

Compte-rendu de la réunion de lancement ELANCOURT



21 septembre 2021

Nombre de personnes : environ 50

Intervenants :

››› Elancourt

- **M. MICHEL**, 1er adjoint délégué aux finances, aux travaux et à l'événementiel
- **M. PELLEGRIN**, 7ème Adjoint, délégué à l'aménagement et à l'urbanisme
- **Mme TURPIN**, Directrice à l'aménagement urbain
- **M. SPRINGER**, Directeur général des services

››› Saint-Quentin-en-Yvelines

- **M. HELLEU**, Directeur du développement urbain
- **M. SOLDA**, Urbaniste opérationnel, Direction du développement urbain
- **Mme BONNAIN**, Urbaniste, Direction de l'urbanisme et de la prospective
- **M. FAROUX**, Chargé de communication

››› Attica

- **M. COULOUME**, Architecte, Directeur
- **Mme MONIQUE**, Architecte-urbaniste

››› TraitClair

- **M. KATRAOUI**, Concertation Traitclair
- **Mme HEMERY**, Concertation Traitclair

1. DISCOURS D'INTRODUCTION, M. MICHEL

2. PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES ET DE RÉFLEXION ET D'ACTUALITÉS DU PROJET, M. SOLDA



Le périmètre d'études et de réflexion couvre une superficie d'environ 50 hectares, il est inchangé. Il s'étend de l'échangeur R12 au nord-est, jusqu'au transformateur RTE au sud-ouest. Toutefois, ce n'est pas à cette échelle que pourra voir le jour une opération d'aménagement, c'est pour cette raison que plusieurs secteurs opérationnels ont été identifiés, à partir de plusieurs critères (déjà évoqués en 2018 avec la cartographie du phasage potentiel) : le niveau de contraintes techniques (ex les lignes à très haute tension), les occupations actuelles, l'état des constructions et des aménagements (sur la Plaine des sports ou sur la zone d'activités)

»»» Les actualités du projet

- Projet des terrains de tennis, chantier en cours, objectif livraison courant 2022
- Commissariat : concours de maîtrise d'œuvre lancé, le lauréat est désigné et le marché en cours de notification
- Intermarché : au cœur de la zone d'activité, l'intermarché d'aujourd'hui devrait être transféré sur une parcelle en front de boulevard dans une toute nouvelle surface commerciale, avec l'Intermarché et une galerie commerciale (tabac, boulangerie, pharmacie, magasin bio). Le projet est travaillé très largement avec la ville, les services de SQY pour être le plus qualitatif possible et engager la régénération du secteur

Le secteur fait l'objet d'un travail partenarial, et pour lequel des opportunités se concrétisent d'ores et déjà. Nous allons poursuivre le travail sur les 50 hectares du périmètre de réflexion, et en réalisant des zooms sur les secteurs en fonction des sujets.

3. RETOUR SUR LA PREMIÈRE PHASE DE CONCERTATION ET ENJEUX DU PROJET

»»» Présentation de la concertation, Mme HEMERY

Le bureau d'étude Traitclair va accompagner la ville d'Elancourt à l'organisation de la concertation du projet des IV Arbres. La concertation est un outil au service de la prise de décision des élus de l'équipe projet.

La concertation vise à :

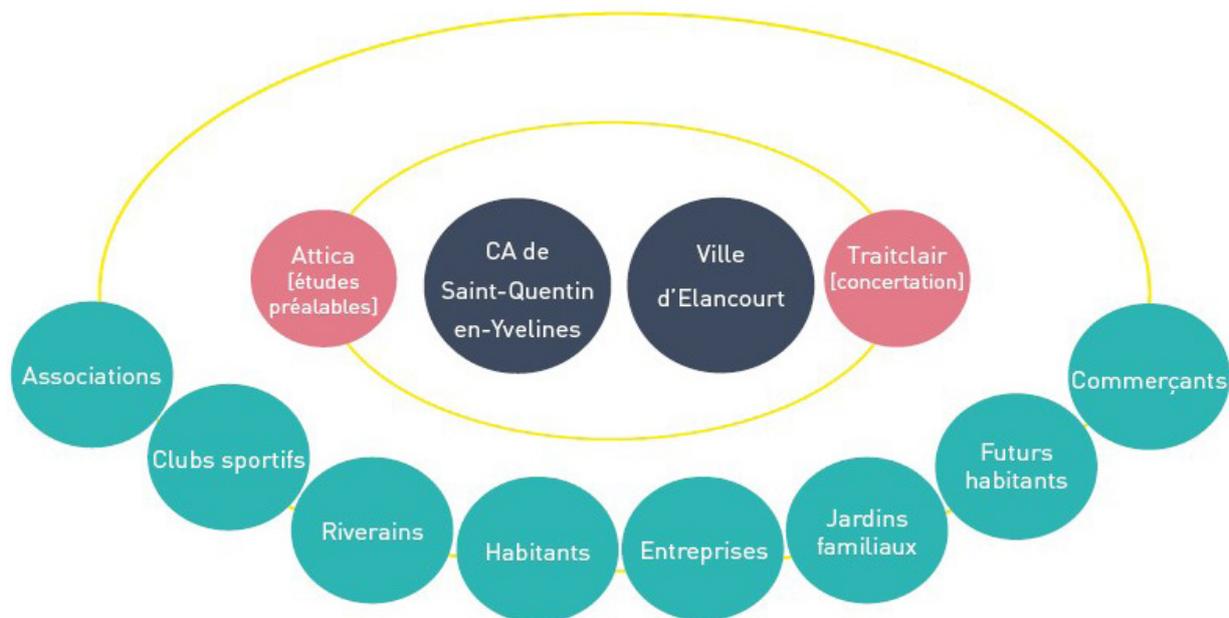
- Informer le public sur le projet
- Etablir un diagnostic partagé. Traitclair a déjà rencontré un certain nombre d'acteurs.
- Explorer de nouvelles opportunités et pistes d'améliorations pour le projet
- Enrichir la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux
- Éclairer le choix des techniciens et des élus
- Rendre-compte de la concertation (réunion de clôture, bilan de la concertation) par une traçabilité permettant que chaque proposition soit répertoriée avec un argument sur la prise ou non en compte dans le projet.

»»» La méthode (fixée par délibération)

Les modalités minimales de concertation ont été définies avec la commune d'Elancourt et St-Quentin-en-Yvelines en 2015 :

- Affichage au siège de SQY de la délibération pendant toute la durée de la concertation et à la mairie d'Elancourt pendant 3 mois
- Information du public en mairie aux heures et jours d'ouverture habituels de la Mairie grâce à la mise en place de supports d'information, dont les contenus sont complétés selon les étapes de la réflexion urbaine
- Urne disponible en mairie destinée à recueillir les avis et suggestions du public
- Publication d'articles dans la presse municipale et intercommunale
- Organisation de réunions publiques

»»» Les acteurs du projet



Saint Quentin en Yvelines est maître d'ouvrage des études.

Attica réalise les études préalables et la conception du projet. Une agence de concertation conseille, organise et anime la concertation durant toute l'élaboration du processus. Les habitants, les acteurs associatifs et les acteurs économiques sont associés à l'élaboration du projet

»»» Les modalités de la première phase de concertation

La phase 1 de la concertation visait à élaborer le diagnostic en plusieurs étapes :

- 14 mai 2018 - Réunion publique de lancement : un format classique de concertation qui permet de lancer la concertation et l'élaboration du projet et échanges avec les acteurs projets.
- 2 juin 2018 - Diagnostic en marchant sur le secteur
- 18 juin 2018 - Atelier d'orientation et d'aménagement
- 2 juillet 2018 - Réunion de restitution : restitution de la phase de concertation et de l'avancée du projet.

Au total, ce sont plus de 300 personnes qui ont participé à cette première phase, qui ont formulé plus de 400 propositions sur de nombreux sujets : circulations et stationnements, équipements, commerces, Plaine des Sports, les espaces verts, l'habitat...

4. CONTRAINTES, ATOUTS ET OPPORTUNITES DU SECTEUR

»»» Les contraintes du projet, Mme MONIQUE

- Infrastructures de réseaux importantes avec les lignes THT et une canalisation gaz qui traverse la Plaine des Sports du nord au sud, qui devront être prises en compte dès les premiers éléments de conception du projet
- Un territoire morcelé avec des emprises fermées comme France miniature et les équipements
- Un site peu valorisé notamment sur la zone d'activités qui mérite d'être redynamisée
- Des temporalités diverses avec des projets déjà en cours qui vous ont été rappelés et une maîtrise foncière qui est toujours en cours sur la zone d'activités

»»» Les atouts et opportunités, Mme MONIQUE

- Une trame verte et bleue existante remarquable, entre le bassin du Fond des Roches et le bassin de la Boissière, France miniature avec des espaces verts qualitatifs et également les jardins familiaux
- Territoire très bien équipé et attractif pour les habitants : terrains de sports certes vieillissants mais très pratiques, des jardins familiaux qui sont fédérateurs, et des équipements culturels comme l'Agora qui rayonnent à l'échelle de la ville
- Un territoire mutable à court, moyen et long terme : c'est un avantage car cela permet d'envisager un projet en plusieurs phases

»»» Retour sur la première phase de concertation et enjeux du projet, Mme HEMERY et Mme MONIQUE

Mobilités et stationnement :

Les apports de la concertation :

- Créer des liaisons douces sur le quartier, et faciliter les circulations et traversées de modes doux sur les boulevards Grégory et Malraux
- Apaiser le Boulevard Grégory en boulevard urbain (espace piéton, piste cyclable, création de carrefours, organisation des voies)
- Réaménager le parking de la Plaine des Sports (liaison douce, signalétique), questionnements sur la localisation du parking

Leur prise en compte dans l'étude urbaine :

Le sujet des mobilités a été le premier enjeu identifié dans l'étude, qui propose l'élaboration d'une armature urbaine favorisant les mobilités douces avec des continuités cycles et piétons. Des contraintes de circulations seront évidemment à prendre en compte sur le Boulevard Grégory notamment, et sur sa répartition actuelle très routière. L'enjeu sera de relier les polarités existantes et projetées.

Sur le stationnement, il sera pris en compte : il faut pouvoir accéder aux équipements présents et à venir sur le secteur. Le parking des jardins familiaux sera réaménagé. Il faudra également pouvoir desservir les îlots qui seront construits.

Nature et environnement :

Les apports de la concertation :

- Donner une identité verte au quartier et conserver les espaces verts
- Aménager la coulée verte avec un parcours santé, un parc pour enfants, du mobilier urbain, et aussi prolonger la coulée verte le long du quartier des petits prés et au sud du Pré-Yvelines
- Volonté de favoriser l'ouverture des jardins familiaux et des débats sur leur localisation

Leur prise en compte dans l'étude urbaine :

Le secteur est marqué par une trame verte forte avec une structuration Nord-Sud et Est-Ouest avec d'un côté les Réaux et de l'autre les Jardins familiaux

L'étude mènera également une réflexion sur les interfaces avec les secteurs existants : par exemple avec le Pré-Yvelines qui présente une richesse paysagère. Il faudra traiter finement la question des interfaces paysagères.

Enfin, l'enjeu de l'imperméabilisation des sols est lui aussi central. Il s'agit de traiter le plus tôt possible la gestion du cycle de l'eau.

Equipements et commerces :

Les apports de la concertation :

Sur le commerce :

- Redynamiser la zone d'activités par des activités mixtes : commerces de proximité, artisanat et aussi locaux associatifs avec une maison des associations par exemple
- Accompagner la construction de logements par des équipements (maison de santé, résidence sénior, maison de quartier)

Sur les équipements sportifs :

- Restructurer et rénover les tribunes des terrains de sportifs
- Délocaliser les terrains de tennis à la place du terrain synthétique tout évitant les interruptions d'utilisation
- Conserver les activités liées aux épreuves des programmes scolaires : sauts en hauteur, en longueur et également l'athlétisme

Leur prise en compte dans l'étude urbaine :

Au sujet des équipements sportifs, la programmation est plutôt bien définie.

Sur les commerces, le projet de l'Intermarché vous a été présenté, qui permettra un positionnement stratégique et visible.

A propos des équipements culturels et associatifs, le projet n'est aujourd'hui pas suffisamment avancé ; c'est un sujet qui reste à affiner avec les services notamment en fonction du nombre de logements projetés. Une ambition portée par le projet est d'offrir des espaces publics qualitatifs sur le secteur, notamment en lien avec les équipements.

Habitat et formes urbaines :

Les apports de la concertation :

- Permettre aux jeunes ménages qui décohabitent de chez leurs parents de rester sur Elancourt grâce à des logements adaptés et accessibles
- Limiter les hauteurs des futurs logements et créer un épannelage progressif vers le Pré-Yvelines
- Volonté de créer de la mixité entre propriétaires, locataires, et entre les tranches d'âge
- Attention particulière à l'artificialisation des sols en créant des jardins intérieurs aux résidences, des bandes végétalisées sur rue
- Créer des toits cultivables et des jardins suspendus

Leur prise en compte dans l'étude urbaine :

Ces sujets sont pris en compte, mais nous sommes aujourd'hui très en amont de la réflexion sur les typologies bâties. En revanche, la qualité des formes urbaines et l'imperméabilisation des sols est un enjeu.

Sur la question des hauteurs, le PLU règlemente la hauteur maximale, qui est fixée à R+4+attiques, il n'est pas question de déroger à cette règle. Un épannelage commence à se dessiner, il s'agit de créer des continuités et de venir intégrer ce nouveau quartier projeté dans son contexte.

Nous travaillons également à la diversification des typologies et des morphologies pour ne pas avoir un quartier uniforme, et pour l'inscrire dans la centralité élargie.

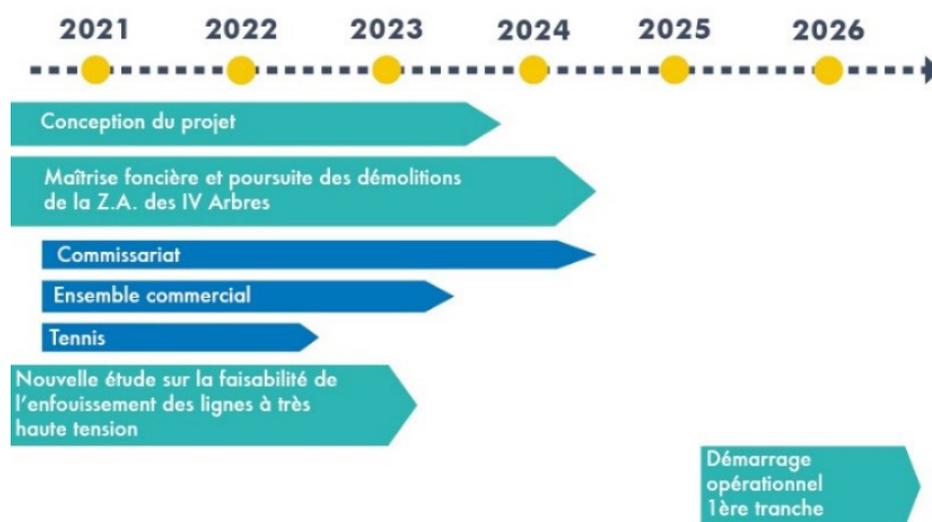
5. LES GRANDES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET, M. SOLDA

Ces 5 points sont la colonne vertébrale de ce qui va nous permettre de travailler les prochains mois avec vous lors des temps de concertation.

- **Affirmer une forte valeur paysagère et environnementale**
- **Favoriser les mobilités douces : penser la place des différents modes de déplacements**
- **Fédérer la vie de quartier autour d'espaces publics diversifiés**
- **Mettre en œuvre un quartier des proximités**
- **Proposer des formes urbaines durables**

6. ÉLÉMENTS DE CALENDRIER

»»» Les contraintes du projet, M. SOLDA



Le calendrier présenté est prévisionnel, La conception du projet correspond au temps d'études. Aujourd'hui, nous sommes dans la phase d'études préalables

- L'enfouissement des lignes à très haute tension : en 2018, des études étaient engagées avec RTE pour l'élaboration d'un dossier de justification technico-économique, qui permet d'évaluer la faisabilité d'un enfouissement et d'avoir une première approche économique. Sur le secteur il y a 3 lignes qui ont des caractéristiques techniques spécifiques. En 2019, les élus d'Elancourt et de Saint Quentin en Yvelines ont décidé d'élargir le périmètre de réflexion d'enfouissement de ces lignes jusqu'au secteur du Bois de l'Etang à La Verrière, car ce secteur a fait l'objet d'un travail en matière de renouvellement urbain. Suite à cette décision, une nouvelle convention d'étude a été signée avec RTE, ce qui explique que les résultats ne seront connus qu'à partir de 2022.
- Le commissariat, l'ensemble commercial et les tennis sont les trois projets qui démarrent actuellement et verront le jour en premier sur le secteur. Ils permettront d'engager la dynamique de restructuration

»»» Le calendrier de la concertation, Mme HEMERY



Les participants sont invités à s'inscrire aux prochains temps d'échanges sur le site web : Sqy.fr/IV-arbres

7. QUESTIONS-RÉPONSES

»»» Espaces publics

Une personne propose des aménagements sur la Coulée Verte : des tables de pique-nique et des équipements type table de pingpong en dur.

M. Michel précise que ces questions de mobiliers extérieurs seront bien sûr prises en compte. Aujourd'hui, nous ne sommes pas au stade de la localisation ou du type de mobilier qui seront proposés.

Mme Monique complète le propos en expliquant qu'aujourd'hui la réflexion porte sur la définition des grandes lignes et intentions des espaces publics. Ce sujet sera abordé lors du prochain atelier du 7 octobre prochain.

Une personne considère que la gestion des espaces verts doit rester une priorité et que le bitumage à outrance n'est pas une solution durable.

Mme Monique précise que la gestion des espaces verts est une priorité. Sur le secteur de la Zone d'Activités, le projet prévoit de désimperméabiliser des sols qui sont aujourd'hui bitumés. Sur l'ensemble du périmètre opérationnel, les objectifs en matière d'occupation des sols et de pleine terre fixés par le PLU seront respectés. Par ailleurs, les premières esquisses d'aménagement s'exercent à conserver un maximum d'arbres existants.

»»» La zone d'activité des IV Arbres

Plusieurs participants posent la question de la mise en place d'un espace convivial en lien avec les commerces type restaurant ou bar ou encore d'une place commerçante arborée.

M. Michel répond qu'il est certain que dans ce projet, la nécessité de nouveaux commerces se pose au-delà de l'implantation de l'Intermarché, comme des lieux de convivialité. Il faut pour cela des porteurs de projets, qui nous l'espérons seront attirés par ce secteur.

Mme Monique précise qu'aujourd'hui un certain nombre d'espace publics sont identifiés qui pourront bien sûr s'adosser à des commerces, mais nous sommes très en amont sur la programmation fine des commerces.

Plusieurs participants soulèvent la question du devenir et de la préservation des entreprises et artisans sur la zone des IV arbres et sur la localisation et le nombre d'activités.

M. Solda précise que ce projet est souhaité multifonctionnel pour accueillir toutes les fonctions de la ville, dont le commerce et les activités. Aujourd'hui, plusieurs porteurs d'activités sont en place, le projet se fera évidemment avec ceux-ci, ils font partie intégrante du futur projet.

L'objectif est de continuer à accueillir des activités sur cette zone, sans pouvoir dire dès à présent ni où ni combien.

Mme Monique précise que l'artisanat peut prendre différentes formes urbaines. On est capable aujourd'hui de créer des formes qui s'intègrent mieux dans l'environnement urbain et qui sont aussi plus qualitative pour répondre aux besoins des artisans pour travailler correctement.

»»» Les jardins familiaux

Plusieurs participants se questionnent sur le devenir des jardins familiaux : seront-ils conservés ou encore déplacés (ce qui pose des questions écologiques) et également de l'impact de l'enfouissement des lignes haute tension.

M. Michel explique que les jardins familiaux sont utiles à la ville et seront maintenus. Au vu de l'étude menée actuellement, aucun engagement ne peut cependant quant à savoir s'ils doivent rester exactement à leur emplacement actuel ou s'ils doivent être légèrement déplacés. Il faudra travailler sur ce sujet avec l'association des jardins familiaux et d'autres partenaires. Aujourd'hui on ne peut pas prendre d'engagement, cela est trop tôt et la décision sera prise au vu des études, rien n'est encore décidé.

»»» Les équipements publics de la ville

Les participants demandent si, au-delà des logements, les réseaux et équipements seront adaptés.

Mme Monique rappelle qu'un bureau d'études techniques participe à l'étude et traite de ces questions. Aujourd'hui, le diagnostic ne relève aucune difficulté particulière si ce n'est l'intégration des réseaux existants mentionnés (lignes hautes tension, canalisation gaz). Ces données vont être affinées pour être certains que cela fonctionne.

Des participants s'interrogent sur la création d'une école sur le secteur.

M. Solda explique qu'il n'est pas possible aujourd'hui d'apporter une réponse ferme et définitive. La question des équipements publics dont les besoins seront générés par la construction de logements sera bien sûr traitée dans le cadre d'études de programmation à mener en fonction du scénario d'aménagement retenu.

Une personne souhaite savoir où en est la proposition de création d'une résidence senior.

M. Solda explique qu'à ce stade, le besoin est identifié et pourra être intégré dans le scénario d'aménagement. Une étude de marché serait à mener pour confirmer le potentiel de développement d'un tel produit sur le secteur.

Une personne demande sur quels espaces seront pris les équipements publics.

M. Solda précise que c'est le travail de conception du projet qui permettra de le dire. Une première réflexion sera engagée lors de l'atelier du 7 octobre

»»» Circulations et stationnement :

Une personne demande si des stations de rechargements de véhicules électriques seront prévus.

Mme Monique précise qu'il est trop tôt pour pouvoir répondre mais que c'est une hypothèse intéressante qu'il faudra étudier.

Un participant pose la question de l'organisation des circulations avec l'arrivée du commissariat notamment sur le boulevard Grégory.

M. Solda explique que l'implantation d'un tel équipement nécessite d'avoir deux accès distincts sur deux voies séparées, ce qui a participé au choix de cette parcelle. Les accès se feront par le boulevard Grégory et par la RD58. Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre reposait aussi sur des critères d'insertion urbaine.

»»» Mobilités douces :

Plusieurs participants s'expriment sur la thématique des mobilités douces, en demandant qu'une place plus importante soit donnée aux bus, vélos, trottinettes. Certains soulignent des routes dangereuses comme la route du Mesnil. D'autres souhaitent que l'Intermarché soit accessible à pied pour les personnes à mobilité réduite.

Mme Monique rappelle que le projet est ambitieux sur cette question. Aujourd'hui il y a des axes existants mais il manque parfois certaines connexions pour des continuités de déplacements. Nous souhaiterions connaître vos besoins et vos désirs sur ces mobilités, cela sera abordé lors du premier atelier participatif, où nous réfléchirons à la place de chaque mode de transport.

Plusieurs participants questionnent le devenir du Boulevard Grégory dans le projet, dont la circulation doit être améliorée et l'aspect paysager maintenu ; Un participant demande si celui-ci passera en 2x2 voies.

M. Solda rappelle que rien n'est figé, mais que ce n'est pas l'orientation prise aujourd'hui. L'ambition est de retravailler les abords de ce boulevard pour le rendre plus urbain pour renforcer le sentiment d'être sur une rue en ville et non une voie rapide. Des études de trafic permettront d'évaluer la robustesse du réseau et sa capacité à supporter le projet à venir.

Plusieurs participants témoignent de la saturation des axes de transport sur le quartier, notamment la route du Mesnil.

L'ajout de logements dans ces conditions semble pour certains difficile.

Réponse : De manière générale sur la question des circulations, des études de trafic seront menées sur la base du scénario d'aménagement retenu et au regard des prévisions d'évolution du trafic. Ces modélisations auront pour objectif de confirmer la capacité de la trame viaire à recevoir un trafic supplémentaire, et, le cas échéant, les éventuelles modifications à apporter à celle-ci.

Stationnements paysagers :

Une personne souhaiterait que soient mis en place des parkings paysagers.

M. Solda répond que tout reste à imaginer dans ce domaine, la problématique du stationnement de surface devra répondre aux enjeux actuels en matière notamment d'imperméabilisation des sols.

»»» Lignes à très haute tension

Plusieurs participants s'expriment sur l'enfouissement des lignes haute tension, certains souhaitant un enfouissement d'ensemble et d'autres regrettant que les pylônes en face le parc des Coudray ne soient pas retirés.

»»» Habitat :

Plusieurs participants s'interrogent sur le nombre de logements prévus et également sur leur hauteur.

M. Solda explique qu'on ne conçoit pas un projet à partir d'un nombre de logement décontextualisé. Aujourd'hui, nous ne pouvons pas répondre à cette question car le processus de conception du projet permettra d'avancer sur ce point. Une opération d'aménagement c'est aussi un bilan économique, il faudra trouver un juste équilibre entre un nombre de logements, un territoire agréable et qualitatif et un bilan équilibré. Lors de la première phase de concertation en 2018, il avait été expliqué que pour avoir des équipements renouvelés, il faut construire du logement pour faire entrer des recettes dans l'équation. Tout cela sera largement avec vous.

Une personne s'étonne que ne soient présentés des visuels du projet.

M. Solda explique qu'effectivement nous n'avons pas souhaité arriver avec un projet travaillé en chambre, le souhait est de travailler ce projet avec vous. Les ateliers vont permettre d'entrer dans le détail et sur la conception du projet.

»»» Sport :

Une personne questionne le devenir de la piste d'athlétisme et plus largement les autres équipements d'athlétisme : aires de sauts, de lancers ?

Réponse : La ville d'Elancourt porte un projet de relocalisation de ces équipements (sous une forme potentiellement adaptée aux nouveaux usages) sur le secteur des IV Arbres

Une personne demande comment les utilisateurs du parc des Sports : enseignants d'EPS des collèges et lycées et le club d'athlétisme (premier club des Yvelines) seront associés à la définition des besoins et à la concertation.

M. Solda explique que les modalités d'association de ces acteurs restent à définir. Nous prenons bonne note de cette demande.

Un habitant souhaite l'installation d'équipement sportif autre que terrain multisport qui sont uniquement pour le foot. Il propose des terrains de basket qui manquent à Elancourt, et zone d'agrès /barre de traction/ barre parallèle comme cela est fait à Maurepas à côté de l'ancienne piscine. Basketteur de loisirs, il regrette de devoir pratiquer ce sport hors de la ville.

M. Solda indique que les ateliers de conception du projet (notamment le 7 octobre) permettront de recevoir les propositions de ce type pour enrichir le projet.

»»» Culture :

Une personne pose la question de la place de France Miniature dans le projet.

M. Solda rappelle que France Miniature fait partie du périmètre d'étude mais ne sera pas chassé. Aujourd'hui, c'est une activité en place, il n'est pas question de la remplacer par du logement ou par de l'activité. Les gestionnaires du parc sont les bienvenus dans cette démarche de concertation.

»»» Développement durable :

Des questions sont posées sur l'évitement des îlots de chaleur, de limite de l'imperméabilisation des sols dans le projet. Mme Monique explique que ceux-ci sont bien pris en compte : l'enjeu primordial du projet est de limiter l'imperméabilisation des sols. La zone d'activité est très imperméabilisée de par sa fonction actuelle, le projet tel qu'il sera dessiné veillera à traiter ces sols. Le PLU intègre déjà cette question en imposant un coefficient de pleine terre, sur certains secteurs le projet restaurerait donc de la pleine terre. Nous n'en sommes pas encore à ce stade mais cet enjeu sera pris en compte dans le dessin précis des îlots.

»»» Commissariat :

Plusieurs questions sont posées au sujet du futur commissariat d'agglomération : Le dossier urbanisme concernant le commissariat sera-t-il consultable ? Quelles seront les principales missions du commissariat ? Qu'en est-il de vols de drones liés au commissariat ? Y-aura-t-il une modification du rondpoint des Oies suite à l'implantation du commissariat ?

M. Michel précise que les missions de la police nationale ne relèvent pas de l'autorité ni de la Ville ni de l'Agglomération. C'est le ministère de l'intérieur qui fixe le fonctionnement du commissariat. Pour l'instant le commissariat a vocation à accueillir tous les agents de l'actuel commissariat. Le futur permis de construire sera consultable comme le prévoit la loi.

La réunion se clôture sur l'invitation des participants au prochain atelier du 7 octobre. Une page internet sur le site de Saint Quentin en Yvelines est dédiée au projet : SQY.fr/IV-arbres. L'ensemble des documents y seront mis à disposition