des écoles et des autres usagers (par exemple auprès des entreprises) pour mieux faire connaître cet espace

BUISSON DE LA COULDRE – OBSERVATOIRE

Le secteur « Buisson de la Couldre – Observatoire » est situé au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise**, de part et d'autre de la limite communale entre **Trappes** (zone d'activités du Buisson de la Couldre) et **Montigny-le-Bretonneux** (zone d'activités de l'Observatoire). Il s'appuie au nord sur l'avenue du Général Leclerc, au nord-ouest sur le faisceau ferroviaire, à l'ouest sur la rue Montmousseau, au sud sur la RD36 et à l'est sur l'emprise réservée pour le prolongement de l'A12. Il se trouve à proximité immédiate de la gare de Trappes, dans un rayon de 1 km à 1,5 km maximum. Cette position sera d'autant plus stratégique lorsque la desserte ferrée de la gare de Trappes sera améliorée (prolongement du RER C et réflexions en cours concernant la tangentielle ouest et la ligne 18 du Grand Paris Express).

Ce secteur était consacré à l'agriculture jusqu'à la fin des **années 60**, puis a été **urbanisé progressivement**, avec un pic de développement entre la fin des années 70 et le début des années 90. Il a été développé sous la forme de **petites zones d'activités** desservies le plus souvent par des voies en impasse. L'ensemble de ce secteur évolue peu aujourd'hui, avec ponctuellement quelques phénomènes de renouvellement à la parcelle.

Deux parties de ce secteur sont aujourd'hui non urbanisées : la frange sud-est qui accueille **quelques équipements publics et de nombreuses friches**, cet espace étant prévu pour accueillir le prolongement de l'A12

(projet qui n'est plus inscrit sur le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) et les **terrains agricoles** à proximité du site Météo France, actuellement identifiés comme emplacement réservé pour un cimetière dans le PLU de Montigny-le-Bretonneux, mais qui devrait être levé, le cimetière étant localisé ailleurs.

Ces espaces d'activités économiques présentent aujourd'hui des **qualités paysagères insuffisamment valorisées**.

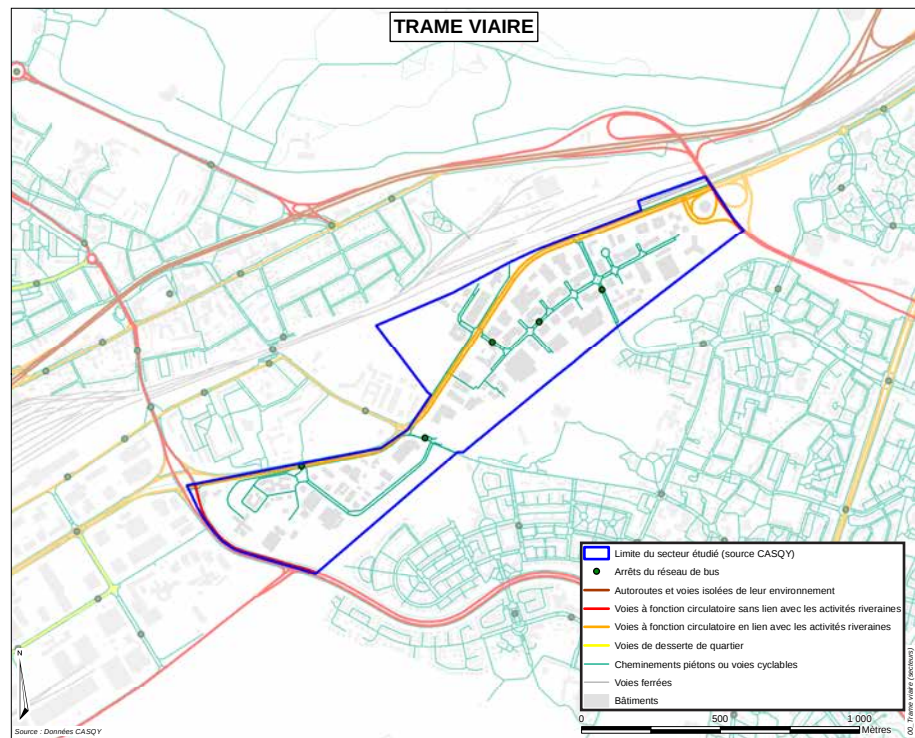
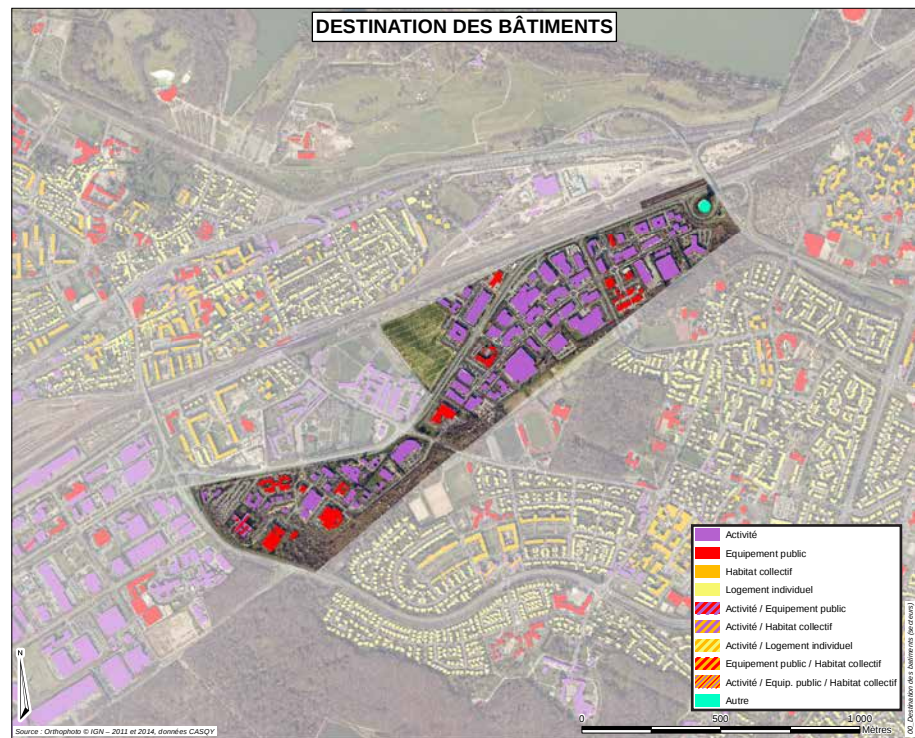
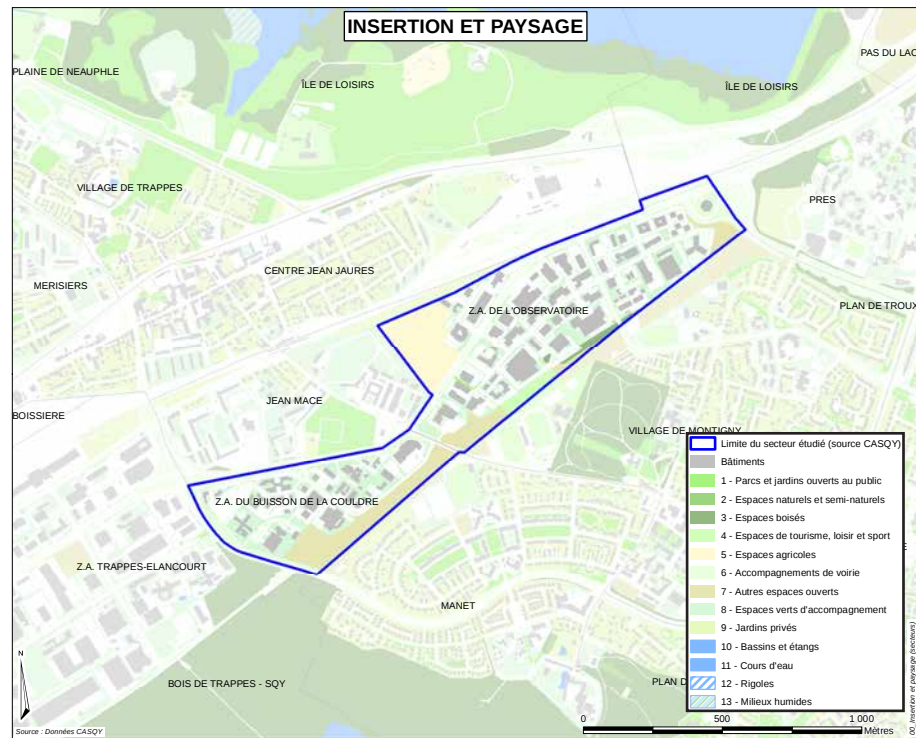
En effet, seuls les espaces ferroviaires et les terrains RFF offrent des ouvertures visuelles et des perspectives sur le territoire. Le **château d'eau** au niveau du pont Leclerc constitue également un **repère visuel fort** dans le paysage. Au cœur des espaces d'activités, les vues sont limitées et le traitement des espaces publics est sommaire et peu qualitatif. Cependant, la présence du végétal et d'alignements d'arbres sur certaines voies internes aux deux zones d'activités permet de donner une valeur paysagère intéressante à ce secteur.

Sont à noter **quelques percées visuelles** orientées nord-ouest/sud-est depuis la zone d'activités de l'Observatoire en direction des voies ferrées, ces percées ne sont pas valorisées et mises en scène. Les grandes voies et les entrées de ce secteur sont traitées comme des espaces exclusivement routiers, avec peu de place pour les modes actifs

et les transports collectifs. Les deux espaces (Buisson de la Couldre et Observatoire) ne communiquent pas l'un avec l'autre et les trames urbaines sont distinctes. Seules les avenues de Monmousseau et des Prés assurent la continuité de ce secteur. Ainsi, malgré sa position centrale au cœur de l'agglomération, ce secteur apparaît **relativement enclavé** et les **liens** avec les secteurs situés à proximité immédiate (autour de la gare de Trappes, du pôle centre urbain et du quartier du Manet) sont **difficiles**.

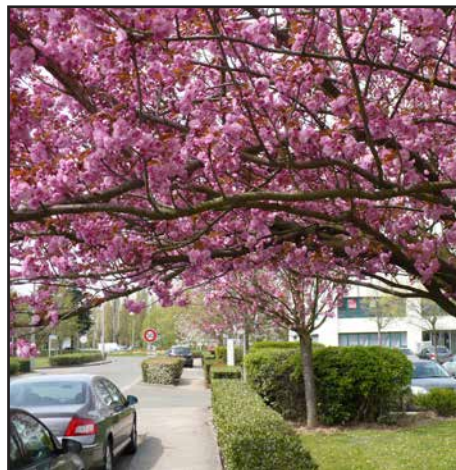
Les deux zones d'activités composant ce secteur sont **hétérogènes avec un caractère hétéroclite des constructions**.

Elles présentent toutes les deux un **potentiel** en termes de **requalification urbaine et de redynamisation** (par le développement de nouvelles structures du type « pépinière d'entreprise » par exemple). Leur évolution pourrait se faire en cohérence avec la réflexion sur la mutation du site de Météo France et la proximité de la gare de Trappes. De même, les potentiels de mutation foncière importants au regard du surdimensionnement des carrefours et voies (notamment le carrefour de la Mare Savin et le pont dans son prolongement) doivent permettre une requalification de ce secteur, afin qu'il puisse jouer son rôle d'articulation entre le centre Jaurès, la gare de Trappes et la zone d'activités de Trappes-Elancourt ainsi qu'avec les quartiers d'habitat de la commune de Montigny-le-Bretonneux.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Des zones d'activités enclavées en coeur d'agglomération

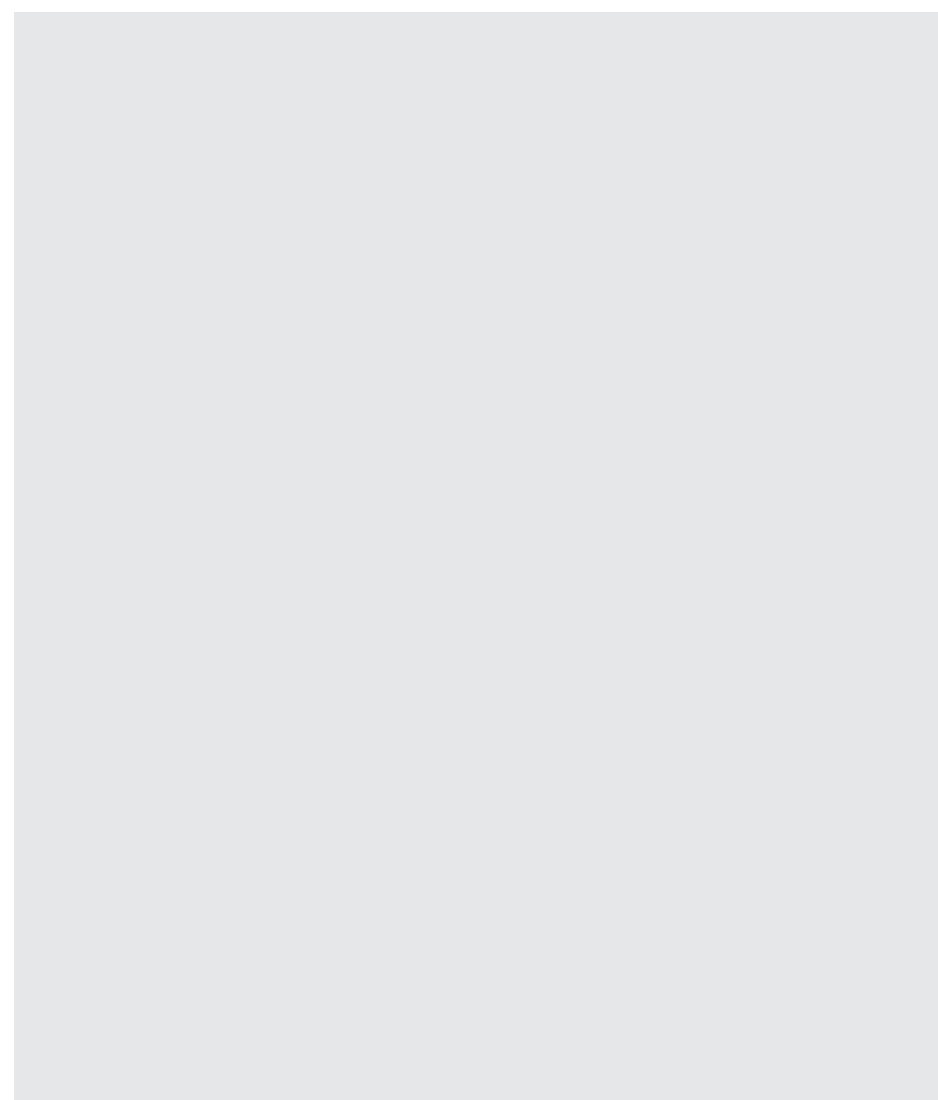


En terme de programmation urbaine, dans l'état actuel des choses, il est difficilement envisageable d'imaginer un développement urbain mixte sur ce secteur, étant donné l'**éloignement des équipements**, notamment pour la commune de Montigny-le-Bretonneux. Un autre point important pour l'évolution de ce secteur est le devenir de l'emprise A12 qui doit être intégré dans une réflexion globale, en intégrant les questions de circulation au sein de l'agglomération saint-quentinoise et notamment de la commune de Trappes.

Les deux zones d'activités sont assez mixtes en termes de **diversité des activités, avec des services, du tertiaire** (en petites unités) et de **l'artisanat** notamment. Cette diversité est un point fort du secteur. Cependant, la **faible qualité des espaces publics, le manque de lisibilité, la désorganisation du stationnement** ainsi que l'**obsolescence de certains bâtiments** font de ces secteurs des espaces urbains à revaloriser. De plus, il y a très peu de service aux entreprises et aux salariés ce qui peu être vu comme une faiblesse.

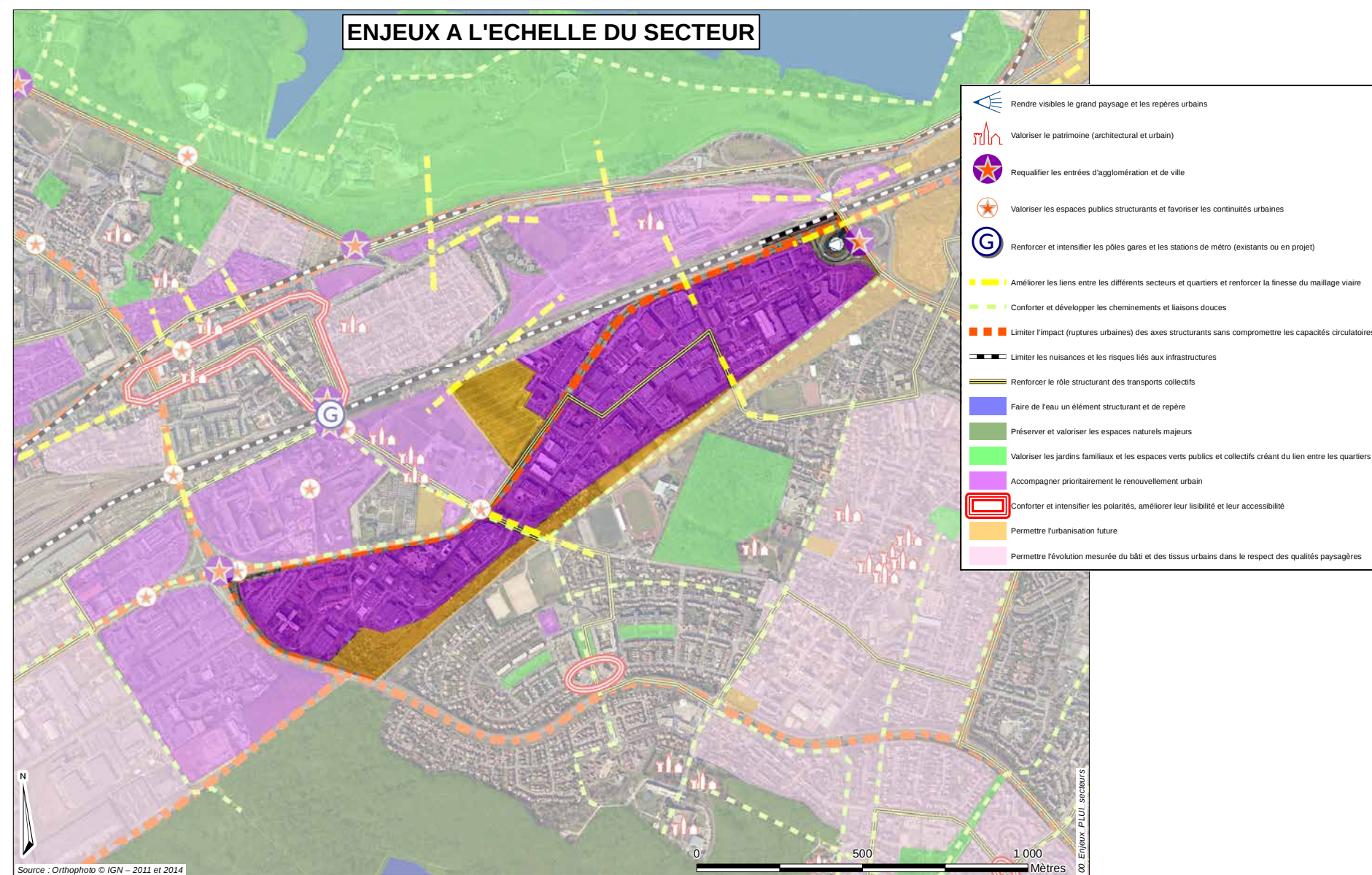
Ce secteur regroupe près de 3 800 emplois répartis dans 220 établissements. Les principaux secteurs d'activités sont l'ingénierie, l'électronique, le transport et administration publique avec le siège de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Poste et Pôle Emplois. Les principaux établissements dynamiques sont des PME issues de l'ingénierie (premier secteur avec 16 % des emplois et 9 % des établissements avec les entreprises ATERMES, EMITECH, SOCOTEC NUCLEAIRE), de l'électronique/mécanique avec HELLERMANN TYTON, SKF France, TYCO FIRE & INTEGRATED SOLUTIONS et de la logistique avec

LEGENDRE. Une part importante de ces entreprises de l'ingénierie et de l'électronique/mécanique travaillent pour l'automobile ce qui souligne le poids de cette filière. Certaines de ces entreprises sont innovantes comme ADM CONCEPT. Cette filière est d'autant plus importante dans cette zone qu'il y a un nombre important de concessions automobiles.



Requalifier pour améliorer l'image et profiter de leur positionnement central

Ce secteur a vocation à être conforté dans son rôle de **pôle d'activités, de services et d'artisanat**, afin de répondre aux besoins des activités mixtes sur l'agglomération. Une certaine **mixité habitat/activités économiques** pourrait être introduite sur les franges du secteur, à proximité de la gare de Trappes et du quartier du Manet. Le devenir de l'emprise A12 apparaît comme stratégique afin d'**améliorer les liaisons entre les quartiers** du Manet, du Village et des Prés à Montigny-le-Bretonneux, les zones d'activités de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé et la gare de Trappes. Le **renforcement du rôle de la gare de Trappes** et l'amélioration de sa desserte sont des leviers pour favoriser la valorisation et la **mutation** de ce secteur.



- ▷ Valoriser ce secteur stratégique sur le territoire en l'utilisant notamment comme une vitrine depuis le réseau ferré
- ▷ Développer les interconnexions et les continuités entre ce secteur et les secteurs environnants, en lien avec les réflexions sur l'emprise A12, le reste du corridor ferroviaire et la RN10
- ▷ Améliorer la lisibilité, la visibilité et l'identité de ce secteur au sein des communes de Trappes et Montigny-le-Bretonneux en favorisant par exemple une évolution qualitative en termes de paysage urbain notamment le long de l'avenue des Prés
- ▷ Favoriser le renouvellement urbain du bâti en autorisant sur certains secteurs des bâtiments plus haut mais surtout garantissant partout une plus grande qualité architecturale
- ▷ Réarticuler ce secteur avec le carrefour et le pont de la Mare Savin, la gare de Trappes ainsi qu'avec le pont Leclerc
- ▷ Améliorer la desserte de ce secteur en transports collectifs structurants pour le relier aux autres secteurs de l'agglomération et pas uniquement à la gare de Trappes
- ▷ Requalifier les espaces publics du secteur et développer le réseau pour les modes actifs, en redonnant un caractère urbain à ce secteur
- ▷ Profiter de la reconversion à terme du pôle gare de Trappes pour développer des activités à forte valeur ajoutée globalement. L'arrivée d'un « poids lourd » renforcerait l'image de cette zone qui finalement a assez peu d'identité
- ▷ Optimiser et valoriser le foncier
- ▷ Favoriser le renouvellement des bâtis anciens qui deviennent obsolètes
- ▷ Restructurer pour diversifier les possibilités de fonction notamment avec des équipements

PLAINE DE NEAUPHLE

Le secteur de la « Plaine de Neauphle » est situé sur la partie ouest de la commune de Trappes, en limite avec la commune d'Elancourt au sud-ouest. Il est adossé au nord sur la RD912, à l'ouest sur la R12 et à l'est sur le mail de l'aqueduc et les avenues Salvador Allende et Eugène Delacroix. Il est ainsi assez **enclavé au nord et à l'ouest** et plus poreux vers l'est, en direction du secteur des Merisiers.

Ce secteur est resté à vocation agricole jusqu'à la fin des années 60. Il s'est ensuite **développé massivement et rapidement entre le début des années 70 et le milieu des années 80**, avec tout d'abord la construction des squares Sand, Pergaud et Verlaine puis les secteurs Courbet, Cocteau et Camus, avant que l'urbanisation du reste de la Plaine de Neauphle ne soit réalisée. Les typologies de bâtiments sont diversifiées, avec des « **mini grands ensembles** » principalement au nord du secteur, des **tissus pavillonnaires** principalement au sud et à l'ouest et de l'habitat collectif de type **intermédiaire** avec des formes diversifiées et des **expérimentations architecturales et urbaines**, principalement au nord-est du secteur.

Pour ces derniers, on distingue notamment les tabourets de Maillard, une architecture proliférante sur plan libre, et l'Ilot Debussy, avec une imbrication des fonctions urbaines sous la forme d'immeubles rues. Toutes ces entités devaient être organisées autour d'un centre fédérateur qui devait à terme devenir le nouveau centre de Trappes.

Le concept urbain initial de ce centre s'appuyait sur une dissociation des circulations (mail de l'aqueduc et sente de Bougainville), des équipements scolaires ouverts sur la ville et la mise en place d'une rue piétonne. Ce centre n'a pas vu le jour et le projet a définitivement été abandonné en 1983, ce qui a créé des **déséquilibres** dans l'**organisation de ce secteur**.

La plaine de Neauphle, un des quartiers pionnier de Saint-Quentin-en-Yvelines, a vu se développer de nombreuses associations mais le départ des habitants pour poursuivre leur parcours résidentiel a amené une déqualification progressive du quartier durant les années 90, avec une baisse de son attractivité, une fermeture des commerces et une remise en cause des concepts initiaux, créant parfois des incohérences et des conflits d'usages.

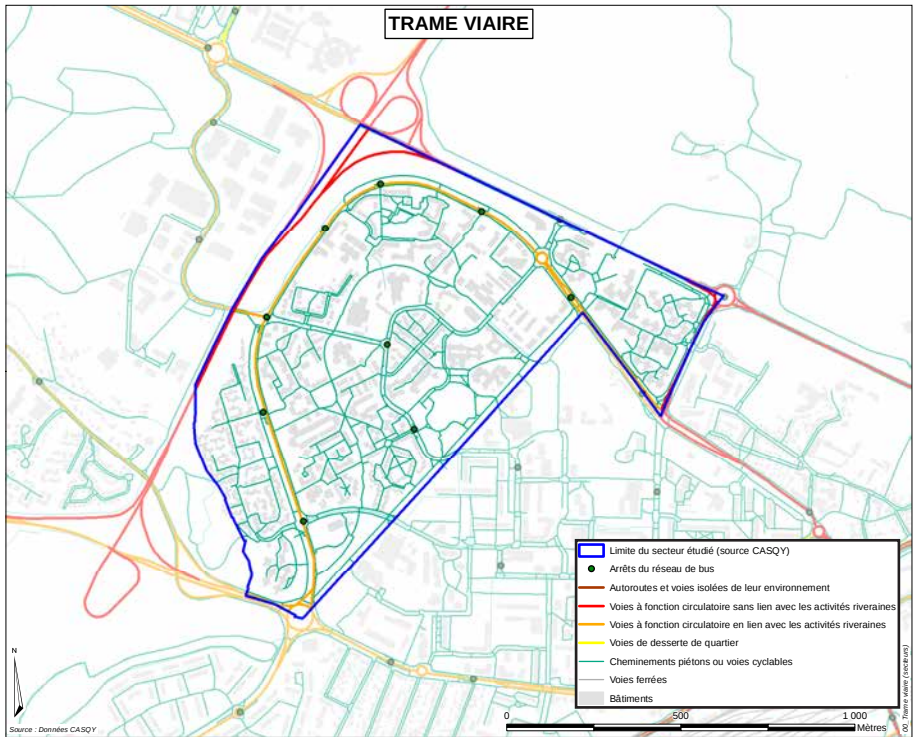
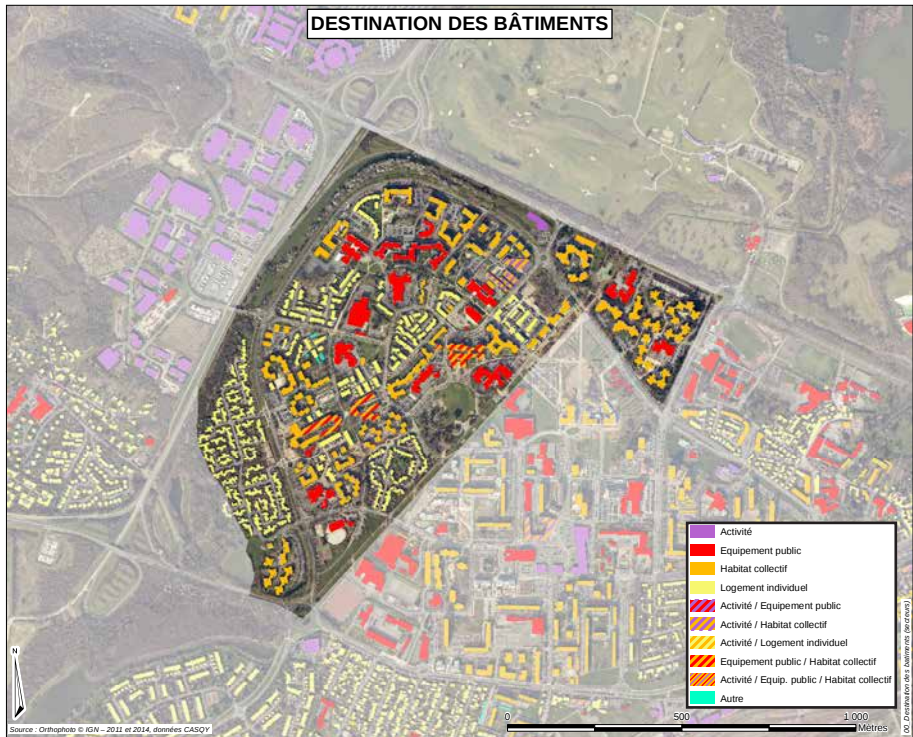
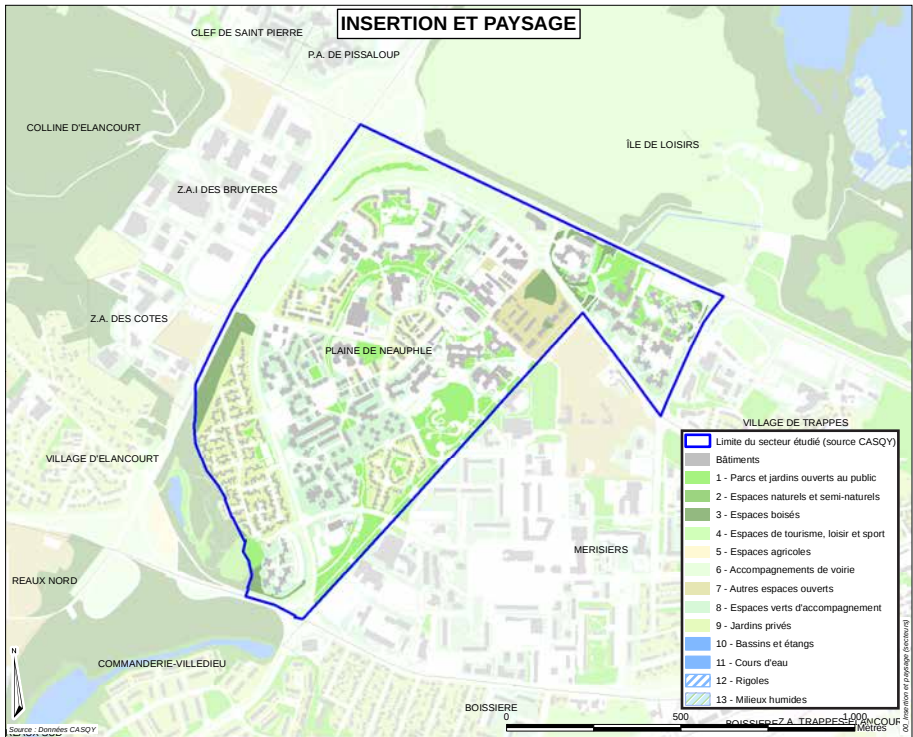
Récemment, suite à l'inscription de la commune de Trappes en secteur de Grand Projet de Renovation Urbaine, ces espaces urbains ont évolué, sous la forme de **résidentialisation** dans certains cas et sous la forme de **démolitions/reconstructions** dans d'autres cas. Des études et des projets sont encore à ce jour en cours sur ce secteur (notamment les ensembles Gauguin, Van Gogh, Lurçat, Daumier, dans le cadre de l'ANRU, avec pour objectif l'amélioration des liaisons et le désenclavement de ces espaces, et l'ensemble Courbet/Cocteau/Camus en cours d'étude, afin de recréer des liaisons transversales).

Au niveau paysager, ce secteur est marqué par des **espaces verts importants** (sente de Bougainville mail de l'Aqueduc). Le mail sépare le secteur de la Plaine de Neauphle du secteur des Merisiers.

Cet axe majeur, uniquement interrompu par le lycée de la Plaine de Neauphle, permet de relier la Base de Loisirs et la partie sud-ouest de l'agglomération. Ce secteur comprend une diversité de formes urbaines et une couverture végétale forte, ce qui donne un caractère particulier à ce secteur (présence de nombreux espaces à échelle humaine). Il se caractérise également par la présence de nombreuses sentes et d'espaces « intermédiaires » entre des espaces publics et privés, dont le statut n'est pas toujours clair mais qui accueillent une **vie de voisinage importante**.

On note un contraste fort entre ces espaces urbains totalement imbriqués les uns dans les autres et l'ambiance de l'Avenue Salvador Allende dont le caractère est assez dégagé et principalement routier, tout en accueillant une « coulée verte » et des alignements d'arbres en parallèle de la voie.

Aujourd'hui, la distribution du quartier se fait par l'Avenue Salvador Allende, qui coupe le secteur et isole notamment les ensembles « Clément Marot » et « Francis Carco » du reste du quartier.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un quartier pionnier de Saint-Quentin-en-Yvelines



Ce secteur accueille également de **nombreux équipements**, à l'image du reste de la commune, et notamment des équipements scolaires (maternelle, élémentaires, collège, lycée), une Résidence pour Personnes Âgées Jean Fourcassa (ouverte en 1980), une médiathèque (Anatole France), la galerie Le Corbusier, les ateliers d'arts plastiques (Henri Matisse) dans le domaine de la culture, et plusieurs complexes sportifs (Broustal, Léo Lagrange). On dénombre aussi des équipements socioculturels et sanitaires et sociaux (maison de quartier, centre social, centre de documentation et de formation, centre de PMI, centre socioculturel,...). Les groupes scolaires du quartier semblent disposer de réelles possibilités d'accueil pour de nouveaux élèves, notamment dans le cadre du développement de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aérost. Globalement, ce secteur bénéficie d'une offre en équipements qui semble en adéquation avec le profil des habitants.

Au **niveau commercial**, on n'identifie aucune offre à l'échelle du quartier, alors que le quartier compte plus de 10 000 habitants. **Tous les centres commerciaux de proximité** réalisés à l'époque de la constitution du quartier (Debussy, Sand, Intermarché et Terrasse du Golf) **ont fermé**. Les commerces les plus proches se trouvent sur le secteur des Merisiers, d'où l'importance des liens entre ces deux secteurs. Le projet de Transport Collectif en Site Préférentiel passant notamment sur le mail de l'Aqueduc devrait permettre de renforcer les liens entre ces deux secteurs.

En 2010, l'Insee recense près de 10 400 habitants répartis dans un parc de 3 700 logements, soit un-tiers du parc de la commune. On constate une diversité de logements, avec 20% d'**individuel** et 80%

de **collectif**. D'où une typologie également diversifiée même si les 3 et 4 pièces restent majoritaires. Les **locataires sociaux** représentent 64% des occupants. Le secteur privé y est toutefois plus présent qu'aux Merisiers. La **diversification progressive de l'offre résidentielle** du quartier est en cours, avec la construction de logements destinés au marché libre ou à l'accession aidée. Ce rééquilibrage entre les logements sociaux et les autres types de logements est favorisé par les opérations de démolitions-reconstructions réalisées dans le cadre ou non de l'ANRU : Anatole France (27 logements), Renoir (18 logements), Foyer Debussy (120 logements), Sand (32 logements), même si c'est dans une proportion moindre que sur le secteur des Merisiers.

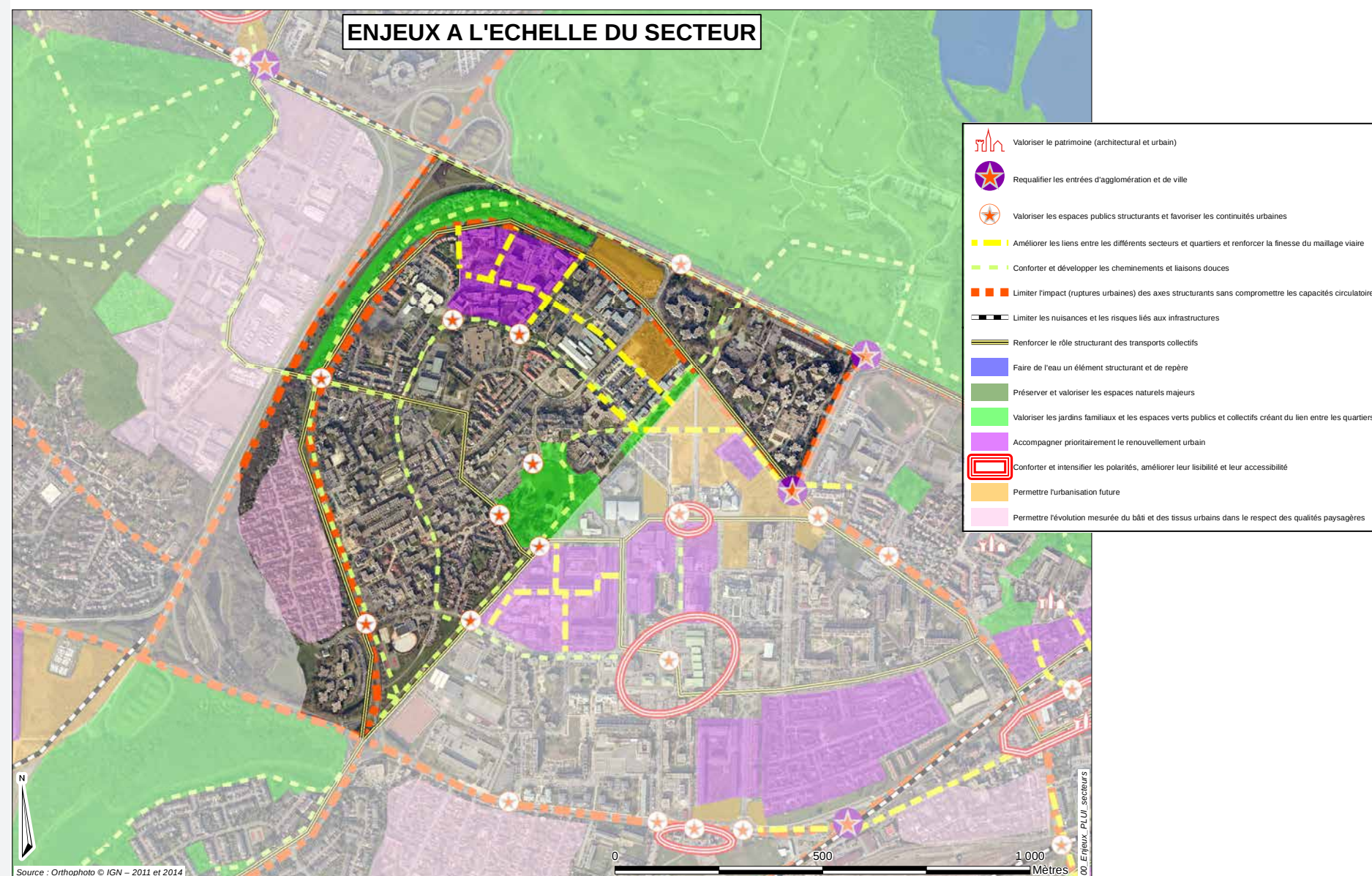
Le quartier de la Plaine de Neauphle appartient au **périmètre CUCS et ZUS**, c'est-à-dire qu'il concentre un certain nombre d'indicateurs faisant état des difficultés sociales du quartier. On note notamment une **population** particulièrement **jeune** et une **forte présence de familles** : de couples avec enfants, de familles nombreuses, mais également de familles monoparentales. Au contraire, on constate une **faible présence des seniors** (5% de la population a 65 ans ou plus). De même, le niveau de diplôme est faible et une part élevée de population est sans diplôme.

Le profil des habitants de la Plaine de Neauphle est l'intermédiaire entre celui des habitants des Merisiers et celui des habitants du secteur Jaurès - Gare de Trappes. On y retrouve néanmoins davantage d'employés (23% des actifs occupés) et d'ouvriers (18%). Le taux de chômage est également particulièrement élevé (17,2% en 2010 au sens de l'Insee).

Ce secteur à **dominante résidentielle** accueille quelques activités économiques. Cependant, leur poids reste faible. Le quartier concentre près de 200 salariés, pour la plupart concentrés dans le secteur administratif et plus précisément dans les établissements scolaires. Ainsi, on note la forte présence du secteur de l'enseignement en termes d'établissements et en nombre d'emplois : lycée général et technologique. Ce sont les principaux employeurs, auxquels s'ajoutent 2 centres de loisirs, 9 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires. Autrement, il s'agit majoritairement d'activités unipersonnelles (dans le transport notamment). Ainsi, la présence du quartier dans la Zone Franche Urbaine n'a pas permis un développement économique fort sur ce secteur.

Tirer profit des projets alentours pour valoriser son image et son fonctionnement

Ce secteur a vocation à **poursuivre sa mutation** tout en conservant son caractère résidentiel, son niveau d'équipements et en développant les liens avec les secteurs environnants. La ZAC de l'Aérostat en cours de développement contribuera à relier la Plaine de Neauphle au quartier des Merisiers.



- ▷ Redonner une image urbaine à l'avenue Salvador Allende et à ses franges et modifier la structure du type « boulevard circulaire »
- ▷ Restructurer l'ensemble Courbet/Cocteau/Camus et recréer des liaisons transversales en direction notamment de la ZAC de l'Aérostat
- ▷ Améliorer les articulations du secteur avec le reste de la ville et notamment avec les Merisiers et le secteur Jaurès – Gare, via le projet de l'Aérostat, le village et l'aménagement du plateau urbain
- ▷ Poursuivre les actions engagées sur la requalification des espaces publics
- ▷ Accueillir le Transport Collectif en Site Préférentiel en limite est du secteur, afin de relier ce secteur au reste de l'ouest de l'agglomération et à la gare de Trappes
- ▷ Améliorer la porosité de la RD912 afin de favoriser les échanges entre ce secteur et la Base de Loisirs
- ▷ Optimiser les équipements en accueillant de nouvelles populations pour garantir le niveau de service (accueil progressif)
- ▷ Diversifier les typologies et financements des logements

TRAPPES – VILLAGE

Le secteur « Trappes – Village » se situe sur la commune de Trappes, au cœur de la partie ouest de l'agglomération saint-quentinoise. Il est délimité au sud-est par la RN10 (véritable coupure urbaine), au nord par la RD912 (voie à caractère essentiellement routier) et au sud et à l'ouest par la RD36 (Rue Maurice Thorez et Avenue Eugène Delacroix). Ces grandes voies coupent ce secteur des territoires environnants.

Ce secteur, « **cœur historique** », est le premier à avoir été urbanisé sur la commune de Trappes. Il fait actuellement l'objet de **fouilles archéologiques**. Du moyen âge jusqu'au début du XX^{ème} siècle, Trappes est resté un territoire rural regroupé autour d'un village fortifié. Le château, dont il reste quelques traces aujourd'hui au niveau du centre technique municipal, marquait la limite du village, qui s'étendait alors également sur la partie ouest du secteur « Jaurès – Gare ». Le Village de Trappes se trouvait à proximité de la croisée des routes royales vers Dreux et Chartres (devenues N12 et N10).

Peu à peu, avec l'arrivée du **chemin de fer**, le village s'est étendu sous forme de **village rue**, le long la route de Chartres devenue N10 et s'est ainsi étiré jusqu'à la gare de Trappes, créant le **grand centre de Trappes**. Cependant, avec l'évolution de la circulation routière, le gabarit de la voie N10 n'était plus adapté et celle-ci a été déviée légèrement vers le nord afin de lui permettre de s'élargir. L'ancienne emprise de la N10 devenant la rue Jean Jaurès telle qu'elle existe aujourd'hui.

Cette déviation a entraîné la mise en place progressive d'une configuration extrêmement routière de la nouvelle **N10**, créant une véritable **coupure urbaine** entre l'ancien village et le centre-ville dénommé maintenant Centre-Jaurès. Le Village et le Centre-Jaurès sont donc devenus deux espaces au fonctionnement différent, peu liés entre eux et ont connu chacun leur propre évolution.

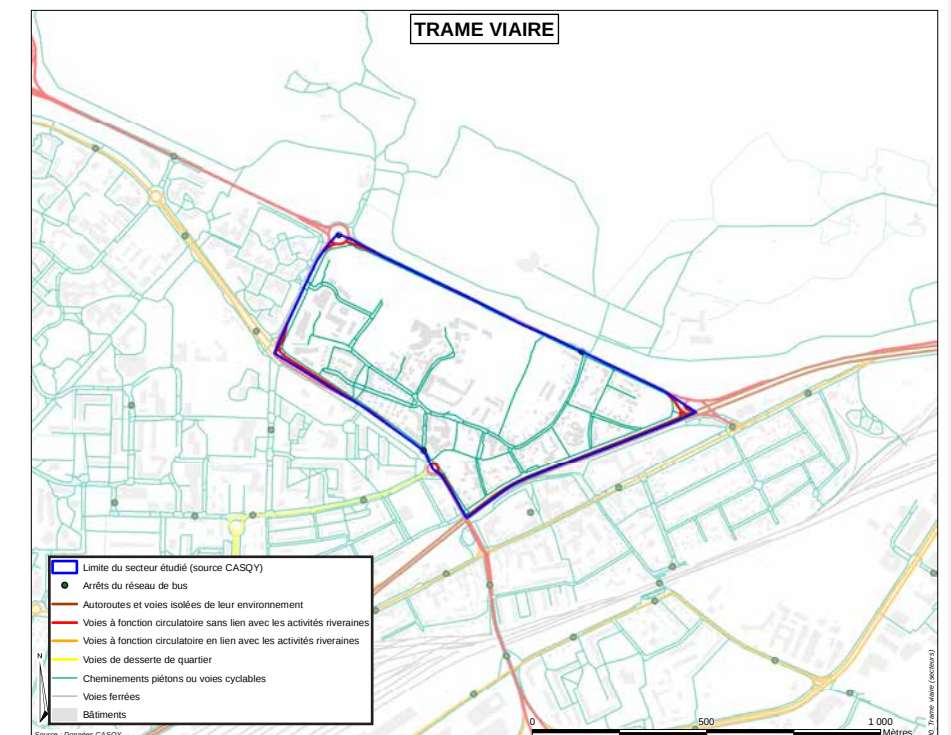
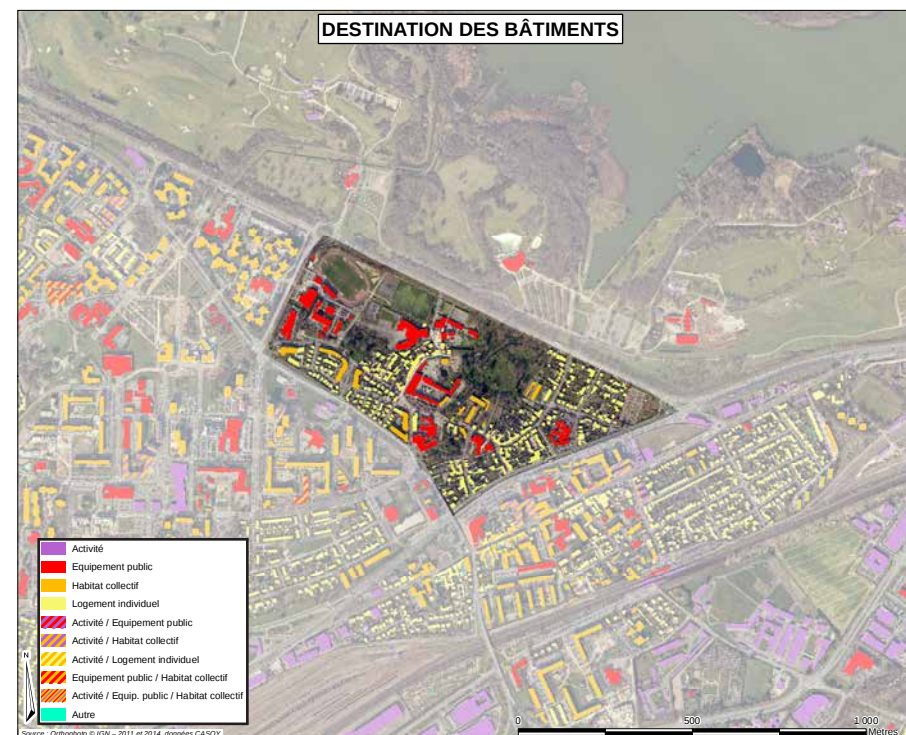
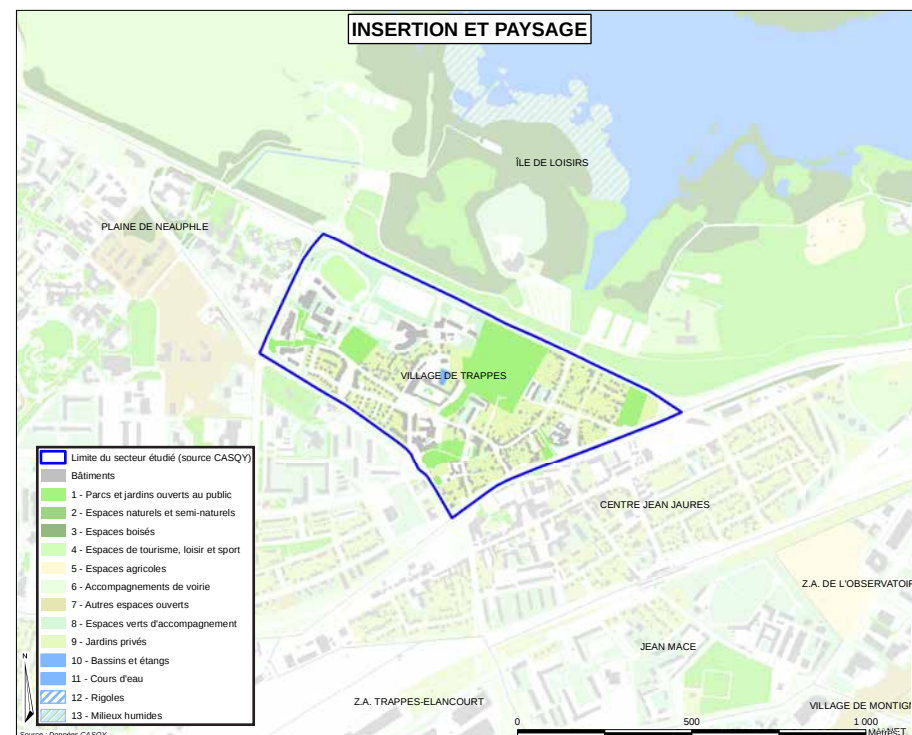
Le caractère de « village » demeure aujourd'hui avec toutefois des urbanisations et des renouvellements progressifs, sous la forme d'un tissu de petits collectifs souvent à l'alignement et de tissu pavillonnaire, puis récemment plus massivement avec le développement de la ZAC Montfort-Thorez sur la partie sud-ouest du secteur. Dans les prochaines années, avec la réalisation du **plateau urbain sur la RN10**, ce secteur évoluera en particulier sur sa frange sud-est, et il retrouvera à terme sa position d'articulation et de complémentarité avec le secteur « Jaurès – Gare », et également avec les secteurs de l'île de Loisirs et les secteurs des Merisiers et de la Plaine de Neauphle.

Au niveau paysager, ce secteur présente de grandes qualités, avec une **forte couverture végétale** et la présence de nombreux espaces verts et parcs (Parc du Cèdre, parc Municipal, Bateleurs,...). Cependant, ces espaces verts sont relativement confidentiels au sein de la commune de Trappes du fait d'une visibilité et d'une **accessibilité limitées**, ils sont ainsi réservés aux « connaisseurs ».

Par ailleurs, la morphologie urbaine et « l'ambiance » de village demeurent. Ce caractère appréciable est maintenant rare sur l'agglomération saint-quentinoise et nécessite donc d'être préservé. Tous ces éléments contrastent avec les secteurs environnants et notamment avec les voies périphériques à ce secteur, qui sont des coupures urbaines et sont traitées comme des **voies uniquement routières**.

Le Village est principalement composé de **logements individuels** sous la forme de tissu pavillonnaire. Il est marqué par la présence d'un **patrimoine historique remarquable** et de voies à caractère villageois (constructions à l'alignement avec une hauteur limitée et voies étroites). Il accueille également de **nombreux équipements** (complexe sportif, stade, centre technique municipal, école de musique et de danse, lycée professionnel Henri Matisse, Collège Le Village, école maternelle Laurent Mourguet,...) et a fait l'objet d'opérations d'aménagement récentes : constructions d'immeubles d'habitation, notamment avec la Zone d'Aménagement Concerté « Montfort-Thorez », et de nouveaux équipements (école de musique et de danse par exemple). Ces établissements participent à la forte représentation du secteur de l'enseignement qui est le principal employeur sur le quartier.

Le tissu économique du secteur est essentiellement composé de Très Petites Entreprises et d'activités unipersonnelles, l'**activité économique** est **faible**, mais assez variée (services, commerces, etc.).



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un coeur de village rural



La population du secteur est estimée entre 1 850 et 2 000 habitants, dans un parc de logements estimé à près de 750 à 800 logements.

Le parc ancien, antérieur à la constitution de la ville nouvelle représente un peu moins de la moitié du parc actuel. Le **parc de logements** s'est, en effet, développé par la suite au **milieu des années 1970**, et à partir du milieu des années 2000, il y a également une augmentation régulière du nombre de logements grâce à de petites opérations privées réalisées dans le tissu urbain diffus. La répartition entre **logements collectifs** 53% et **logements individuels** 47% est **équilibrée**. Ce secteur marque une spécificité à Trappes puisque 90% de logements en **accession libre** et seulement 10% en **locatif social**. Pour son évolution, il n'y a pas de logements inscrits dans le cadre du PLH2 (2012-2017) sur le secteur du Village. Le marché immobilier du neuf est restreint par rapport aux autres quartiers de Trappes et les prix de vente sont élevés pour la commune (entre 3 000 et 4 000 €/m²). En ce qui concerne le marché de la revente de logement, celui-ci est plus important, mais les prix moyens sont parmi les plus bas de l'agglomération.

La population du quartier est globalement jeune même s'il regroupe la part la plus importante de seniors de la commune (supérieure à 10%). La taille moyenne des ménages est faible mais en augmentation.

Le Village est le quartier qui présente les caractéristiques les plus favorables de la commune : taux d'activité important, taux de chômage faible, catégories socioprofessionnelles plus favorisées, orientées vers des profils de cadres, professions intermédiaires, employés, niveau de diplôme plus élevé et de revenus.



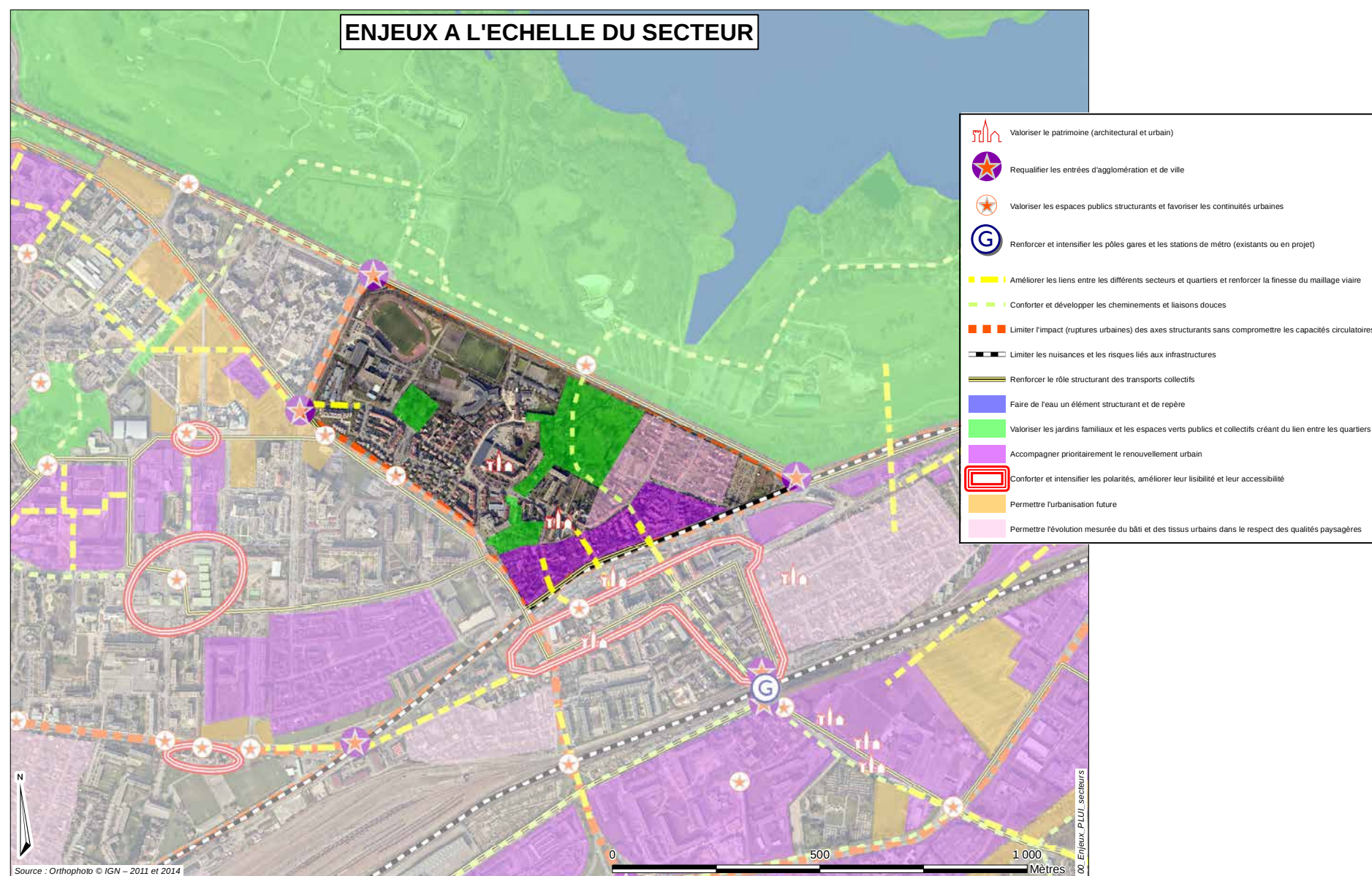
Le taux de motorisation des ménages est proche de 80%, ce qui est élevé pour la commune, mais bien inférieur aux taux du reste de l'agglomération.

Le Village bénéficie d'une **forte densité d'équipements** à la fois diversifiés et ayant différents niveaux de rayonnements. Ceux-ci ont été construits à des périodes différentes : École municipale de musique et de danse (livrée en 2006) ; Collège Le Village (ouvert en 1974, capacité de 900 élèves avec un taux de remplissage proche de 50 %) ; Lycée Henri Matisse (ouvert en 1973, capacité de 600 élèves et 533 élèves à la rentrée 2013-2014) ; École maternelle Mourguet (taux de remplissage élevé et effectifs en hausse) ; Centre de loisirs Petit Gibus (ouvert en 2004. 204 enfants) ; Complexe sportif Jean Guimier (livré en 1975), city stades ; Maison de la petite enfance (livrée en 2007) ; IME Plaine du Moulin ; Centre technique municipal de Trappes ; Cimetière Le Village.



Articuler les différents quartiers de Trappes

Ce secteur n'a pas vocation à évoluer en lui-même de manière forte. Cependant, le projet visant à **recoudre le centre village** et le centre-ville par la couverture de la RN10 et la réalisation du plateau urbain, va avoir pour conséquence de redonner une place de rotule dans la ville pour ce secteur aujourd'hui introverti.



- ▷ Préserver le caractère et les qualités historiques de ce secteur
- ▷ Réduire la coupure urbaine et les nuisances générées par la RN10 par la mise en place du plateau urbain et le rétablissement des liens et des axes historiques entre ce secteur et le cœur de ville de Trappes
- ▷ Traiter l'intersection entre la RD912 et la RN10 de manière à favoriser les liens entre ce secteur et la partie nord du secteur « Jaurès – Gare » (terrains RFF notamment)
- ▷ Permettre les évolutions et les mutations des espaces urbains le long du plateau urbain
- ▷ Améliorer les liaisons depuis la gare vers la Base de loisirs, en traversant ce secteur à travers les espaces publics et végétalisés de qualité au cœur du village et en rendant la RD912 plus poreuse et plus urbaine
- ▷ Valoriser les parcs présents sur ce secteur et les mettre en lien avec les secteurs urbains environnants ainsi qu'avec les espaces de biodiversité, notamment la Base de Loisirs

SUD GARE MACÉ MÉTÉO

Le secteur « Sud Gare Macé Météo » est situé au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise**, sur la commune de Trappes, au sud du réseau ferroviaire et à proximité immédiate de la gare de Trappes. Il est adossé au nord-ouest sur le faisceau ferré, au sud-ouest sur la RD36 et le carrefour de la Mare Savin, au sud et à l'est sur la rue Monmousseau et au nord-est sur les espaces agricoles présents sur la commune de Montigny-le-Bretonneux.

Ce secteur était consacré à l'agriculture jusqu'au début du XXème siècle, période durant laquelle les premiers développements se font sur ce secteur, essentiellement sur la partie est du secteur avec l'implantation d'activités économiques et le développement du tissu **pavillonnaire** à proximité de la gare. Puis à la fin des années 60 et au début des années 70, la partie ouest du secteur est urbanisée et accueille les **logements sociaux** du quartier Jean Macé.

Le secteur connaît peu d'évolutions ensuite, jusqu'aux opérations récentes de **démolitions - reconstructions** dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain de Trappes. Aujourd'hui, ce secteur accueille de nouveaux projets de logements et poursuit sa **mutation** sur la **partie ouest**. La partie est, et notamment les terrains de Météo France, pourrait également être amenée à muter, au moins en partie, dans les prochaines années.

Aujourd'hui, ce secteur se compose d'**entités paysagères très diverses et juxtaposées** les unes aux autres. Le **paysage ferroviaire** est très présent sur la partie nord du secteur mais est peu perceptible depuis la partie sud du secteur qui est marquée, pour sa part, par un **paysage à dominante routière**. Cependant, quelques éléments de qualité ponctuent ce secteur, comme les **arbres remarquables** à l'angle de la rue Léon Teisserenc de Bort et de l'avenue des Prés, ou certains bâtiments occupés par Météo France. Mais, globalement, la **faible qualité des espaces publics**, leur vocation principalement routière et le grand nombre de clôtures faiblement qualitatives ne mettent pas en valeur ce secteur et ne laissent pas penser que l'on se trouve dans un quartier à proximité d'une gare.

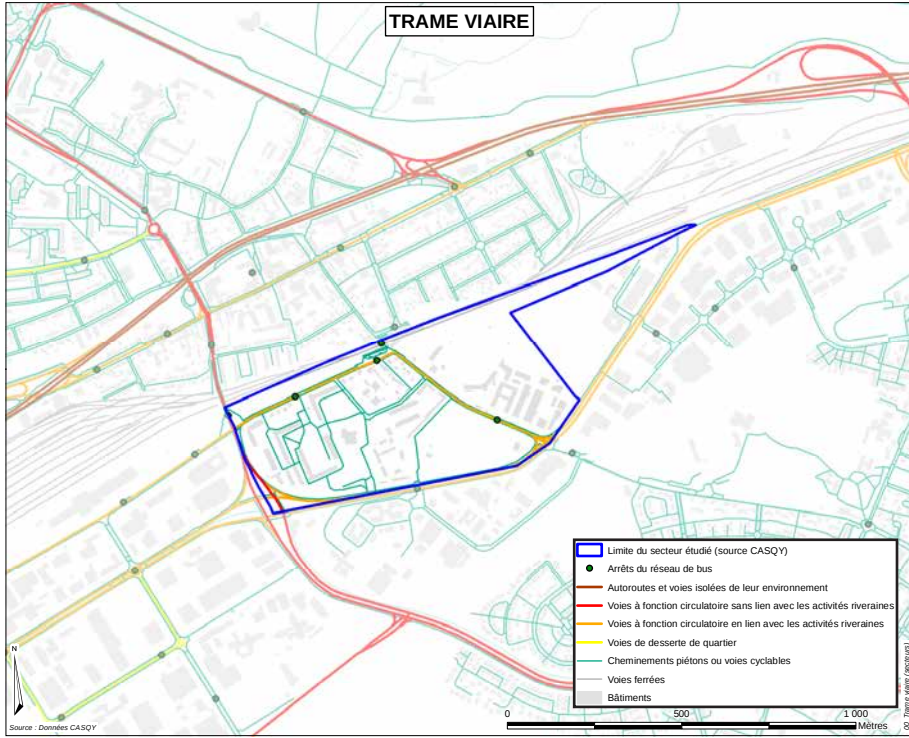
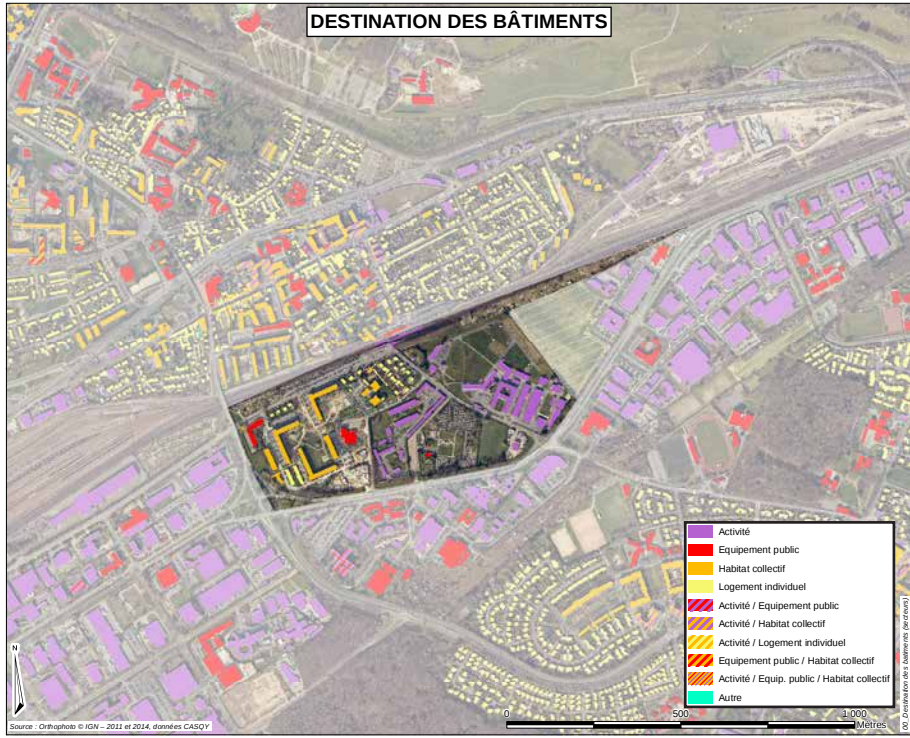
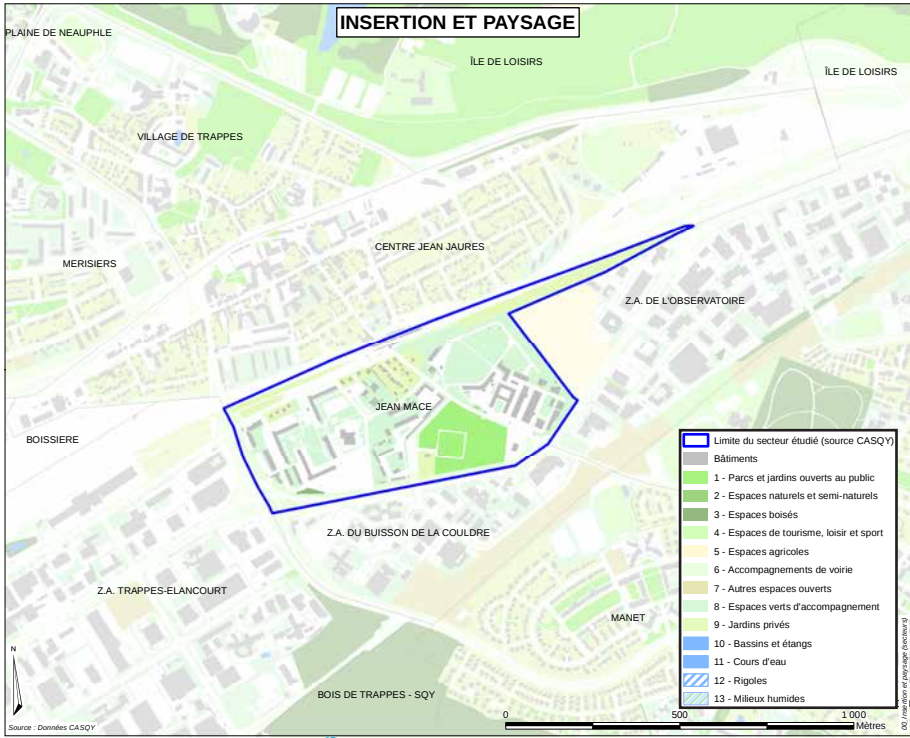
Ce secteur est composé de plusieurs entités sous la forme de grandes emprises juxtaposées :

- le **quartier de logements Jean Macé**, situé sur la partie nord et ouest du secteur, comprenant un ensemble de logements sociaux (gérés par EFIDIS), un îlot de tissu pavillonnaire à proximité immédiate de la gare, un groupe scolaire situé au cœur du quartier, un foyer ADOMA (en cours de restructuration, projet en cours de réflexion) et la maison des familles. Ce secteur a fait l'objet de projets de renouvellement urbain (démolition - reconstruction et résidentialisation) récemment. En plus, des projets de démolition - reconstruction, un travail de remaillage du quartier et de résidentialisation a été réalisé, dans le cadre des projets

« ANRU » menés sur la commune de Trappes. Entre 2006 et 2010, on observe une baisse du nombre de logements, de la population et du nombre de naissances ;

- la Direction Territoriale Ile-de-France du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (**CEREMA**), ex-CETE IdF (Centre d'études techniques de l'équipement Ile-de-France) et ex-LROP (Laboratoire de Recherche de l'Ouest Parisien) ;
- le **cimetière et le terrain de football** ;
- le **site de Météo France** ;
- le **parc de stationnement** de la gare et la gare routière sud ;
- les **jardins familiaux** longeant les voies ferrées.

En 2010, l'Insee recensait un peu moins de 1 500 habitants répartis dans près de 420 logements sur ce secteur. Il est important de noter que les statistiques ne prennent pas en compte les évolutions récentes du quartier Jean Macé et des opérations de **démolitions-reconstructions** qui ont eu lieu **depuis 2010** (notamment la démolition de 155 logements dans deux bâtiments en 2010-2011) et la construction d'une cinquantaine de nouveaux logements. Début 2014, une soixantaine de logements collectifs se construisent. Or, ces grandes opérations peuvent modifier les données de ce secteur, et ce d'autant plus que la taille du parc de logements et le nombre d'habitants sont faibles.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un secteur formé de plusieurs grandes enclaves



Ainsi, avec les chiffres 2010, on peut conclure les éléments suivants. Tout d'abord, le parc de logements « Jean Macé », à forte **dominante collective et sociale**, n'avait pas évolué entre 1970 et 2000 (pas d'évolution pendant la période de création et de développement de la ville nouvelle). Cela a ainsi fait que ce quartier a vu son poids diminuer au regard de l'ensemble de la commune, en termes de logements et d'habitants au fil des décennies. Ce secteur concentre aujourd'hui une faible part du parc de logements et d'habitants de Trappes. On note une surreprésentation des logements collectifs (près de 95%) par rapport au reste de la commune, malgré la présence d'un tissu pavillonnaire ancien à proximité de la gare. Ces maisons sont peu nombreuses, anciennes et de tailles inférieures à celle du reste de Trappes. La typologie du secteur est orientée vers des logements de taille moyenne, à l'image du reste de la commune. On note un taux de vacance erratique, difficile à mesurer précisément compte tenu de la vacance organisée du secteur liée aux opérations ANRU, mais qui semble faible et traduit les tensions du marché et la faible rotation dans le parc social. Les locataires sociaux (82%) sont surreprésentés et la présence du secteur privé est très faible. Le marché immobilier y est donc quasi-inexistant.

Ce secteur présente la particularité de compter une **population plus âgée** que sur le reste de la commune (avec moins de jeunes de moins de 15 ans que sur le reste de la commune). La répartition par âge est proche de celle du centre ville, mais avec un profil différent : surreprésentation des ouvriers et des employés. A l'inverse, on dénombre moins de cadres, de professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires. Cet écart se retrouve par rapport au

niveau de diplôme : un tiers de la population de 15 ans ou plus non scolarisé est sans diplôme. Enfin, le taux d'activité des 15-64 ans est dans la moyenne basse de la commune.

Au niveau des emplois, on dénombre quelques TPE et activités unipersonnelles sur la partie résidentielle du quartier. Mais cependant, on note une **faible activité économique** en dehors des zones d'activités et des deux ensembles CEREMA et Météo France (exception faite du groupe scolaire).

Au niveau des **équipements**, on en dénombre **deux principaux** :

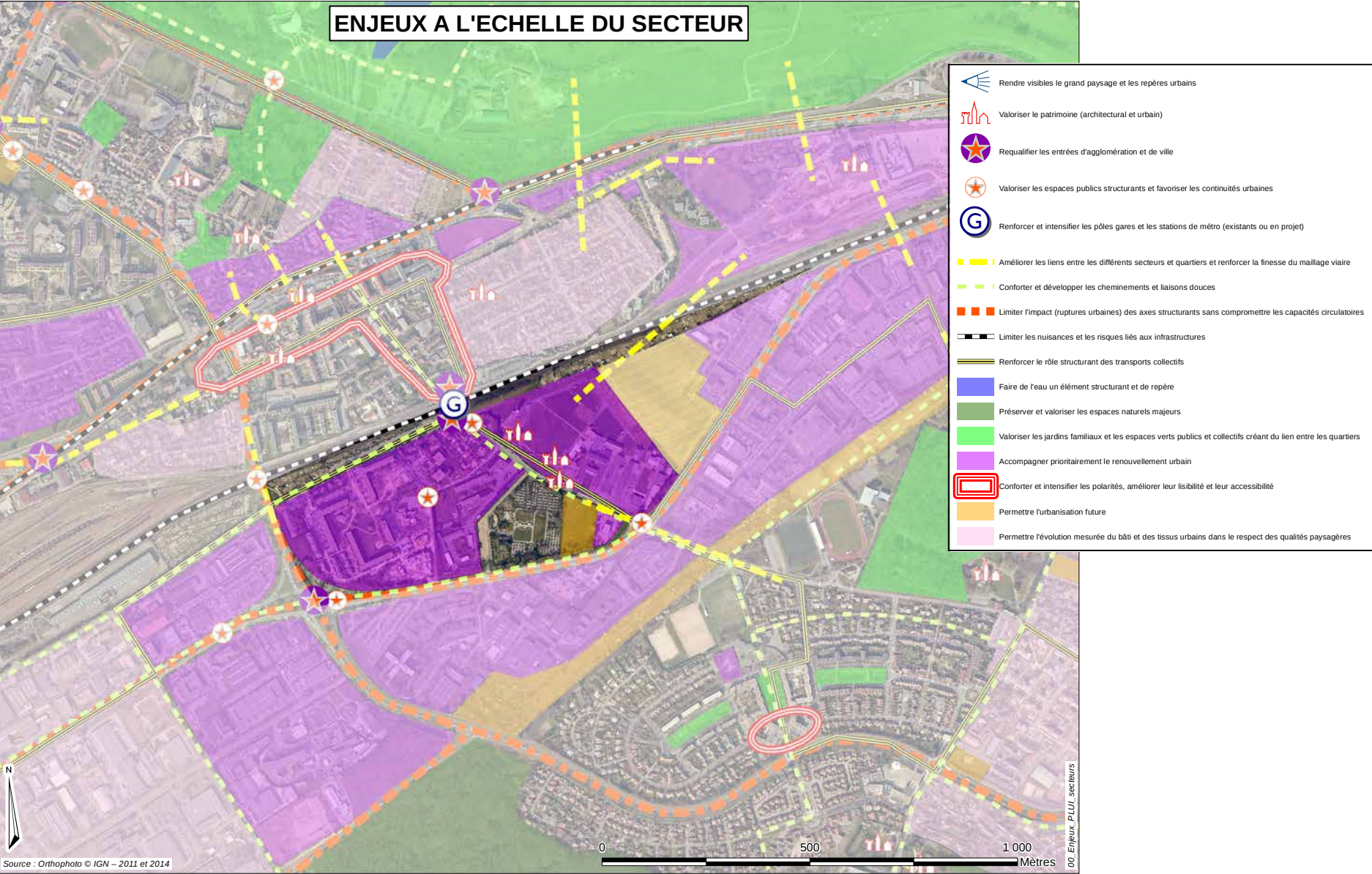
- le **Foyer Adoma Les Alizées** : créé à l'origine pour loger les travailleurs migrants, ADOMA a aujourd'hui pour mission d'accueillir et de soutenir tous ceux et celles qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel. A Trappes, la résidence totalise 300 places. Cette résidence est vétuste et à l'écart de la vie urbaine de Trappes. Elle fait l'objet en ce moment d'une réflexion pour être rénovée et éventuellement éclatée sur deux sites : le site actuel et un autre site dans le secteur des Merisiers ;

- le **groupe scolaire Jean Macé**, situé en cœur de quartier : ce groupe scolaire a été ouvert à la fin des années 1960 et a fait l'objet d'une réhabilitation récente. Il était jusqu'alors sous-occupé, notamment en maternelle, en raison de la vacance organisée pour les opérations de démolitions-reconstruction, mais il voit ses effectifs ré-augmenter désormais grâce aux nouvelles constructions et à l'arrivée de nouveaux habitants.

Globalement, ce secteur est donc **en cours de mutation, et des potentiels forts existent**. Ainsi, Météo France réfléchit à la libération d'une partie de son foncier, ce qui permettrait de requalifier le pôle gare et de développer un projet urbain sur les terrains libérés ainsi que sur les terrains libres ou non optimisés sur les secteurs environnants.

Poursuivre le renouvellement dans une dynamique de quartier élargi

Ce secteur a pour vocation de se développer et **poursuivre sa mutation**, en lien avec la gare de Trappes et en complémentarité avec le secteur Jaurès. Sa position et sa **proximité avec la gare de Trappes**, dont la desserte sera améliorée, doivent lui permettre de jouer son rôle de véritable rotule vers les autres secteurs situés au sud des voies ferrées, aussi bien sur la commune de Trappes que sur la commune de Montigny-le-Bretonneux. Ainsi, les requalifications urbaines à venir s'appuieront et renforceront la dynamique de requalification engagée sur le quartier Macé, pour l'étendre à l'ensemble du secteur et à ses environs : les zones d'activités à proximité : Trappes-Élancourt, Buisson de la Couldre et l'Observatoire.



- ▷ Améliorer les liaisons avec le centre Jaurès en s'appuyant sur l'axe « RD36 et pont de la Mare Savin » et sur la gare
- ▷ Anticiper, intégrer et accompagner les mutations des secteurs d'activités présents tout autour de ce secteur
- ▷ Requalifier l'entrée de ville et de quartier au niveau du carrefour de la Mare Savin et du pont en direction du futur plateau urbain
- ▷ Améliorer les liaisons avec les quartiers sud de Montigny-le-Bretonneux et avec la commune de Voisins-le-Bretonneux, en s'appuyant sur le renforcement du pôle gare et l'amélioration de sa desserte (Transilien, RER C, TGO, bus et TCSP,...)
- ▷ Créer une dynamique de quartier « sud gare » en dépassant la logique de juxtaposition des grandes entités
- ▷ Optimiser les potentiels fonciers de ce secteur bien desservi

BOISSIÈRE

Le secteur de « La Boissière » se trouve sur la commune de Trappes, dans sa partie ouest, en limite communale avec Élanecourt. Il est délimité au sud-est par la RN10 et le faisceau ferré (véritables coupures urbaines sur le territoire de l'agglomération) et au nord par la RD23 (Avenue du Pasteur Martin Luther King, voie à caractère routier fort). Ce secteur est également bordé à l'ouest par le quartier de la Villedieu Sud d'Élanecourt mais **aucune porosité** n'existe entre ces deux entités urbaines.

Il apparaît donc comme **enclavé** et les liens avec les autres secteurs et les pôles de centralité de la commune (Merisiers et Jaurès – Gare notamment) sont rendus difficiles par la présence de ces infrastructures routières.

La majeure partie de ce secteur est restée agricole jusqu'à la fin du XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle. Seule, la partie sud du secteur a accueilli tout d'abord une importante **gare de triage** dans la deuxième partie du **XIX^{ème} siècle**, puis des extensions ont été réalisées dans les années 1930. Le dépôt de locomotives, mis en service en 1935, est l'un des plus modernes de France à l'époque. Suite au développement de l'activité ferroviaire, de nouvelles populations s'installent sur le territoire de Trappes et en 1924, le **lotissement de la Boissière** (40 hectares situés en face de la gare de triage) est construit. Il mutera progressivement au fil du temps et se densifiera. La **zone d'activités des Pépinières** sera

pour sa part développée à partir des années 1990 et jusqu'au début des années 2000. Ce secteur évolue aujourd'hui de manière progressive et spontanée. Lors de la réalisation de l'enfouissement de la RN10, ce secteur pourrait être amené à évoluer sur ses franges nord et est, avec le réaménagement de l'intersection entre la RD23, la RN10 et l'Avenue de l'Armée Leclerc.

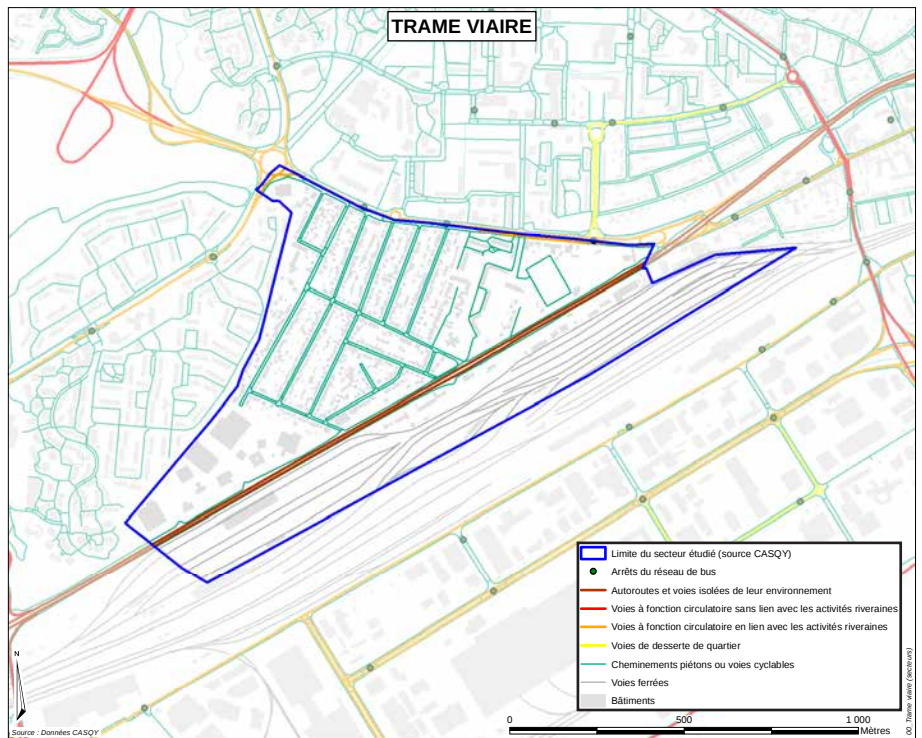
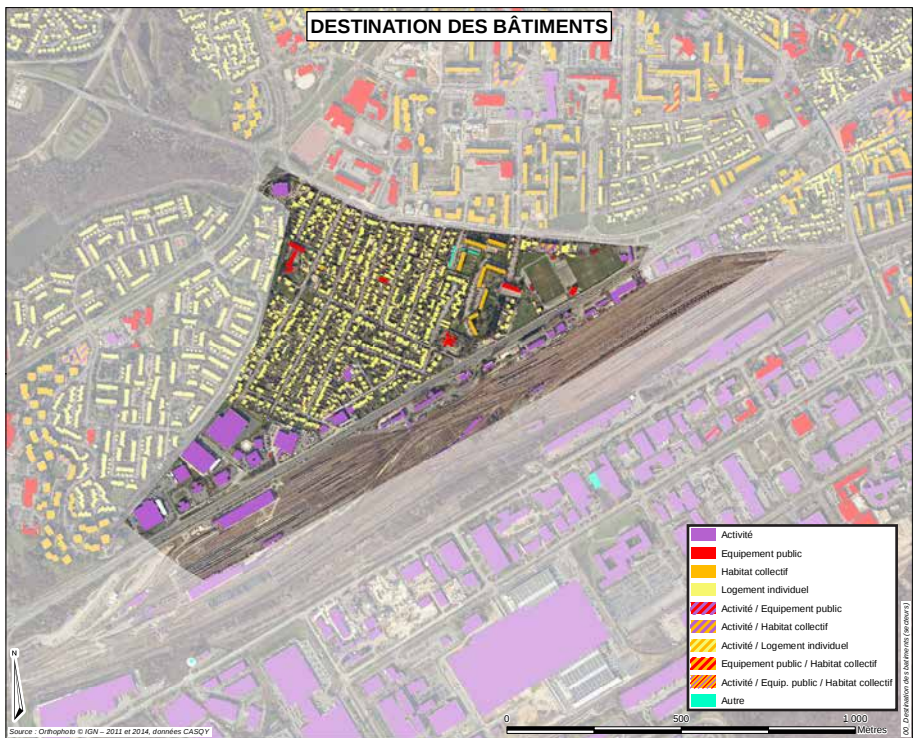
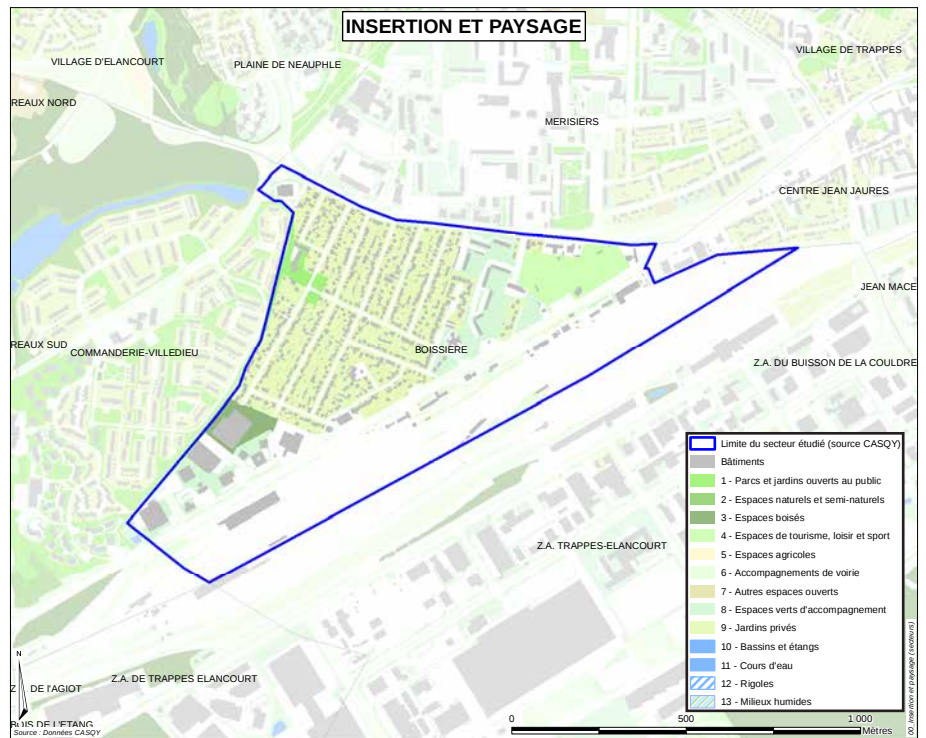
Ce secteur est constitué de **plusieurs entités paysagères contrastées**. Tout d'abord, le faisceau ferré avec de grandes perspectives orientées nord-est/sud-ouest. Ensuite, les abords de la RN10, espace déqualifié à vocation routière bordé d'espaces économiques eux-aussi peu qualitatifs au niveau paysager. Enfin, le quartier de la Boissière, ensemble d'habitat principalement individuel, avec une forte présence du végétal sur les parcelles privées mais qui a tendance à se minéraliser de plus en plus.

Le secteur est donc constitué de plusieurs entités :

- le **faisceau ferroviaire** comprenant la gare de triage ;
- la **RN10 et ses abords**, principalement occupés par des espaces d'activités de part et d'autre ;
- le **quartier de la Boissière**, regroupant un **tissu pavillonnaire** important, quelques **ensembles d'habitat collectif** sur sa partie est et **quelques équipements** de rayonnement local : une école

maternelle et une école élémentaire, ouvertes en 1968, dont les taux d'occupation sont moyens (entre 67% et 78%), un équipement sportif (stade Robert Gravaud – Tennis, City Stade, Terrains de football). Ces équipements sont concentrés et situés à une extrémité du quartier. On note également la présence d'un Institut Médico Educatif IME La Boissière qui participe à l'offre médico-sociale de l'agglomération.

En 2010, l'Insee recense près de 2 600 habitants répartis dans un parc de 920 logements sur ce secteur. On note une forte présence du parc ancien : la plupart des logements ayant été construits dans les années 1970 et 1980. Récemment, il a été observé une augmentation du parc de logements (+ 6% entre 2006 et 2010), mais une stabilité de la population. Cela se traduit par une baisse du nombre de maisons et une augmentation du nombre d'appartements (découpage d'un logement individuel en plusieurs logements ou démolition d'un logement individuel et construction de logements collectifs à la place). Cependant, on note toujours une forte présence des maisons individuelles (59% du parc) par rapport aux autres quartiers de la commune. Les logements sont de taille assez grande : 51% de T3-T4 et 35% de T5+. Ainsi, la taille moyenne des logements est la plus élevée de la commune. Même s'ils restent minoritaires, on constate une nette augmentation des T1-T2 (+ 43% entre 2006 et 2010). Le taux de vacance se situe à 6,6%, dans la moyenne de la commune.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Un ancien lotissement pour cheminots



Au niveau du type de logement, les **logements du marché libre** sont **majoritaires** : 62% de propriétaires, 21% de locataires privés, soit la part la plus élevée de Trappes. A l'inverse, les logements sociaux sont moins présents et sont généralement de taille supérieure à celle du reste de la commune. On note également la présence d'un marché immobilier, centré sur de la revente de biens, à des prix relativement faibles pour l'agglomération (autour de 2 500 €/m² en moyenne sur 2007-2011), qui attire principalement des jeunes appartenant aux classes moyennes (ouvriers, employés). Les constructions du quartier se font en diffus, avec le développement régulier de l'offre de logements par des opérations de densification et de renouvellement vers des petits collectifs.

Au niveau de la population, on note une **forte proportion de familles** avec ou sans enfant (78%) et une **population jeune** : un-quart de la population a moins de 15 ans. Les spécificités du parc de logements se retrouvent dans la composition de la population avec des indicateurs plus favorables que sur le reste de la commune, même s'ils restent assez peu élevés : taux de scolarisation élevé, taux de motorisation important, revenus parmi les plus élevés de la commune (avec le Centre Jaurès - Village), faible monoparentalité par rapport aux autres quartiers de la commune. Cependant, le **quartier** reste **populaire** malgré le pourcentage de maisons et de propriétaires : uniquement 5% de cadres et professions intellectuelles supérieures. On note la forte présence d'employés et d'ouvriers.

La taille moyenne des ménages est assez élevée (3,02 personnes par ménage en 2010), mais elle tend à se réduire, ceci étant du notamment à un recul des naissances sur le quartier, à une augmentation du nombre

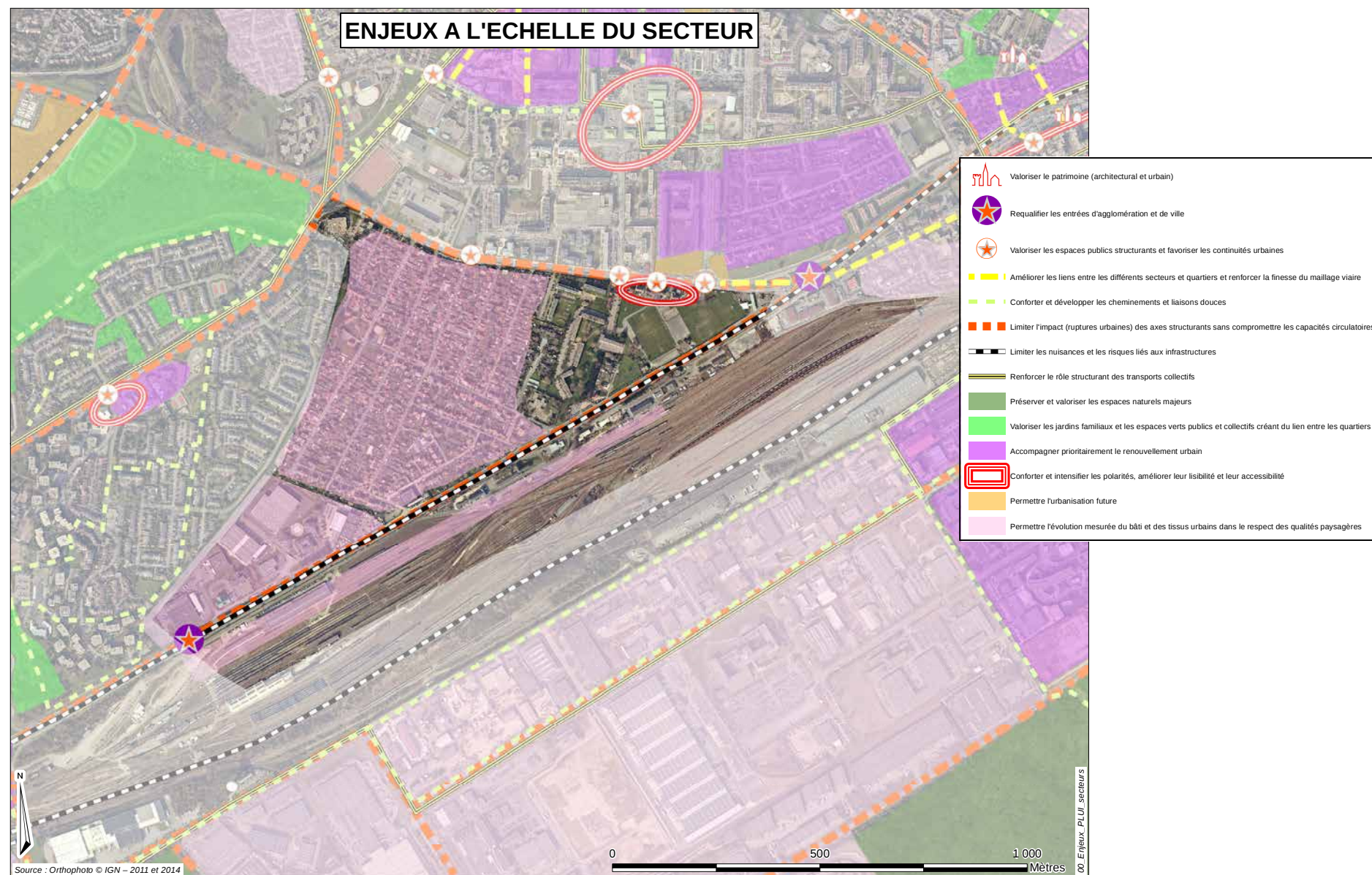
de ménages d'une seule personne et à une augmentation des petits logements. On constate également une forte utilisation de la voiture particulière de la part des actifs.

Sur ce secteur, le tissu économique est composé d'une centaine d'établissements pour près de 600 salariés, ce qui représente un **poids économique modeste** (environ 7% des établissements, 4% des emplois) à l'échelle de la commune. Les Très Petites Entreprises concentrent la majorité des établissements, les Petites et Moyennes Entreprises, la majorité des emplois. Les principaux secteurs sont le commerce de détail, de gros, le transport, l'hébergement et la restauration (Etap Hôtel, Léon de Bruxelles). On constate que ces activités se concentrent le long des axes de transport : RN10, Avenue du Pasteur Martin Luther King et dans la ZA des Pépinières située dans le prolongement du quartier de la Boissière.



S'appuyer sur les qualités pour une mutation modérée

Ce secteur n'a **pas vocation à muter** fortement dans sa partie pavillonnaire, il s'agit néanmoins de conserver cette **dominante résidentielle**, de **préserver les qualités paysagères et urbaines**, d'**encadrer son évolution et sa densification** et de mieux le **relier** aux territoires environnants. Dans sa partie sud et est, ce secteur a vocation à tirer davantage partie de la présence des voies ferrées et de la RN10 pour **utiliser l'effet vitrine** de ces infrastructures et la requalification de la RN10 sur le linéaire de l'agglomération, au profit notamment de l'activité économique.



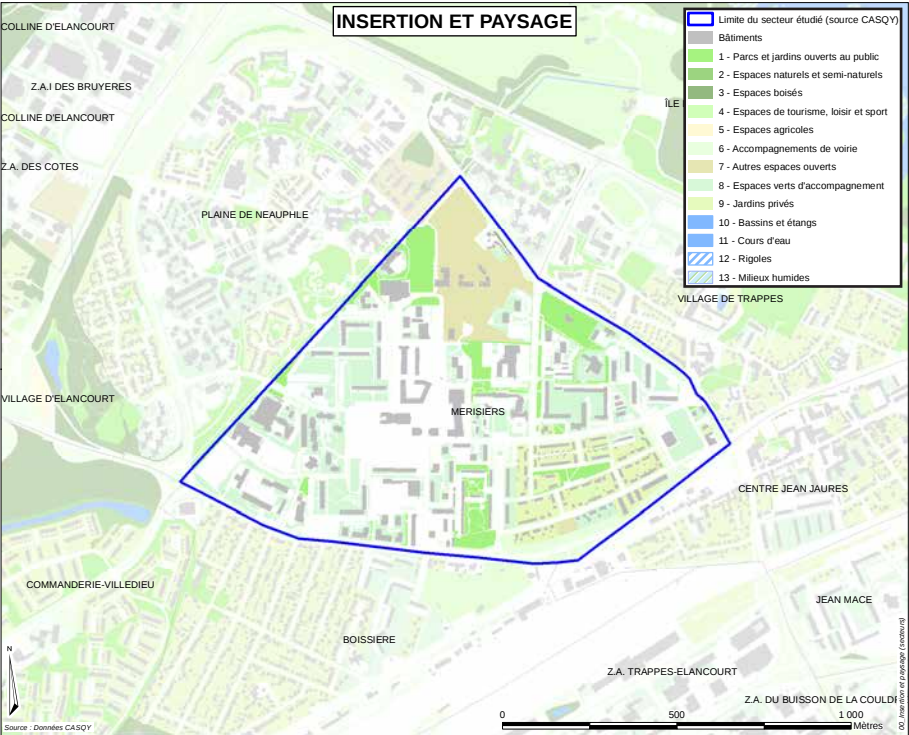
- ▷ Maintenir le caractère résidentiel et pavillonnaire du quartier de la Boissière, en permettant des mutations douces et en encadrant et maîtrisant la densification
- ▷ Conserver les qualités urbaines et paysagères à garantir lors de l'évolution du quartier
- ▷ Améliorer les liens entre ce secteur et les secteurs environnants, notamment les Mérisiers et Jaurès – Gare, et dans une moindre mesure avec la commune d'Élancourt
- ▷ Revaloriser la zone d'activités des Pépinières et les franges de la RN10 en s'appuyant sur la requalification de la RN10

MERISIERS

Le secteur des Merisiers se situe au **cœur de la commune** de Trappes, sur la partie ouest de l’agglomération saint-quentinoise. Il est délimité par un ensemble de 3 voies routières qui constituent chacune des coupures urbaines plus ou moins fortes : la RN10 au sud-est (principale coupure urbaine de la commune de Trappes), la RD23 (Avenue du Pasteur Martin Luther King) au sud et l’axe RD36/Avenue Salvador Allende à l’est et au nord. Le mail de l’Aqueduc marque également la limite entre ce secteur et la Plaine de Neauphle. Tous ces éléments en font un **secteur relativement enclavé**, notamment vis-à-vis de la polarité principale de la commune de Trappes, le secteur Jaurès – Gare.

Ce secteur est resté en grande partie à vocation agricole jusqu’au début des années 60. Seule la **Cité Nouvelle**, opération groupée de logements individuels, avait été construite au sud du secteur, pour accueillir les **cheminots** travaillant à la gare de triage plus au sud. Le secteur s’est ensuite développé massivement et rapidement durant les **années 60** dans le cadre de l’**édification des grands ensembles** et de la reconstruction après la seconde Guerre Mondiale, exception faite des terrains de l’Aérostat, au nord du secteur.

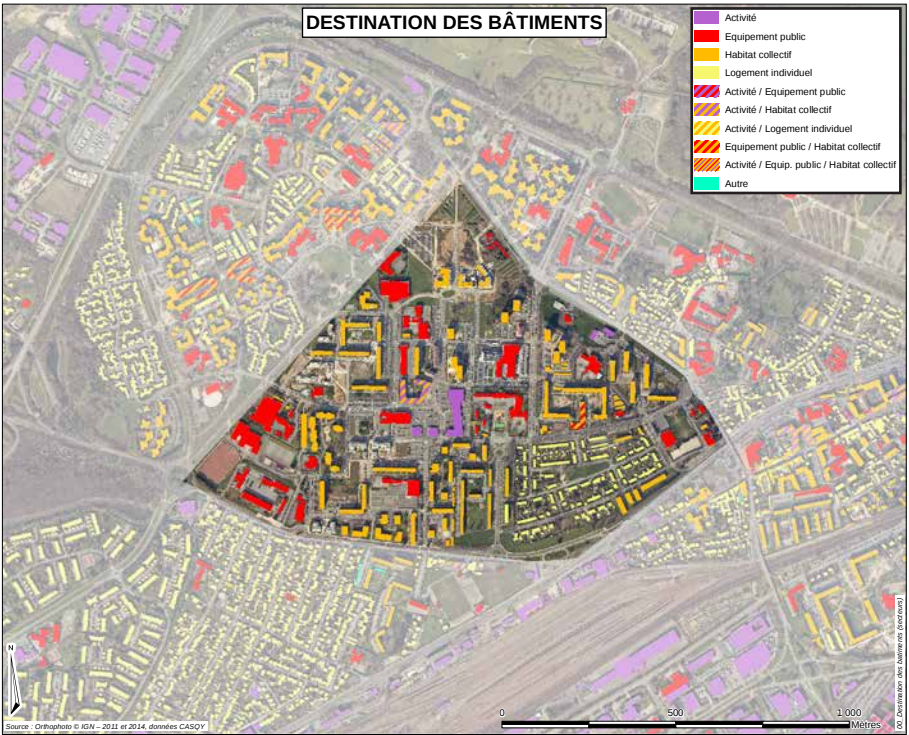
La structure urbaine initiale de ces grands ensembles était composée de tours et de barres implantées en plan libre, avec un maillage routier assez lâche et la présence d’une centralité commerciale au cœur du secteur, à l’ouest de la centralité actuelle.



Ce secteur a ensuite peu évolué jusqu’aux années 90. Suite à l’inscription de la commune de Trappes en secteur de Grand Projet de Renovation Urbaine, ces espaces urbains ont été retravaillés. Jusqu’alors, la distribution du quartier se faisait en périphérie, par la RD23, la RD36 et l’Avenue Salvador Allende, mais un **travail de maillage interne** du quartier a été réalisé, couplé à un travail de **requalification des espaces publics et d’implantations d’équipements et de commerces**. De plus, la plupart des bâtiments a fait l’objet soit d’opérations de **résidentialisation**, soit d’opérations de **démolitions - reconstructions**.

Les principaux projets de rénovation urbaine sont en cours de finalisation à ce jour, mais de nombreux projets de construction de logements sont en cours, notamment dans le cadre de la **Zone d’Aménagement Concerté de l’Aérostat**, mais aussi dans d’autres parties de ce secteur. Ces projets visent notamment à rééquilibrer socialement le quartier et à améliorer les liens avec le secteur de la Plaine de Neauphle.

Ce secteur est marqué par la présence du **mail de l’Aqueduc**, qui le sépare de celui de la Plaine de Neauphle. Cet axe majeur, uniquement interrompu par le lycée de la Plaine de Neauphle, permet de **relier la Base de Loisirs et la partie sud-ouest de l’agglomération**. Cependant, le traitement paysager de ce mail ne le met pas en valeur, que ce soit dans sa longueur ou dans sa transversalité.

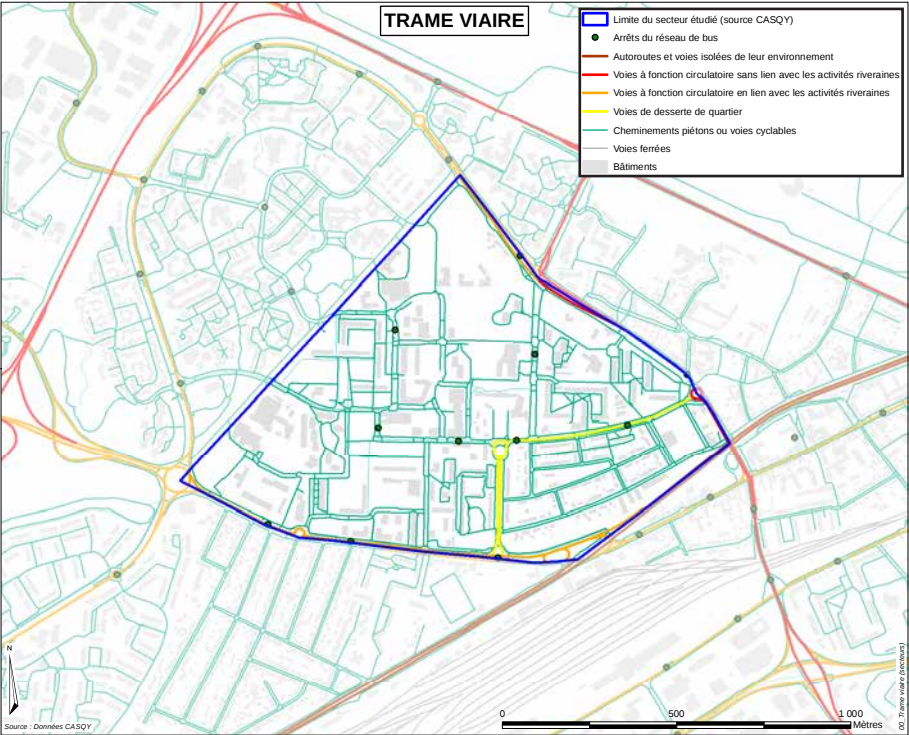


Au niveau urbain, ce secteur comprenait initialement deux types contrastés de formes urbaines (habitat collectif composé principalement de barres et de tours et ensemble d’habitat pavillonnaire groupé). Depuis, les paysages urbains ont évolué avec le retour d’une trame urbaine forte et la requalification des espaces publics, le développement de la résidentialisation de certains bâtiments et la construction de nouveaux bâtiments en lien fort avec les nouveaux espaces publics réalisés. Il est à noter qu’excepté dans la partie sud du secteur (Cité Nouvelle), le **paysage urbain** de ce secteur est **fortement minéral**.

Ce secteur compte aujourd’hui de **nombreux équipements**, disséminés sur l’ensemble du quartier. Certains de ces équipements rayonnent bien au-delà du secteur et de la commune de Trappes :

- **l’Hôpital Privé de l’Ouest Parisien**, dans le domaine de la santé, service d’urgences privé le plus important de France avec plus de 45 000 passages par an ;
- **la Merise** (équipement culturel avec une programmation diversifiée), situé en cœur de quartier
- **le marché des Merisiers**, un des plus importants du département (120 commerçants alimentaires et spécialisés en produits manufacturés) et concentrant une majorité des achats des trappistes, notamment en produits frais.

Le commissariat est aussi un équipement qui rayonne sur l’ensemble de la commune.



Un secteur marqué par ses «grands ensembles»



Les autres équipements ont un rayonnement plus local. On dénombre de nombreux groupes scolaires : 6 écoles maternelles, 4 élémentaires, 1 collège (Youri Gagarine), 1 lycée (Louis Blériot), qui disposent de réelles possibilités d'accueillir de nouveaux élèves, notamment dans le cadre du développement de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aérost. Cependant, ces possibilités ne sont pas uniformes et il est nécessaire de prendre en compte de nombreux paramètres : les caractéristiques des programmes, les évolutions des effectifs actuellement scolarisés, les évolutions des naissances, etc. Des équipements sportifs d'envergure sont situés aux trois extrémités du quartier et accompagnés de city-stades : complexe sportif Youri Gagarine (qui fait face au complexe sportif Léo Lagrange situé sur la Plaine de Neauphle ; les deux étant complémentaires), gymnase Paul Mahier, Gymnase René Rousseau.

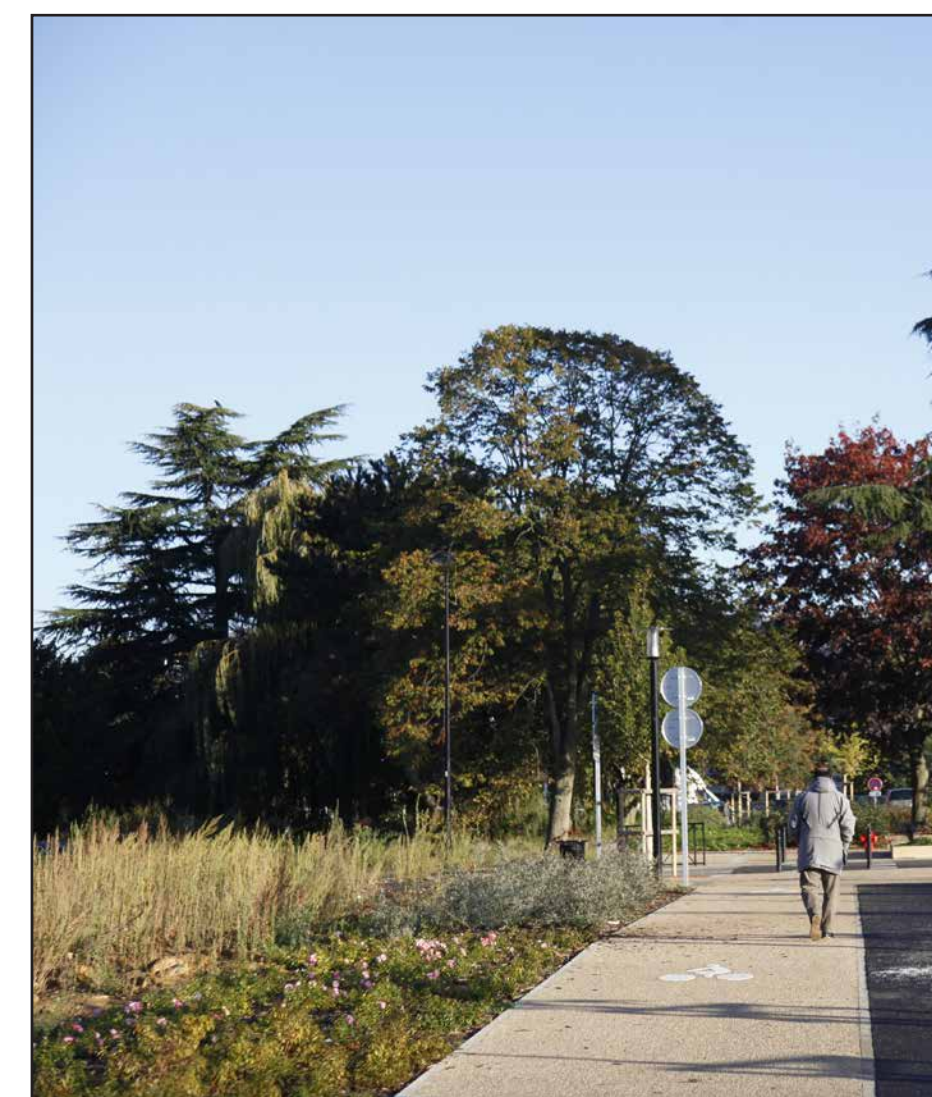
Le secteur comporte également une **polarité commerciale** en son cœur, à proximité du marché, ainsi que les services nécessaires à la vie quotidienne, comme la Poste notamment.

Dans ce secteur, en 2010, l'Insee recense 8 970 habitants répartis dans un parc de près de 3 150 logements. Ce secteur se distingue des autres du fait qu'il se compose quasi-exclusivement de logements collectifs. Seule, la partie Cité Nouvelle compte un peu plus d'une centaine de petites maisons individuelles (126 maisons). Les typologies sont orientées vers des logements de taille moyenne (3-4 pièces). Les statuts d'occupation sont largement dominés par le **locatif social** (86% selon l'Insee 2010), même si sa part diminue progressivement : la volonté est de réduire ce pourcentage et surtout de diversifier l'offre. Les statuts d'occupation se diversifient et cette situation va se poursuivre

grâce aux opérations de démolitions (près de 1 000 logements détruits dans les années 90 et 2000) et de constructions, notamment avec le **développement** de la ZAC de l'Aérost, qui vont favoriser une certaine **mixité sociale** en attirant de nouvelles populations. Ce secteur fait partie du **périmètre ANRU**, périmètre dans lequel les objectifs sont de revitaliser la zone d'habitation, de faciliter l'accès à la propriété et d'encourager la mixité sociale.

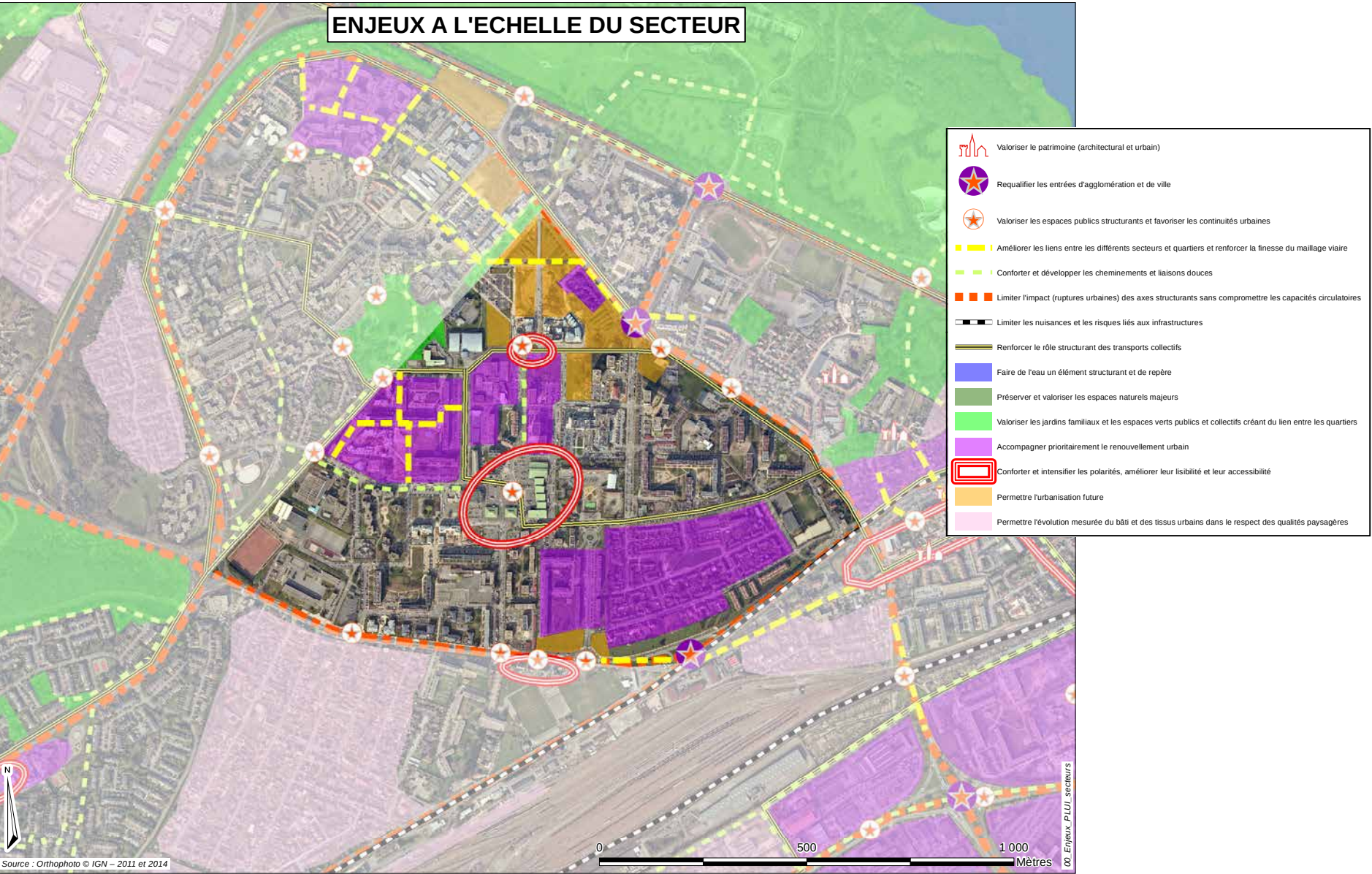
La population est caractérisée par un certain nombre de difficultés : part importante de population sans diplôme, de familles monoparentales, de jeunes, de catégories socioprofessionnelles dites « défavorisées ». Ce secteur se situe en zone « **Contrat Urbain de Cohésion Sociale** » et en « **Zone Urbaine Sensible** », compte tenues des difficultés que connaissent les habitants du territoire.

On note la **présence importante d'un tissu économique** au cœur du quartier (24% des établissements et 14% des salariés), favorisée par la présence de la Zone Franche Urbaine de Trappes, qui inclut Promopole, l'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien (500 salariés), France Télécom (150 salariés), des commerces de détails (notamment le centre commercial des Merisiers) et de nombreuses entreprises individuelles. Le secteur administratif est également bien représenté avec la présence des établissements scolaires.



Des mutations pour améliorer son image et devenir le deuxième centre de Trappes

La vocation de ce secteur est de s'affirmer comme le **deuxième centre de la commune** de Trappes, en accueillant et en renforçant l'ensemble des composantes d'un pôle urbain et en permettant le **rééquilibrage social** à l'échelle de l'ensemble de la commune de Trappes.



▷ Poursuivre la restructuration du secteur pour assurer l'articulation avec les autres secteurs et pallier les problématiques d'enclavement, notamment par le rattachement de la ZAC de l'Aérostas aux secteurs environnants

▷ Hiérarchiser le réseau viaire et poursuivre la réorganisation des espaces publics afin de réduire les impressions de lieux distendus sur ce secteur

▷ Développer une offre de logements diversifiée afin de permettre le parcours résidentiel de toutes les populations et de contribuer aux rééquilibres sociaux sur ce secteur et à l'échelle de l'ensemble de la commune de Trappes

▷ Maintenir et redynamiser l'activité commerciale, en s'appuyant sur les équipements à rayonnement intercommunal et au-delà (notamment l'Hôpital Privé de l'Ouest Parisien et le marché des Merisiers)

▷ Accueillir le Transport Collectif en Site Préférentiel en limite du secteur et utiliser ce projet pour assurer la couture entre le projet de l'Aérostas et le reste du secteur des Merisiers, afin de le relier au reste de l'ouest de l'agglomération et à la gare de Trappes

JAURÈS – GARE

Le secteur « Jaurès – Gare » se trouve au **cœur de l'agglomération saint-quentinoise**, sur la commune de Trappes. Il est à ce jour relativement **enclavé** car situé entre le faisceau ferré au sud-est et la RN10 au nord-ouest. De plus, il est marqué par la présence de grandes emprises ferroviaires au sud-ouest (gare de triage de Trappes) et au nord-est (terrains RFF aujourd'hui assez peu utilisés). Ce **secteur** apparaît comme **stratégique** pour la commune de Trappes et l'ensemble de l'agglomération saint-quentinoise, de par la présence de la **gare de Trappes** notamment. La partie est de ce secteur est intégrée dans le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay.

Ce secteur constitue, avec « Trappes – Village », le cœur historique de la commune. Il intègre les **premières urbanisations de la commune**.

Du moyen âge jusqu'au début du XXème siècle, Trappes est resté un territoire rural regroupé autour d'un village fortifié dont l'entrée principale se faisait par la porte de Paris (située au carrefour face au Grenier à Sel). Il reste encore des traces de ce caractère de « village », notamment à proximité de la Rue Jean Jaurès (route royale et ancien tracé de la RN10). L'arrivée du chemin de fer en 1848 va progressivement transformer ce secteur en agglomération urbaine. La gare de triage est édifiée sur le territoire, au sud de ce secteur. De nouvelles extensions réalisées dans les années 1930 font de Trappes un centre ferroviaire majeur.

L'activité ferroviaire attire de nouvelles populations entre 1924 et 1950. Le lotissement de la gare est réalisé en 1925. Puis en **1930**, l'office public d'habitation bon marché construit deux opérations importantes situées avenue Marceau et avenue Gabriel Péri : une **cité jardin de 40 logements à l'architecture innovante (les Dents de Scie)** et des immeubles HBM (65 logements en habitat collectif R+2 avec commerces en rez-de-chaussée). Il s'agit des premiers immeubles construits sur la ville de Trappes. En 1930, les employés du chemin de fer et leurs familles représentent 36% de la population.

Le reste du secteur se développa ensuite progressivement, sous la forme notamment de **lotissements pavillonnaires** et de **quelques ensembles d'habitat collectif social** inspirés du modèle du « plan libre », durant la première moitié du XXème siècle et jusque dans les années 70.

À ce jour, ce secteur poursuit sa mutation et on observe des opérations de densification urbaine qui se font progressivement au sein de la trame urbaine historique. La partie est du secteur, longtemps dévolue à des emprises ferrées, évoluera dans les prochaines années afin de prolonger le quartier Jaurès vers l'est.

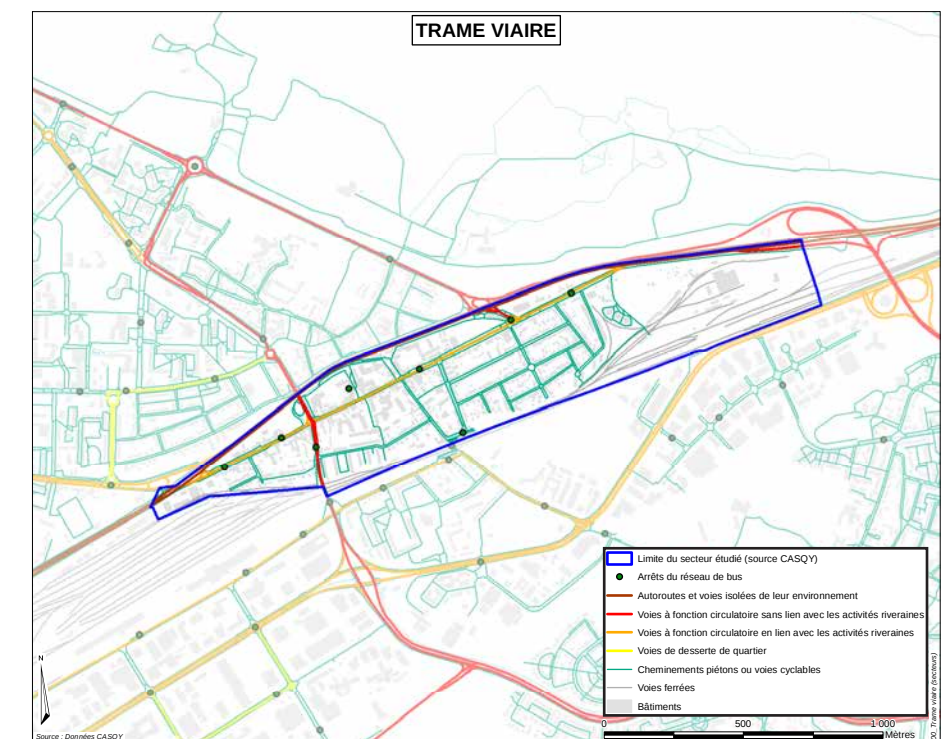
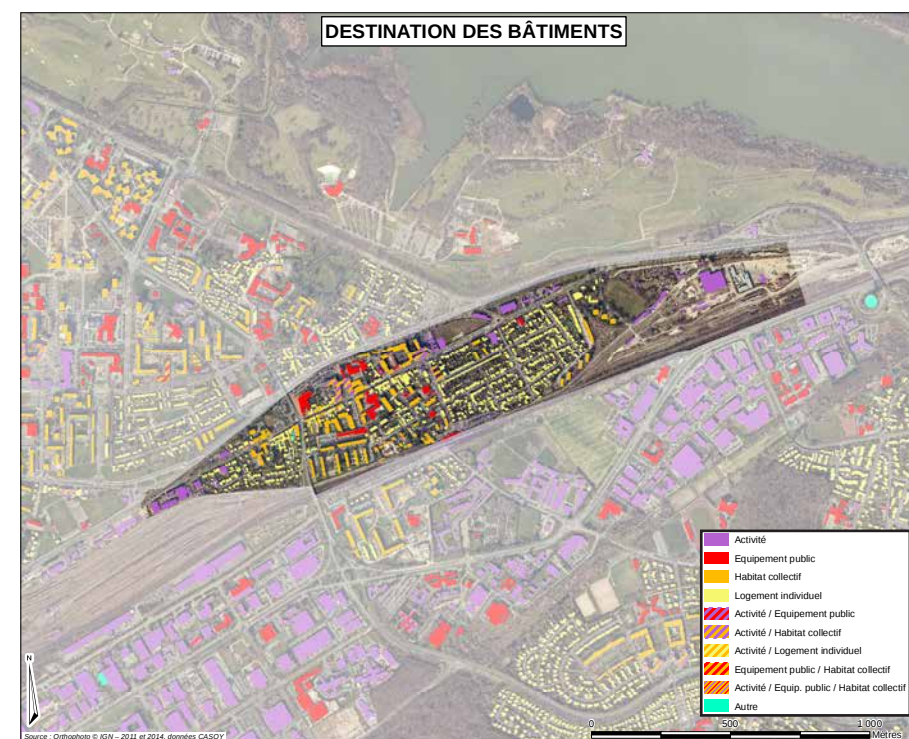
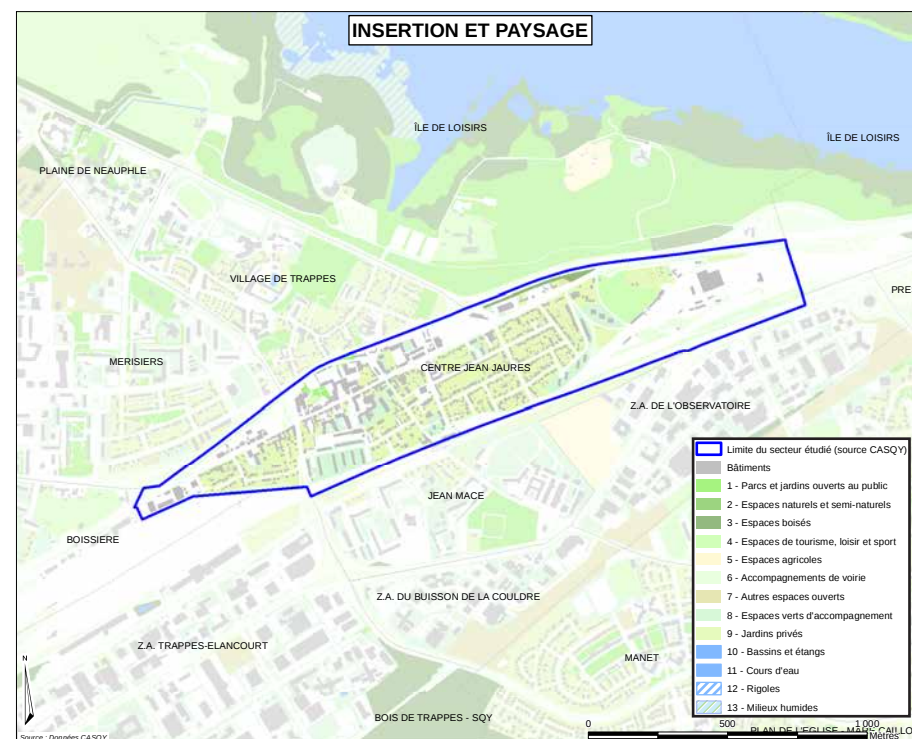
Au niveau paysager, ce secteur est marqué à la fois par le **patrimoine ferroviaire** et par son passé (**centre historique** de la commune). Il présente une diversité de **paysages urbains**, tous à **échelle humaine**,

ce qui contraste fortement avec les grandes infrastructures présentes en limite de ce secteur (RN10 et voies ferrées).

Ce secteur, de par son histoire, constitue une entité à part sur l'agglomération et au sein de la commune de Trappes. Ainsi, la trame urbaine issue des lotissements, la présence du végétal dans le tissu pavillonnaire et les alignements d'arbres des avenues de l'Armée Leclerc et Paul Vaillant Couturier, dont certains sont très anciens et marquent l'ancien tracé de la RN10, constituent un paysage particulier à proximité d'une gare. De même, la **diversité architecturale** et de **formes urbaines** ainsi que le développement continu de ce secteur au fil du temps créent une hétérogénéité de paysages et l'impression d'un secteur stratifié et représentatif de l'ensemble de l'histoire du territoire.

Tous ces éléments fondent l'identité de ce secteur et sont à préserver dans son évolution.

Ce secteur est le **centre principal** de la commune, avec une **vocation administrative forte**, organisé autour de l'hôtel de ville (le plus important employeur du secteur) et de **nombreux équipements à rayonnement extracommunal** (Grenier à sel, Médiathèque Jean Renoir, Institut de Promotion de la Santé, Marché de la Mairie), communal (Poste, Hôtel de Ville, Police municipale), de la rue commerçante Jean Jaurès (en perte d'attractivité et à redynamiser) et de la gare de Trappes.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

L'âme de Trappes



Ce rôle central pour la commune de Trappes et pour l'agglomération saint-quentinoise est rendu difficile à jouer par l'omniprésence de grandes infrastructures routières et ferrées qui coupent ce secteur des territoires environnants et l'isole du reste de la ville. Le projet d'enfouissement de la RN10 et de réalisation du plateau urbain ainsi que l'amélioration de la desserte de la gare de Trappes (prolongement du RER C et réflexions concernant la tangentielle ouest et la ligne 18 du Grand Paris Express) devraient à terme permettre de régler ce problème et de renforcer la position de ce centre dans la hiérarchie des pôles urbains au sein de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le tissu urbain est relativement **dense** et on constate une **réelle mixité**, à la fois entre l'habitat et les activités économiques, mais également entre les différentes typologies de logements (individuel, collectif, social, privé). Les activités présentes sur le secteur sont essentiellement des Très Petites Entreprises, tournées vers l'économie résidentielle.

Ce secteur est également bien doté en équipements scolaires, mais uniquement dans le 1er degré et la petite enfance : 3 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires du secteur public et 1 groupe scolaire du secteur privé (Sainte Marie). En 2009 le Groupe Scolaire Cachin a fermé et été remplacé par le groupe scolaire Jean Jaurès. Les taux de remplissage des groupes scolaires ne semblent pas très élevés et pourraient absorber une augmentation de leurs effectifs.

La population est estimée autour de 4 500 habitants en 2010 dans un parc estimé à près de 1 800 logements. La **population** du secteur Jaurès a **augmenté** par rapport à 2006. La taille des ménages est relativement



faible par rapport au reste de la commune (entre 2,4 et 2,6 personnes par ménage), mais elle se maintient, voire augmente et les naissances sont en hausse en raison de l'augmentation du nombre de famille.

La **population** reste globalement **jeune** même si le secteur regroupe la part la plus **importante de séniors** de la commune (supérieure à 10%).

Ce quartier présente les caractéristiques les plus favorables de la commune au regard des indicateurs de la politique de la ville avec un taux d'activité important, un taux de chômage faible, les catégories socioprofessionnelles les plus favorisées et orientées vers des profils de cadres, professions intermédiaires, employés et un des niveaux de diplôme et de revenus les plus élevés. Le taux de motorisation des ménages est proche de 80%, ce qui est élevé pour la commune.

En ce qui concerne les logements, il y a une forte présence du parc ancien, antérieur au développement de la ville nouvelle. Deux opérations ont été réalisées au cours des années 1970 : la résidence François Villon (41 logements) et la résidence Carnot (102 logements). Puis de nombreux programmes ont été réalisés à partir des années 2000 : une majorité de logements collectifs en accession libre. A noter la démolition de 107 logements collectifs sociaux de la Cité Million en 2006 dans le cadre de l'ANRU.

Un programme 60 logements est inscrit dans le cadre du PLH2 (2012-2017) sur le secteur (terrain Ex-Thalès). La répartition actuelle des **logements** est de 75% de **collectifs** contre 25% de **maisons individuelles**

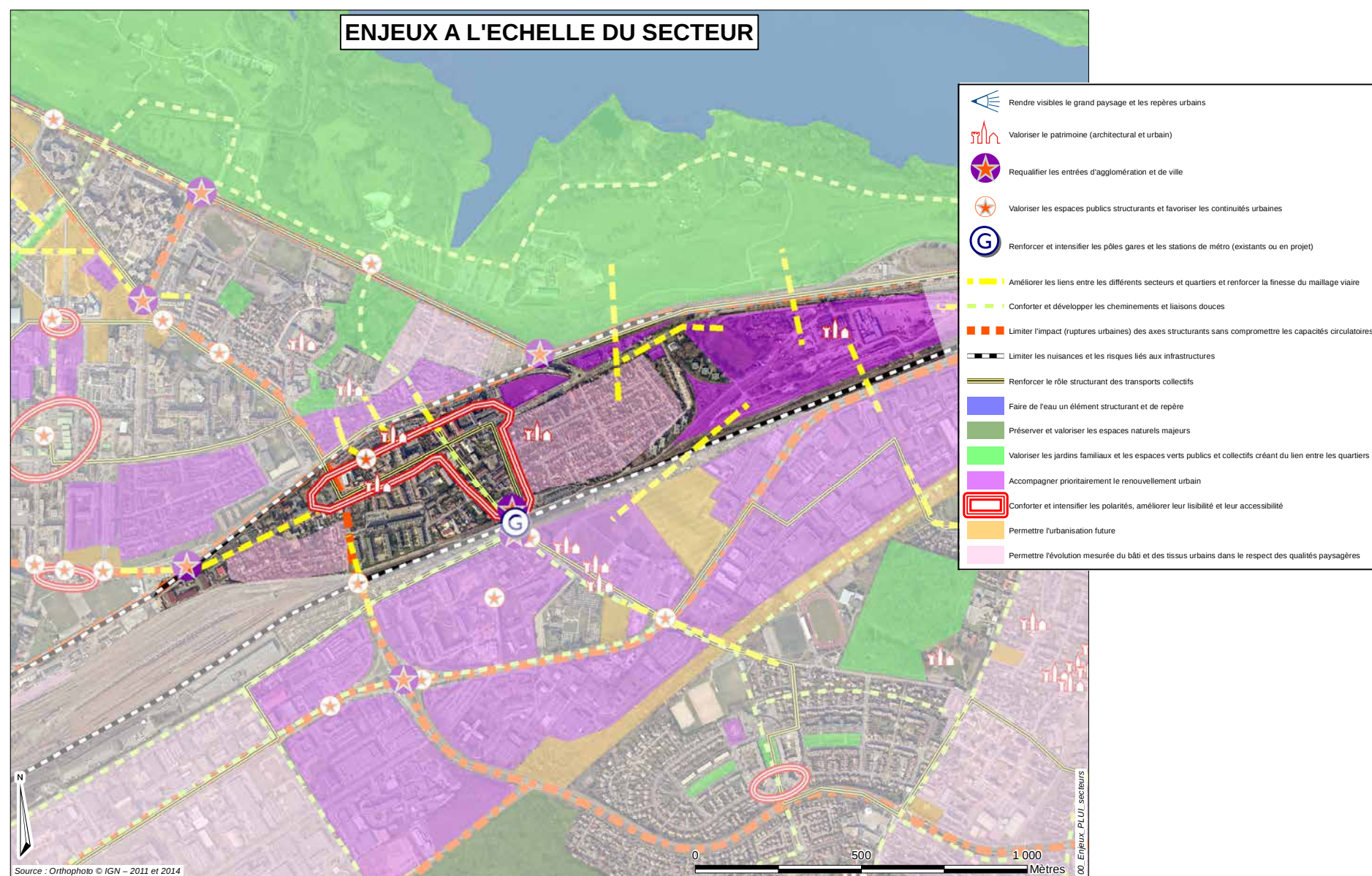


et de 37 % de **logements locatifs sociaux** contre 63% d'accession libre. Aujourd'hui le taux de vacance élevé, supérieur à 5%. Malgré tout, le marché immobilier est dynamique dans le neuf sur les dernières années avec des prix des transactions élevés pour la commune (entre 3 000 et 4 000 €/m²) et le marché de la revente de logements également présent avec des prix compris entre 2 500 et 3 000€/m².



Un centre renforcé pour une attractivité confortée

Ce secteur a vocation à voir **conforter son rôle de centralité principale** et de **cœur de ville** de la commune de Trappes, en s'attachant à conserver le caractère historique de ce secteur tout en permettant sa **mutation et sa densification**. Ainsi, à terme, ce pôle urbain pourrait rayonner à l'échelle intercommunale, notamment pour la partie ouest de l'agglomération.



- ▷ Réduire la coupure urbaine et les nuisances générées par la RN10 par la mise en place du plateau urbain et le rétablissement de 3 continuités historiques entre Jaurès et le village
- ▷ Améliorer les liaisons avec les autres quartiers de Trappes, et la base de loisirs et l'ouest de l'agglomération
- ▷ S'appuyer sur le renforcement des transports en commun prévus (renforcement du pôle gare et l'amélioration de sa desserte, développement de lignes structurantes)
- ▷ Revaloriser les entrées de ville sur la RN10, à l'intersection de cette voie avec les RD912 et RD23
- ▷ Redynamiser l'activité commerciale sur le secteur, notamment la rue Jean Jaurès, en valorisant le bâti existant (notamment les immeubles Carnot et l'ancien Hôtel de Ville) et en développant un nouveau pôle commercial à proximité du plateau urbain, en articulation avec les commerces de la rue Jaurès
- ▷ Remettre en valeur le bâti patrimonial et le caractère historique par le maintien de la diversité des formes urbaines tout en permettant l'évolution de la centralité
- ▷ Revaloriser les accès à la gare et aménager la place nord de la gare et permettre une ouverture vers le sud des voies ferrées
- ▷ Urbaniser les terrains Etat (principalement SNCF) en assurant leurs liens avec les gares de Trappes et SQY/Montigny et vers l'Île de Loisirs
- ▷ Remettre en valeur les arrières de parcelles entre la rue Jaurès et la place de l'hôtel de ville

VOISINS CENTRE-VILLE/CENTRE VILLAGE

Ce grand secteur comprend une grande part de la commune de Voisins-le-Bretonneux. Situé au bord du plateau, en limite de la **vallée de la Mérantaise**, il est un lien vers ce site remarquable et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le « Village », limité au nord et à l'est par la RD 36, au sud par la vallée de la Mérantaise et à l'ouest par la RD 91, est une **entité urbaine hétérogène**. Elle est composée de plusieurs secteurs, réalisés à différentes époques et dont la morphologie est contrastée.

Secteur historique de la ville de Voisins-le-Bretonneux, l'**ancien parcellaire rural** ne subsiste qu'autour et au sud de la place de la Division Leclerc : rue aux fleurs, rue Blaise Pascal, rue Helene Boucher et rue de la Mérantaise. Pour le reste du quartier, ce sont de vastes terres agricoles qui progressivement ont été loties par de grandes entités. Ce grand secteur compact souffre aujourd'hui d'un **manque de maillage par des voies** (circulation automobile et voie douce). De plus, les différents quartiers se sont construits indépendamment les uns des autres et de façon plutôt **introvertie**. Leur fonctionnement se fait donc de façon autonome.

Le centre-ville est composé de plusieurs secteurs qui sont plus ou moins proches du centre de la ville. **Le centre ancien**, limité au périmètre situé de part et d'autre du triangle formé par la rue Helene Boucher, la rue aux Fleurs et la rue Blaise Pascal.

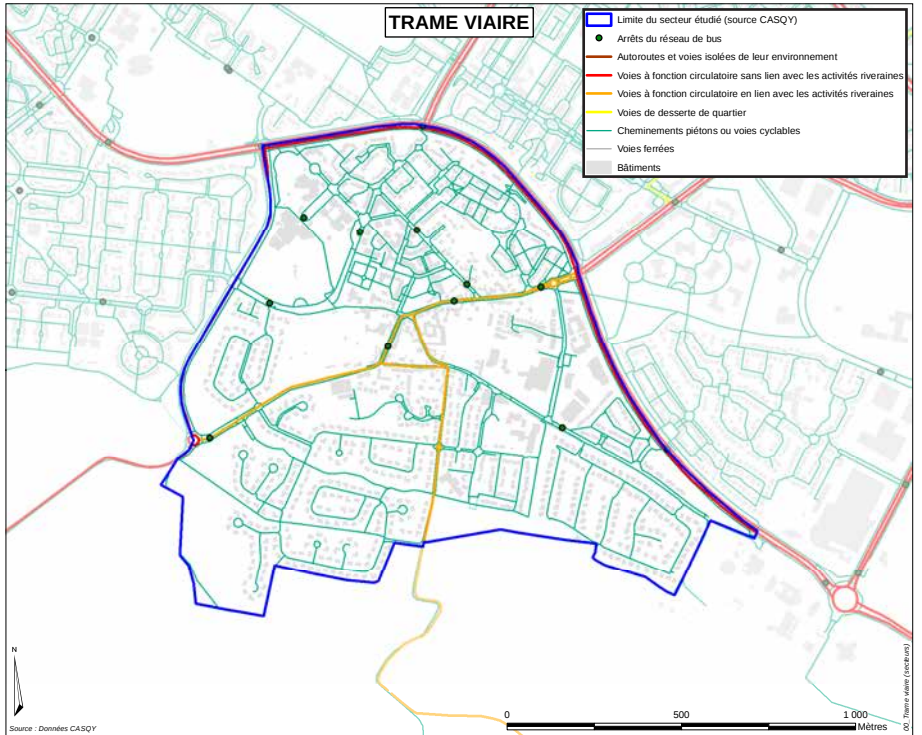
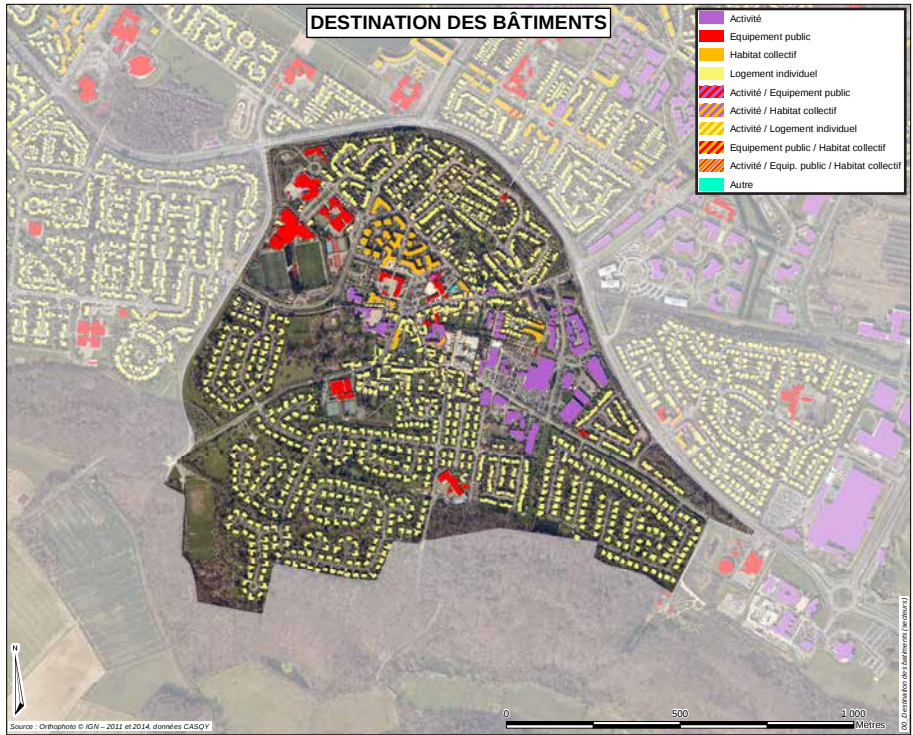
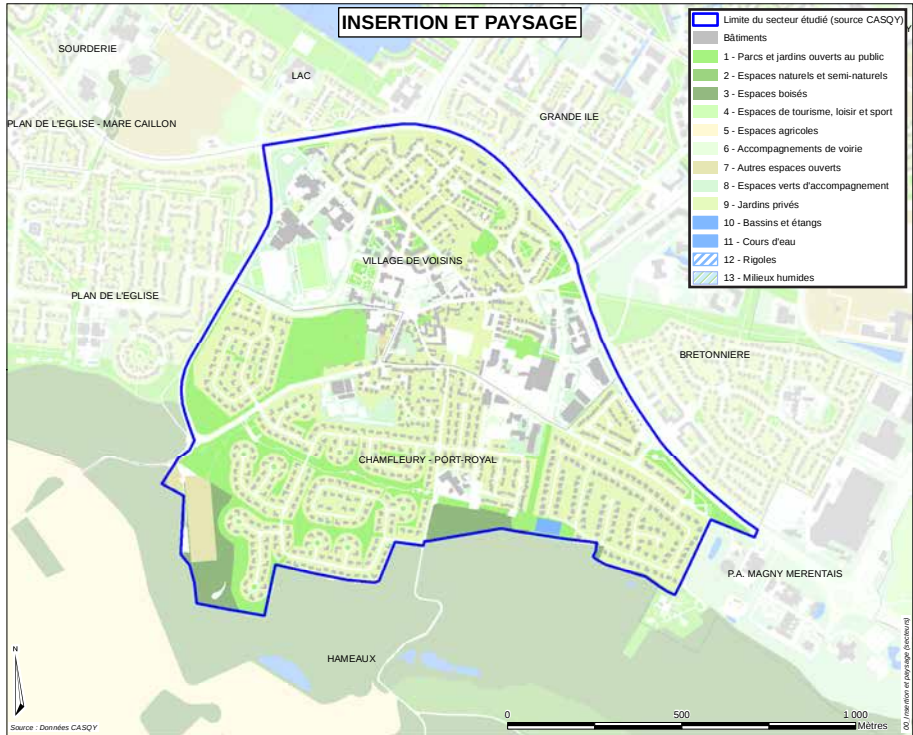
C'est le secteur de Voisins-le-Bretonneux où il y a le plus de bâtiments témoins du passé. Les constructions ont majoritairement une hauteur de R+1+ combles, leur toiture, recouverte de tuiles, est à deux pentes avec un faitage parallèle à la rue (à l'exception de quelques pignons). A l'angle des rues, les toitures présentent parfois des croupes. Les façades sont recouvertes d'un enduit ou sont en pierre meulière. Les percements ont des proportions verticales, les rez-de-chaussée accueillent par endroit des vitrines commerciales.

Le **nouveau « Centre village »** a été réalisé entre 1998 et 2002. Ce quartier est le **centre administratif et culturel** avec la Mairie et la ferme Decauville. L'urbanisation s'attache désormais au bourg comme un quartier urbain, avec des bâtiments implantés à l'alignement des voies sur la base d'un maillage de voies et de cheminements se rattachant à la structure viaire du village. Il intègre des commerces à rez-de-chaussée d'immeubles de logements collectifs locatifs ou en accession. Les bâtiments n'excèdent pas 2 étages et combles. Ce sont les constructions les plus hautes de la ville. Elles sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou des espaces publics, ou sont juxtaposées les unes aux autres et implantées en retrait. Lorsque les bâtiments sont en retrait, l'alignement est limité par des clôtures constituées de muret et de haies végétales.

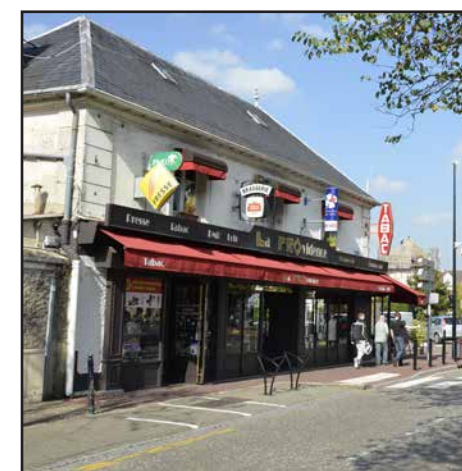
Ce nouveau « centre village » est **organisé autour de la place de la mairie**, plus « parking » que place urbaine, cet espace pose des **problèmes de lisibilité** et peine à relier les différents lieux du centre.

Le centre périphérique regroupe la **zone d'activités** située de part et d'autre de la rue des Tilleuls, le **centre commercial** du Mérantais et de Chamfleury, situé de part et d'autre de la rue aux Fleurs, et des opérations d'ensemble ou des constructions réalisées au coup par coup. Le tissu constitué se compose d'**habitat pavillonnaire diffus**, de **petits collectifs, d'activités, commerces et services et d'opérations groupées de pavillons, ou d'habitat mixte**. Cette urbanisation s'est faite le long des voies existantes, sans que ne soit créé un maillage viaire complémentaire. Il en résulte des difficultés fonctionnelles et une absence de cohérence urbaine. Les **formes de constructions** ainsi que les **matériaux** utilisés sont **hétérogènes** ce qui ne facilite pas la lecture de ce secteur. Par ailleurs, certains bâtiments sont **vétustes** et ne donnent pas l'image attendu dans un centre-ville, avec un dynamisme commercial certain.

Le **quartier du Village nord** est limité au nord et à l'est par la RD 36, à l'ouest par la rue de la Pyramide (RD 91) et au sud par l'avenue du Grand Pré et la rue Jean Racine (opérations de logements et d'équipements publics, dont les terrains de sport de Voisins). Ce secteur a été bâti dans le cadre de la **Ville Nouvelle**.



Plusieurs centralités pour un centre ville



Il regroupe un ensemble de constructions d'habitat essentiellement **pavillonnaire** d'un étage avec combles dans des toits à pente double et un peu de logements **collectifs** et a l'ouest. Dans ce quartier, est implantée la majeure partie des **équipements sportifs** de Voisins, ainsi qu'un **groupe scolaire, un collège et une crèche**. Ce quartier est délimité par la RD 36 au Nord. Seule, une passerelle permet de relier le sud et le nord de la RD 36.

Le **Village sud** se situe au sud du centre ancien, délimité par la rue aux Fleurs, la RD 36 et au sud par les bois. Ce secteur est constitué d'**opérations d'ensemble pavillonnaire à l'architecture très typée** : Chamfleury, Port Royal, Joli Pré. Premières opérations réalisées **avant la ville nouvelle**, elles sont emblématiques d'une époque et d'un type d'urbanisme où les maisons sont au centre des parcelles, avec des jardins qui se veulent ouverts sur le reste de la copropriété pour favoriser les échanges entre les habitants. Toutefois, au fil des années, les **clôtures** sont apparues, en particulier dans le quartier de Joli Pré.

Les quartiers de Chamfleury et de port Royal ont su conserver l'**esprit pionnier** avec l'interdiction de clore sa parcelle sur l'avant. Les jardins sont ouverts créant depuis la rue une impression de verdure, d'aération et d'apaisement. A noter que l'opération de Port Royal est délimitée par deux accès qui peuvent se fermer ce qui est peu courant en France.

Logiquement, en tant que **centralité fonctionnelle de la ville**, ce secteur dispose d'une **concentration importante d'équipements** qui sont structurés en pôle et représentent une diversité de domaines : culturel

(Espace culturel Decauville), sportif (Centre sportif Les Pyramides, Parc des Sports du Grand Pré, Parc des Sports Maurice Laure, skate parc), éducation et petite enfance (crèche, groupe scolaire Les Pépinières, collège Hélène Boucher...) et administratif (Hôtel de Ville). Ces équipements ont des rayonnements variables, allant du quartier à la commune voire au-delà. Certains équipements sont un peu plus dispersés, tels le groupe scolaire Sente des Carrières (ouvert en 1970 et réhabilité en 2011), les terrains de rugby du Champs du Loup ou le Champ de bosses BMX, le cimetière du Parc, L'EPHAD Repotel, le RAM. En ce qui concerne les équipements scolaires, se pose la question de leur rationalisation. En effet, leurs taux de remplissage sont assez faibles, malgré un renouvellement des effectifs en maternelle. De même pour le collège, ouvert au début des années 1980, il dispose de capacités résiduelles élevées.

La population est estimée entre 4 500 et 5 000 habitants au 1er janvier 2010 et tend à **décroître** sur le secteur sur les dernières périodes. Cette tendance peut être réduite avec les nouvelles constructions dont les impacts ne sont pas encore traduits par les statistiques ainsi que grâce aux nouveaux programmes prévus dans le cadre du PLH2 (2012-2017) : développement du cœur de ville (189 logements), Mérantais (43 logements) et Pointe Collège (25 logements).

Le **parc de logements** est de 2 000 logements, avec un parc **ancien** sur le village (175 maisons), puis des **développements réguliers au cours des années 1970 à 2000**. Il y a eu un arrêt des constructions, puis une reprise ces dernières années avec la construction de près de 300 logements essentiellement en collectif. Les maisons individuelles

représentent les deux-tiers du parc et les logements collectifs (construit dans les années 90 et récemment) sont concentrés géographiquement. Il y a une forte présence de **grands logements** avec 54% de T5+, mais une certaine diversité, avec 22% de T1-T2, 25% de T3-T4.

En ce qui concerne le marché immobilier, il y a une surreprésentation du marché privé, avec une **majorité de propriétaires occupants** (trois-quarts des ménages) et des locataires privés (près de 20%), et à l'inverse, une faible présence des locataires sociaux. Le taux de vacance extrêmement faible (inférieur à 3%) ce qui traduit les tensions du marché, mais également l'attrait pour le secteur : le marché immobilier est important à l'échelle de la commune, malgré des prix parmi les plus élevés de l'agglomération (à l'image du reste de la commune), dans le neuf et dans l'ancien, souvent bien supérieurs à 3 500€/m². Compte tenu de l'offre, le secteur attire davantage d'acquéreurs âgés que le reste de l'agglomération, qui appartiennent généralement aux catégories socioprofessionnelles dites supérieures (cadres).

Sur ce secteur, une attention particulière doit être portée à la question du **vieillesse** actuel et à venir **de la population** : près de 15% de la population du secteur a 65 ans ou plus et il y a donc une forte proportion de retraités et préretraités. Ce secteur regroupe ainsi la concentration de seniors parmi les plus importantes de l'agglomération, notamment sur la partie Chamfleury Port Royal, en particulier de seniors d'au moins 80 ans. Ce constat pose les questions de l'**isolement des personnes âgées** et de la **sous-occupation des logements** : les ménages d'une seule personne représentent près d'un quart des ménages du secteur.



De ce fait, la taille des ménages est également particulièrement faible (entre 2,3 et 2,8 personnes par ménage). Ce secteur est très favorisé avec de hauts niveaux de diplôme, les revenus parmi les plus élevés de l'agglomération, une forte proportion de cadres, un taux de chômage faible, etc.

Le taux de motorisation des ménages est particulièrement élevé (95% des ménages ont une ou plusieurs voitures), à l'image du reste de la commune et des secteurs situés au sud de la RD36. De fait, les actifs utilisent beaucoup leur voiture particulière pour aller travailler. Pourtant, les bus passent par ce secteur. Il y a 3 lignes de bus importantes (la 419 relie au centre de Saint-Quentin-en-Yvelines; la 464 relie la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines avec la gare de Saint Remy les Chevreuse et passe par la rue Hélène Boucher ; la 439 relie la ville à Versailles Rive Gauche) et les fréquences des bus sont relativement élevées en heures de pointe.

Chamfleury-Mérantais est le **pôle commercial majeur** de la commune et un pôle important de l'agglomération. Il dispose d'un supermarché, des commerces et services de proximité et des moyennes surfaces de vente et sa zone de chalandise est importante : il attire au-delà de la commune et de l'agglomération malgré une appréciation peu valorisante du centre commercial de la part de la CCI. Celle-ci soulève des **problèmes d'accessibilité, de visibilité, de stationnement, de qualité des espaces publics**, et comme pour les autres commerces de l'agglomération une forte concurrence environnante ainsi qu'une forte évasion des dépenses. Cependant, ce centre commercial est très dynamique puisque c'est le deuxième de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en termes de chiffre d'affaire.

Il attire des clients de relativement loin grâce à une offre de commerces de qualité plutôt tournée vers le commerce de bouche. Il lui manque certains types de commerces tournés vers l'équipement de la personne et de la maison ainsi que des commerces alimentaires à des prix plus abordables pour avoir une gamme complète. Toutefois, les deux centres commerciaux (Mérantais et Chamfleury), vieillissent et ont une architecture et une organisation datée ; l'ensemble forme un **centre commercial typique des sorties de ville** qui s'est fait rattraper par la ville : il a, aujourd'hui, les attributs et le fonctionnement d'un centre plus urbain mais pas la physionomie. Il convient donc de veiller à maintenir l'attractivité de ce secteur et même de s'appuyer dessus pour le valoriser.

La **zone d'activités des tilleuls** vit sans grand dynamisme. Elle est composée à la fois de commerces, de restaurant et d'activités diverses. Ayant peu d'affichage sur les voies, elle apparaît un peu confidentielle alors même que sa position de vitrine sur la RD36 et en entrée de ville à proximité d'un secteur pavillonnaire et commercial pourrait être un levier pour une évolution future vers un tissu plus mixte.

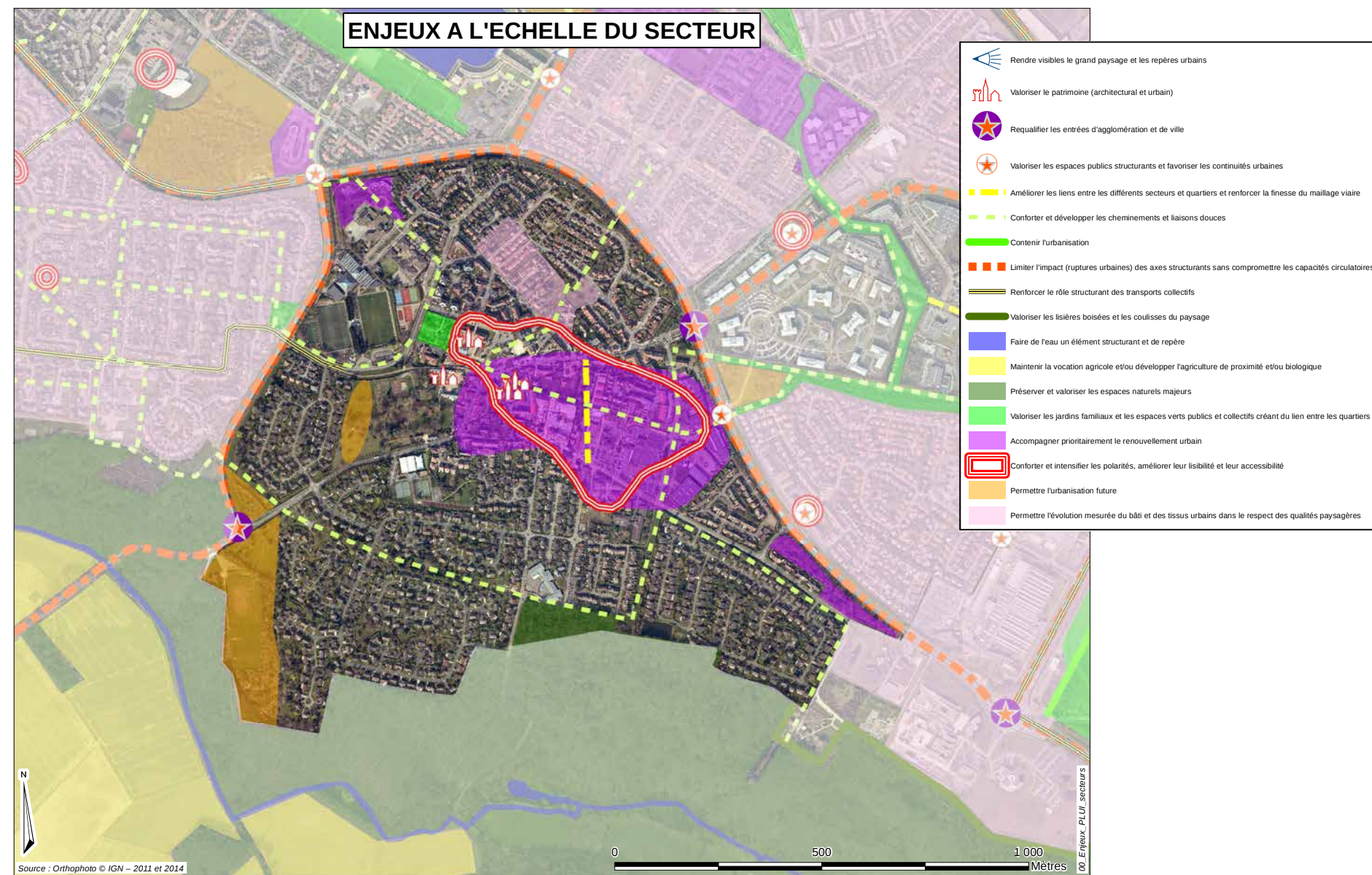


Réunifier pour une centralité élargie et attractive

Ce quartier a vocation à être le centre-ville de Voisins-le-Bretonneux avec une **forte centralité** articulée autour d'un **centre administratif et d'un centre commercial attractif** qui doivent être reliés pour créer une seule polarité.

Aujourd'hui c'est un **quartier mixte** qui doit conserver cette mixité en conservant son dynamisme commercial tout en permettant de créer de nouveaux logements.

Des liaisons vertes doivent être gardées et créer pour garantir un cadre de vie verdoyant.



- ▷ Créer un vrai centre-ville d'une ville de 12 à 13 000 habitants
- ▷ Relier le centre village au quartier de la Remise par des cheminements doux ainsi que les liaisons inter quartiers de manière globale afin de ne pas engorger les grands axes
- ▷ Conforter le dynamisme commercial en améliorant la signalétique et en essayant de mutualiser l'offre de stationnement
- ▷ Développer de la mixité sociale
- ▷ Créer des liaisons inter-quartier et notamment des liaisons douces et mailler les espaces verts tout en améliorant la lisibilité de celles existantes
- ▷ Faciliter l'accès au centre-ville (administratif et commercial) tant à pied, à vélo qu'en voiture
- ▷ Favoriser les constructions ou le renouvellement à haute performance énergétique
- ▷ Prendre en compte la contrainte due à la zone d'affleurement de l'argile – retrait gonflement (pour éviter les fissures dans les maisons)
- ▷ Améliorer l'accessibilité, et éviter les trop grands îlots impénétrables pour assurer la vitalité des commerces en évitant de créer des nuisances pour les riverains
- ▷ Assurer la continuité et le traitement qualitatif des espaces publics pour passer d'une pluri-centralité à un centre-ville affirmé