

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

14/10/2022

Dossier complet le :

21/10/2022

N° d'enregistrement :

F01122P0215

1. Intitulé du projet

Projet de renouvellement urbain - quartier des Petits Prés

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Lorrain MERCKAERT, Vice-président délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire

RCS / SIRET

2 0 0 0 5 8 7 8 2 0 0 0 1 8

Forme juridique

EPCI

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	b. Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² . -> Le projet a un terrain d'assiette d'une surface de 9,2 ha.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste à requalifier le quartier des Petits Prés à Elancourt, situé en QPV. Ce quartier déjà bâti est situé en plein cœur de ville entre les avenues du 08 mai 1945 et l'avenue de la Villedieu. Il s'agit d'un projet de requalification consistant à démolir 4 immeubles de logements locatifs sociaux (68 logements) à la place desquels seront aménagés des espaces verts, procéder à une démolition / reconstruction des équipements publics (2 écoles et 1 annexe de centre social), construire environ 30 logements neufs (petits collectifs ou individuels), réhabiliter 162 logements sociaux, résidentialiser 442 logements sociaux existants (2 résidences), reconfigurer la polarité commerciale existante et réaménager l'ensemble des espaces publics du quartier (réaménagement des voies, places et espaces verts existants, et création d'une portion de rue de désenclavement) réfléchis à l'aune des problématiques environnementales, contribuant ainsi à donner une nouvelle image à ce quartier. Dans le cadre de ce projet, SQY est porteur de projet d'ensemble et aménageur de l'opération de création de logements neufs. La Ville d'Elancourt est maître d'ouvrage des espaces publics et des équipements. Les bailleurs sociaux Seqens et 1001 Vies Habitat sont maîtres d'ouvrage des démolitions, des réhabilitations et des résidentialisations des logements sociaux, et de la reconfiguration des locaux commerciaux.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a fait l'objet, en 2020 et 2021, d'une étude de programmation urbaine préalable (annexe 8). La synthèse des objectifs présentés en concertation est située en annexe 9. A l'issue de cette étude, une convention financière a été élaborée entre les 4 maîtres d'ouvrages et le Département des Yvelines pour la phase de mise en œuvre du projet (annexe 10).

Il ressort de ce diagnostic les objectifs suivants :

- > Permettre une ouverture du quartier et favoriser une interconnexion avec le territoire communal ;
- Démolir de manière ciblée pour ouvrir le quartier et permettre de nouvelles vues depuis ses entrées
- Redéfinir la propriété des espaces publics pour clarifier les responsabilités de gestion entre la ville et les bailleurs
- Créer des cheminements piétons pour favoriser les circulations et les liens inter-quartiers
- Améliorer le stationnement pour permettre la valorisation paysagère du secteur
- > Renouveler l'image résidentielle et commerciale ainsi que mutualiser les équipements en cœur de quartier :
- Renforcer et renouveler l'offre d'équipements publics au centre du quartier
- Diversifier l'offre résidentielle afin de favoriser la mixité sociale
- Requalifier les espaces publics et renforcer leur qualité paysagère
- Réhabiliter et résidentialiser les logements sociaux (améliorer les performances énergétiques et sécuriser)
- Améliorer le stationnement résidentiel
- Restructurer le pôle commercial et lui donner une nouvelle visibilité sur la place d'entrée de quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Voir Annexe 11

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Développement d'espaces verts de centralité et de convivialité locale ;
- Amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs ainsi que la gestion quotidienne (ordures ménagères en bornes d'apport volontaire enterrées, stationnements résidentiels et publics) ;
- Amélioration de la gestion et la sécurisation des espaces ;
- Pour la résidentialisation 1001 Vies habitat : mise en œuvre d'un contrat d'entretien zéro phyto.
- Amélioration des performances environnementales des équipements publics (démolition d'équipements vétustes et reconstruction d'un équipement neuf aux dernières normes).

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'aménager pour la création de lots à bâtir et l'aménagement d'espaces publics
- Dossier loi sur l'eau
- Permis de construire :
 - > pour l'équipement public (Ville d'Elancourt),
 - > pour les opérations de logements (opérateurs immobiliers)
 - > pour la requalification, la résidentialisation et la reconfiguration des commerces (Seqens)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface totale du projet : 92 021 m ²	m ² de terrain
Espaces publics aménagés : 24 257 m ² , dont : 1 030 m ² de voirie nouvelle (prolongement de la rue Képler) et 23 227 m ² d'espaces requalifiés (réaménagement de mails, parvis, place d'entrée de quartier, voiries existantes, espaces verts).	m ² de SDP
Résidentialisations : 14 815 m ² (résidence 1001 VH) et 7 560 m ² (résidence Seqens).	
Logements neufs : 5 368 m ² de terrain (environ 2 000 m ² de SDP).	
Équipements : création de 3 000 m ² de SDP et aménagement de 3 200 m ² de surfaces extérieures (et démolition de 3000 m ² de bâtiment).	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Lieu-dit les Petits Prés
Commune d'Elancourt
Parcelles cadastrales :
AM9, AM456, AM457, AM458,
AM459, AM460, AM461, AM281,
AM14, AM279, AM437, AM438,
AM439, AM440, AM441, AM442,
AM443, AM444, AM444, AM445,
AM446, AM366

Coordonnées géographiques¹

Long. 1 ° 9 5' 6 7 " 36 Lat. 4 8 ° 7 7' 0 9 " 7 1

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. 1 ° 9 5' 6 7 " 36 Lat. 4 8 ° 7 7' 0 9 " 7 1

Point d'arrivée :

Long. 1 ° 9 5' 4 3 " 86 Lat. 4 8 ° 7 6' 7 1 " 5 3

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site ZNIEFF de type 1 et 2 recensé sur la zone d'étude. Les plus proches se trouvent à 1,4 Km au Sud-Est. ZNIEFF type 1 : « étang des Noes » (ZNIEFF 110001393) et ZNIEFF type 2 : « Vallée du Rhodon ».
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. Il n'y a pas d'Arrêté de Protection du Biotope sur le site du projet ni aux alentours.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. La commune d'Elancourt n'est pas située sur un territoire communal littoral.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné par une réserve naturelle. Le site d'étude n'est pas concerné par le parc national "la Haute Vallée de Chevreuse" situé à environ 1,5 km.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est couvert par un prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) des Yvelines. La commune d'Elancourt est concernée par le plan de prévention du bruit des Yvelines. Le site du projet est concerné par une emprise sonore entre 50-60 dB (A) pour les bruits diurnes et 45-55 dB (A) pour le bruit nocturne.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. le site d'étude n'est pas concerné par un site inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou site patrimonial remarquable. Les plus proches sont situés à environ 600 m Chapelle de la Villedieu, Lycée des Sept Mares et Parc de l'ancien château de La Verrière.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet se situe en plein cœur de ville et est artificialisé depuis les années 1965. Une zone humide de classe B « zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser » est située au Nord de la zone d'étude (au niveau de la rue Képler). Le projet étant situé dans un contexte urbain, une zone humide pédologie non fonctionnelle peut être rencontrée.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de la zone d'étude n'est pas concernée par le PPR inondation. Le site d'étude n'est pas situé sur une zone inondable. La zone d'étude n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de la zone d'étude n'est pas concernée.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune d'Elancourt n'est pas concernée pas un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. Le site d'étude ne se situe pas sur un site inscrit. Le plus proche est situé à environ 2,5 km "Vallée de Chevreuse".
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné pas le site Natura 2000. Le plus proche se situe à environ 1,4 Km du site. Il s'agit « massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. Le site d'étude ne se situe pas sur un site classé. Le plus proche est situé à environ 3,5 km à l'Est du projet "la Vallée du Rhodon".

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de prélèvement sur le site. L'eau potable proviendra d'un branchement AEP au réseau de distribution public. Les ouvrages de distribution d'eau potable sont suffisamment dimensionnés. En phase chantier, un branchement eau potable sera réalisé depuis le réseau de distribution public.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les travaux liés aux bâtiments (démolition, fondations, niveaux de sous-sols), à l'aménagement du site (terrassement des emprises de voie, tranchées communes des réseaux d'électricité, assainissement, fosses de plantations) ainsi que ceux liés à la gestion des eaux pluviales généreront des déblais. Les matériaux à extraire du site ne seront pas entreposés en zone inondable ni en zone humide, ils seront évacués hors site dans les installations adaptées selon leurs natures inertes, ou non et, pour les terres végétales saines décapées dans le cadre des travaux d'espaces publics, réutilisés in situ dans le projet paysager.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'objectif du projet est de limiter les importations de matériaux. Les déblais seront réutilisés dans la mesure du possible. L'équilibre déblais/remblais sera recherchée dans le cadre du projet.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet consiste à requalifier le quartier les Petits Prés sur la commune d'Elancourt. Ce quartier est déjà bâti et situé en plein cœur de la ville.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé à environ 1,6 Km d'un site Natura 2000. Le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou espèce. Le site d'étude est artificialisé et situé en plein cœur urbain, il ne présente aucune des caractéristiques de cette zone Natura 2000. Le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. Le projet n'engendrera pas une consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes. Le projet prend place au sein d'une zone urbaine existante. Le site n'a actuellement aucune vocation naturelle, agricole, forestière ou maritime. Il n'y aura pas de perte de surface agricole. Il s'agit de la requalification d'un quartier existant depuis les années 1965.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude est concerné par le transport de matières dangereuses. Le projet prévoit de tenir compte des canalisations de gaz et hydrocarbures. La commune d'Élancourt n'est pas concernée par le PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet. La commune d'Élancourt n'est pas concernée par un PPR inondation. Le site d'étude n'est pas situé en zone inondable. Le site d'étude est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles fort. Des études de sol préalables au projet seront réalisées afin de connaître les dispositions constructives à prendre. Le site n'est pas soumis à un risque de remontée de nappe.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre aucun risque sanitaire puisque les eaux pluviales seront gérées à l'aide de techniques alternatives et seront tamponnées pour la période de retour 100 ans. Les eaux usées rejoindront le réseau d'assainissement déjà présent sur la commune pour traitement à la station d'épuration collective. En phase chantier, les eaux usées seront gérées vers le réseau d'assainissement public. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mis en place au démarrage du chantier.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les flux automobiles générés par l'opération ne seront pas plus nombreux que ceux déjà existants (plus de logements démolis que reconstruits ; pas d'augmentation de l'offre d'équipements et de commerces). Les mobilités douces vont par ailleurs être développées dans le cadre du projet, alors qu'elles sont peu mises en valeur et peu développées aujourd'hui, par la mise en place de liaisons cycles et piétonnes, notamment pour relier les commerces et activités.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Les flux automobiles générés par l'opération ne seront pas plus nombreux que ceux déjà existants (plus de logements démolis que reconstruits ; pas d'augmentation de l'offre d'équipements et de commerces). Des nuisances sonores seront observées en phase travaux. Le projet prévoit la mise en place des moyens pour atténuer les effets sur l'environnement. Des études de trafic et acoustiques seront réalisées dans le cadre du projet.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, l'équilibre déblais/remblais sera recherché afin de limiter les mouvements de camions. Un plan de circulation sera réalisé afin de limiter les impacts. Les engins de chantiers seront conformes aux normes en vigueur pour réduire les émissions de gaz d'échappement.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, l'équilibre déblais/remblais sera recherché afin de limiter les mouvements de camions. Un plan de circulation sera réalisé afin de limiter les impacts.</p> <p>Les horaires de chantier seront limités à la période diurne de 8 h à 18h. Il n'y aura pas de travaux les jours fériés ni les week-ends. Les engins de chantier seront conformes aux normes.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet générera des émissions lumineuses mais celles-ci s'intégreront dans le tissu urbain existant. En effet, le projet prend place dans la continuité de l'urbanisation, dans un contexte déjà très urbanisé en plein cœur de la ville. Le site est déjà existant et donc déjà doté d'un éclairage urbain qui sera requalifié dans le cadre du projet.</p> <p>Le chantier sera réalisé en période diurne ; les émissions lumineuses seront donc limitées pendant cette phase et s'intégreront dans le contexte urbain.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les rejets seront limités au trafic de véhicule. Les mobilités douces vont au contraire être développées, alors qu'elles sont peu mise en valeur et peu développées aujourd'hui, par la mise en place de liaisons cycles et piétonnes, notamment pour relier les commerces et activités locales. En phase chantier, l'équilibre déblais/remblais sera recherché afin de limiter les mouvements de camions. Un plan de circulation sera réalisé afin de limiter les impacts. Les engins de chantiers seront conformes aux normes en vigueur pour réduire les émissions de gaz . Une étude de qualité de l'air sera réalisée.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront envoyées vers le réseau d'assainissement déjà existant sur la commune pour traitement à la station d'épuration collective. les prescriptions du PLUi seront appliquées : gestion à la parcelle et si raccordement au réseau EP, les eaux pluviales seront tamponnées pour la période de retour 10ans avec un rejet au réseau à 30 L/s/ha. Une étude hydraulique et d'assainissement sera réalisée pour étudier la possibilité de limiter le ruissellement à 1L/s/ha.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront envoyées vers le réseau d'assainissement déjà existant sur la commune pour traitement à la station d'épuration collective. En phase chantier, les eaux usées seront gérées vers le réseau d'assainissement public.</p> <p>Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mis en place au démarrage du chantier.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les logements, généreront la production de déchets (ordures ménagères et recyclables) gérés et valorisé par la CASQY. Les déchets de gestion des espaces verts seront valorisés directement par la collectivité qui en assure la gestion.</p> <p>En phase chantier, les entreprises en charge des travaux et des opérations de maintenance gèreront leurs déchets conformément aux normes en vigueur.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe hors monuments et sites classés.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prend place au sein d'une zone urbaine existante. Le site est un quartier existant depuis les années 1965. Il n'y aura pas de perte de surface agricole. Le site du projet est donc bien destiné à l'urbanisation pour des logements.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

--> Le projet vise à améliorer l'environnement notamment par l'amélioration de la qualité des espaces publics qui seront une opportunité pour créer des aménagement favorables à la bio-diversité et à la gestion des eaux pluviales, , améliorer les mobilités douces (cheminements piétons, voies cyclables) contribuant à l'apaisement des espaces. Le projet prévoit la création d'un équipement public (groupe scolaire) neuf, qui apportera plus de confort aux enfants (qualité de l'air, confort d'été et d'hiver, performance énergétique).

--> En phase chantier : l'opération nécessite plusieurs démolitions pour libérer du foncier et ainsi permettre la requalification globale du quartier recouvrant la création d'espaces publics, de logements, d'équipements et de commerces. Un coordinateur environnemental sera missionné par l'aménageur du quartier (dans le cadre d'une mission OPCIC missionnée par la CASQY) afin d'affiner les conditions de chantier et confirmer les prescriptions à mettre en place pour limiter les nuisances.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'Impact pour ce projet. En effet,

- ce projet de renouvellement urbain vise à améliorer le cadre de vie existant et n'induit pas de densification,
 - l'emprise du projet n'est pas concernée par des sites naturels remarquables : absence de ZNIEFF, site Natura 2000, etc.,
 - le projet a été adapté afin de prendre en compte les enjeux écologiques locaux,
 - aucun rejet vers le milieu naturel/réseau hydrographique local n'est prévu,
 - les mesures décrites précédemment, prises dans le cadre du projet, seront de nature à éviter les impacts sur l'environnement.
- Par ailleurs, le PLUI approuvé en 2017 a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 25 avril 2016. Les droits à construire n'ont pas évolué sur ce secteur depuis. Le projet s'inscrit pleinement dans le PADD du PLUI.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Cadrage réglementaire et environnemental Annexe 8 : Diagnostic étude de programmation urbaine préalable Annexe 9 : Présentation de synthèse du projet soumis à concertation préalable Annexe 10 : Convention financière PRIOR'Yvelines Annexe 11: Descriptif du projet dans sa phase travaux (article 4.3.1)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Trappes

le, 19/09/2022

Signature



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lionel Fuchs", is written over the signature line.

ETUDE URBAINE PRE-OPERATIONNELLE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES PETITS PRES

SCHEMA DE COHERENCE URBAIN, STRATEGIE COMMERCIALE, EQUIPEMENTS PUBLICS



I. Diagnostic

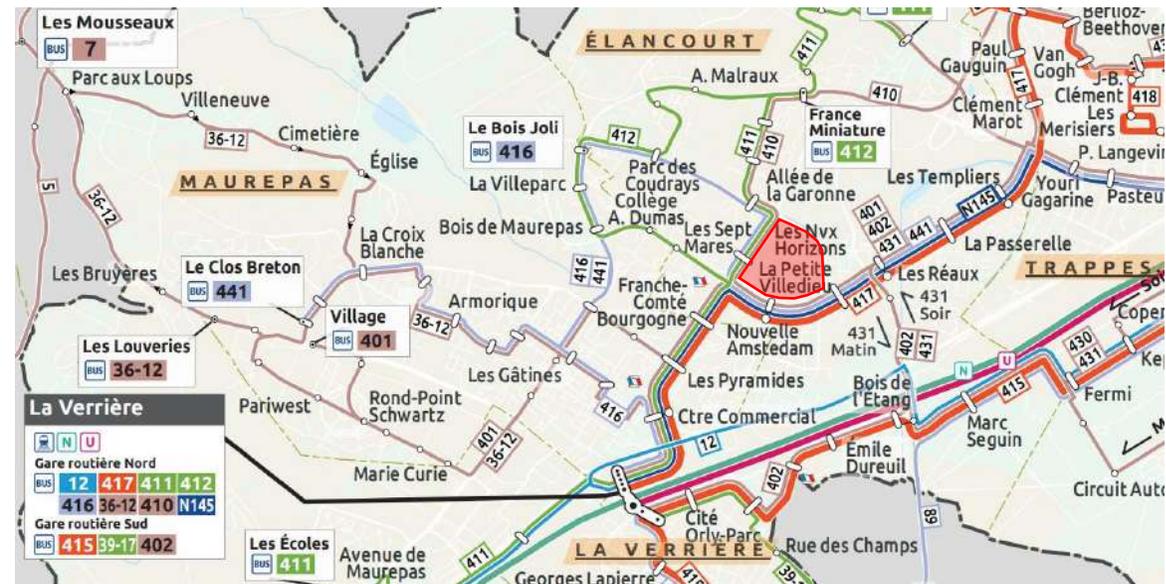
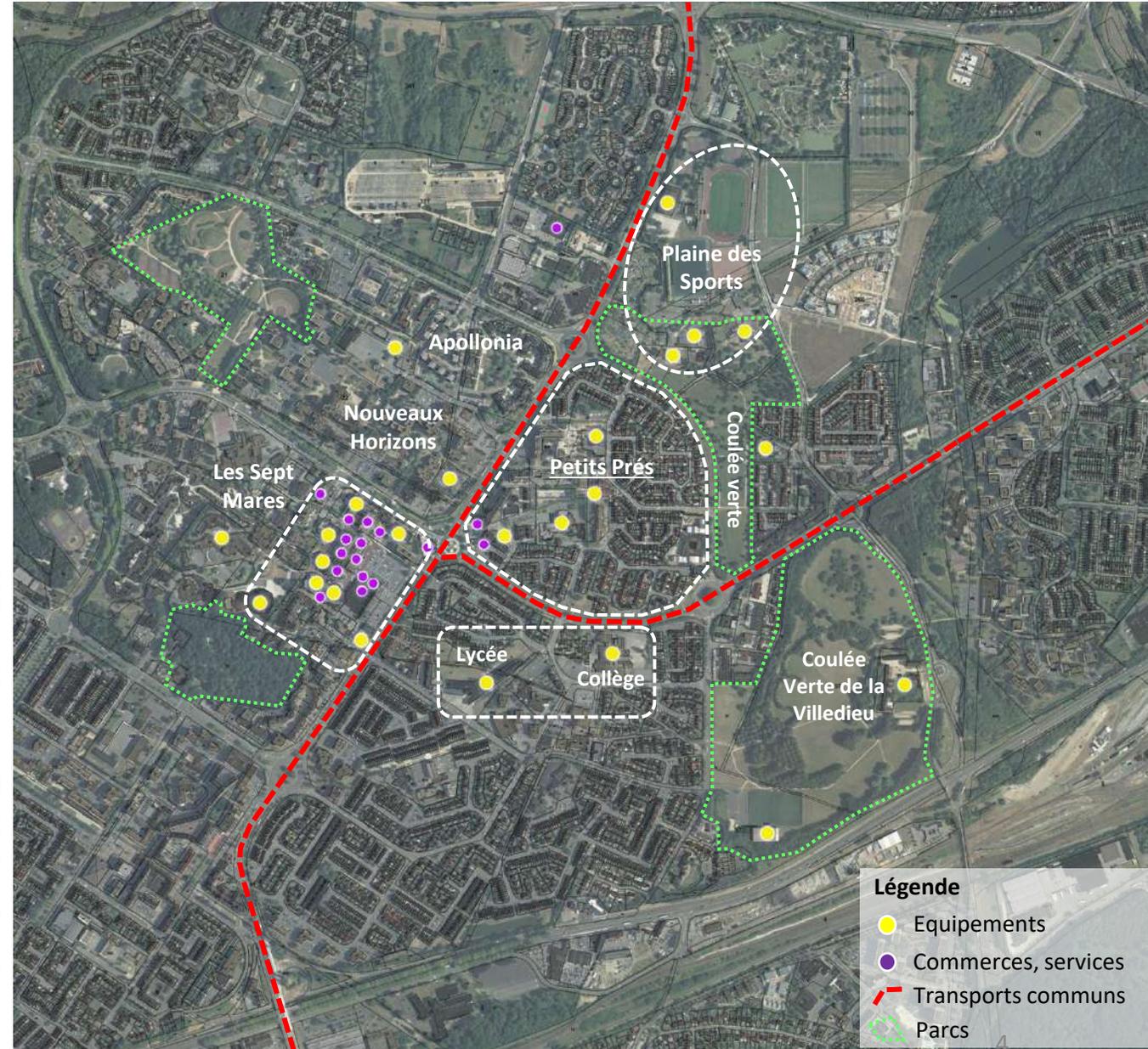
Un quartier qui reste très défavorisé malgré sa situation dans un contexte attractif

- **Une localisation privilégiée dans une ville attractive :**
 - la proximité de la centralité urbaine :
 - Marchande : centre commercial, restaurants, etc.
 - Administrative : Mairie, CPAM, etc.
 - De services : banques, La Poste, etc.
 - Culturelle : Cinéma, salle de spectacle, etc.
 - La présence d'équipements (scolaires : collèges et lycée), sportifs, sociaux (Agora, Mission Locale),
 - La desserte par des transports en commun performants,
 - L'accès aux vastes espaces verts de la base de loisirs...
- **Un fonctionnement social-urbain difficile et une mauvaise image avec des tensions internes fortes** (entre collectifs et pavillonnaires, social et privé, communautés...) qui génèrent de réelles difficultés de vivre ensemble.
 - Un quartier fragile et instable avec des poches de difficulté importantes,
 - Des contrastes entre morpho-typologies d'habitat générant des tensions entre les habitants,
 - Evolution différenciée des patrimoines sociaux et de leur organisation résidentielle qui commence à corriger un fort décalage d'image,
 - Un peuplement très décroché socialement de son environnement local,
 - Des équipements évités, des écoles dont le patrimoine n'est pas à la hauteur des missions qu'elles doivent assumer,
 - Des commerces de qualité donnant sur les flux mais spécialisés vers le quartier,
 - Des espaces publics très contrastés avec des séquences déqualifiées sur des secteurs stratégiques (commerces, écoles...)
- **De nombreux « coups partis » liés à des actions distinctes des acteurs à intégrer dans une démarche globale et partenariale.**



Organisation urbaine globale : une localisation privilégiée

- Le quartier des Petits Prés est situé à proximité immédiate du quartier des Sept Mares, centralité urbaine et bénéficie de l'ensemble de ses aménités (équipements, commerces, services, etc.).
- Le quartier est très bien desservi :
 - par les transports en communs (réseau de bus performant et fiable) permettant une connexion aux gares ferroviaires du réseau Francilien → arrivée prochaine du TCSP.
 - par les axes structurants (nord-sud – av. du 8 Mai 1945, est-ouest – av. de la Villedieu
- Les Petits Prés bénéficient de la présence d'équipements de proximité (écoles) mais également d'équipements sociaux et sportifs (Mission Locale, Centre Social Agora, Crèche, Plaine des Sports, etc.) et des espaces verts de la coulée verte.

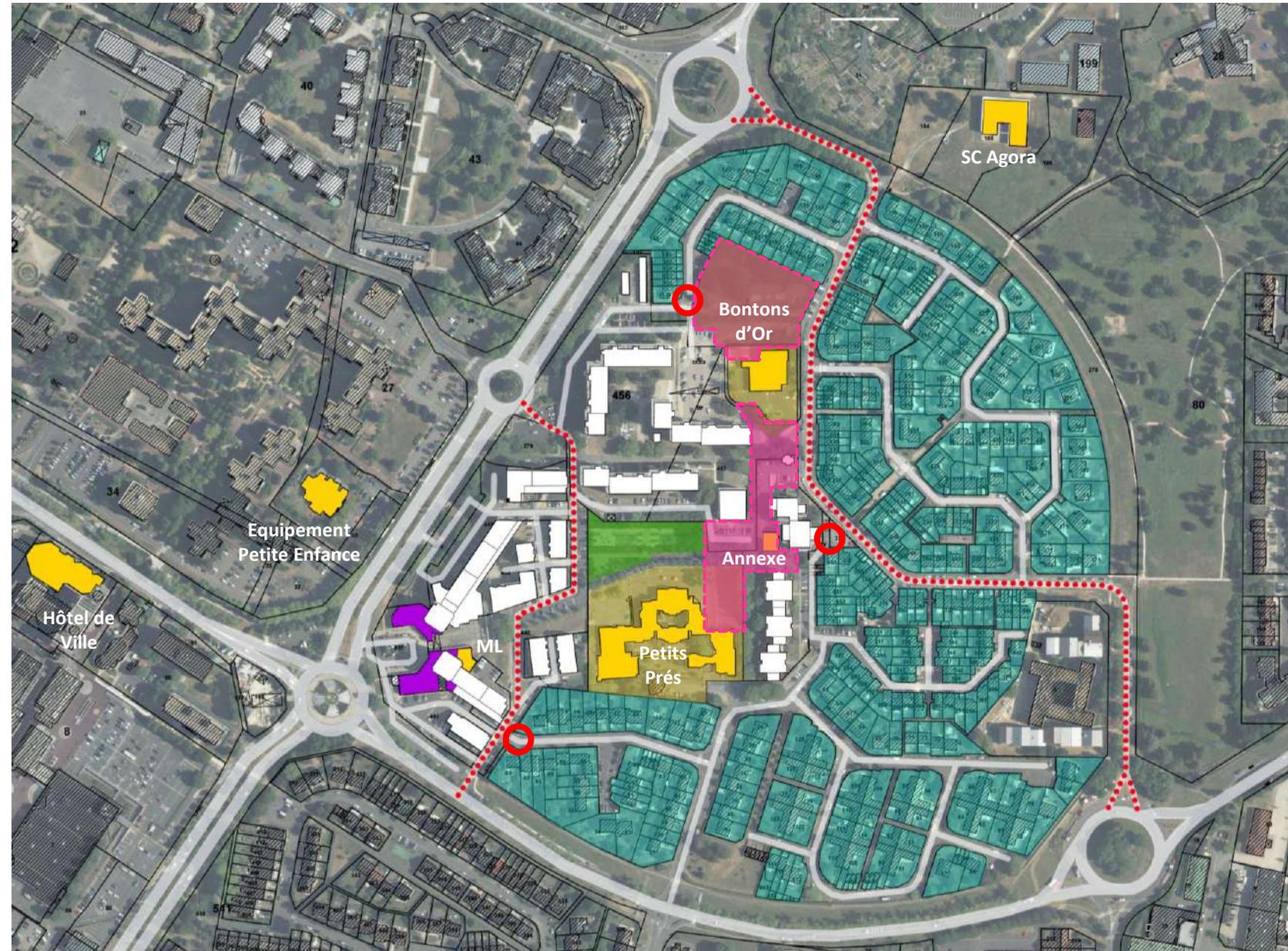


Organisation urbaine du quartier des petits-près : deux secteurs d'habitat contrastés qui se tournent le dos

- Présence de deux morpho-typologies d'habitat qui se tournent le dos, desservies par **deux réseaux viaires distincts** (entrées au quartier distinctes) dès l'origine et devenus étanches l'un à l'autre depuis.
- Une **déqualification des espaces verts publics** de transition (vocation ou usages) potentiellement **communs** qui rendent visibles les tensions entre ces deux mondes résidentiels (dégradations).
- Un secteur d'habitat collectif social disposant d'**équipements et de commerces de proximité qui portent une image spécialisée** attachée au LLS (stratégie de contournement des équipements scolaires, certains commerces spécialisés).
- Un secteur pavillonnaire résidentiel privé, le plus déconnecté possible du secteur social (rues interrompues, limites résidentielles renforcées).

Légende

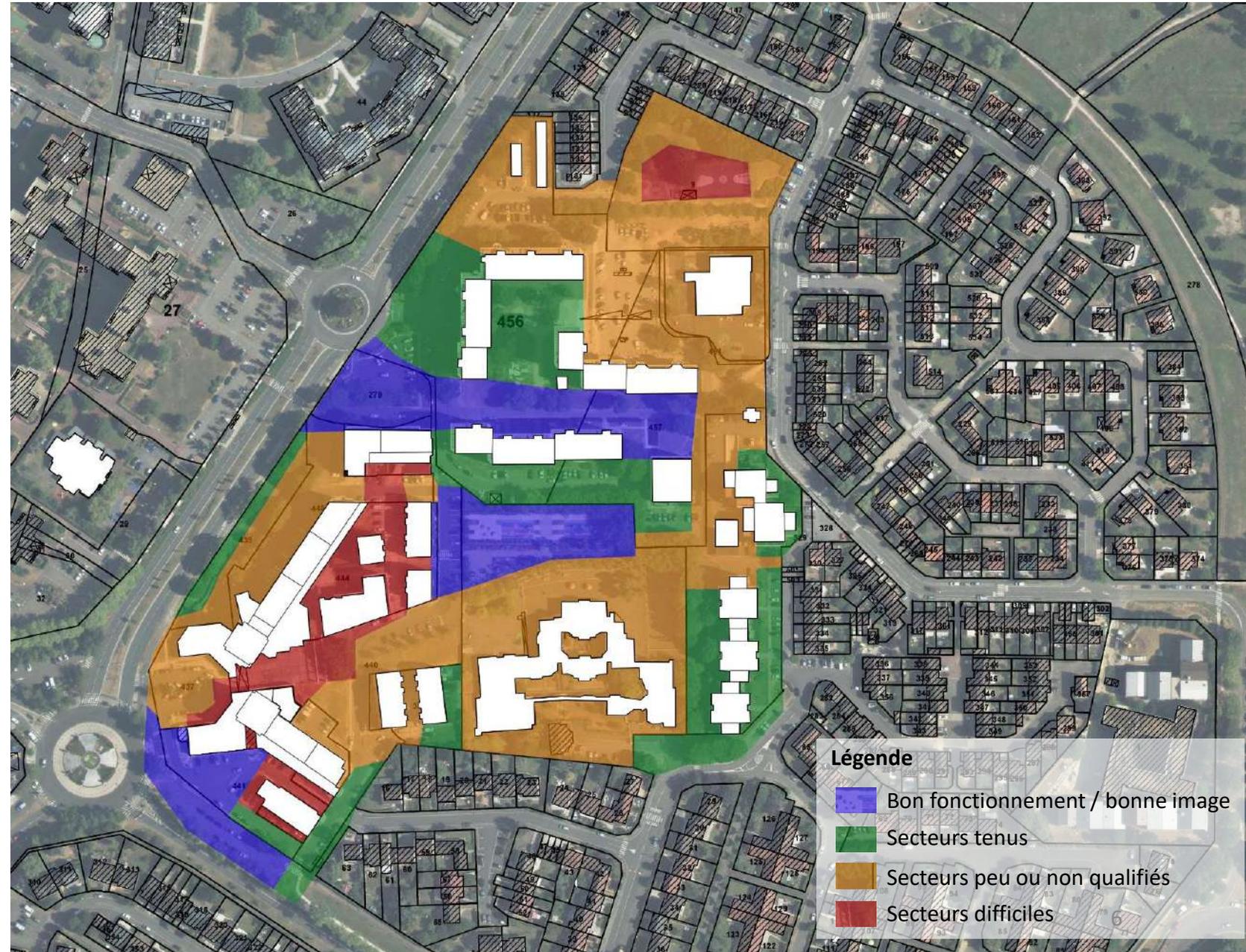
-  Habitat collectif social
-  Habitat individuel privé
-  Equipements
-  Commerces
-  Axes de desserte du quartier
-  Maillage viaire interrompu
-  Espaces publics (vocation ou usages) déqualifiés



Fonctionnement social urbain difficile et une mauvaise image

- Dans le secteur d'habitat collectif, une vie de quartier fragile et instable avec des poches de difficultés persistantes (squats, deal) malgré des efforts importants (gestion, CS, éducateurs...).
- Un fonctionnement résidentiel à clarifier, des identités propres à finaliser : stationnements en surfaces saturés, des parkings condamnés, des adressages à simplifier, des immeubles réhabilités et d'autres non...
- Une juxtaposition de situations urbaines contrastées : squares neufs et d'autres déqualifiés et vieillissants, allées qualitatives et poches dégradées, équipements vétustes...

Ces différentes observations révèlent un quartier « à mi-chemin », qui n'a pas encore dépassé la forme du grand ensemble et dont les contrastes sont accusés en limite pavillonnaire.



Des espaces publics très contrastés avec des séquences déqualifiées sur des secteurs stratégiques

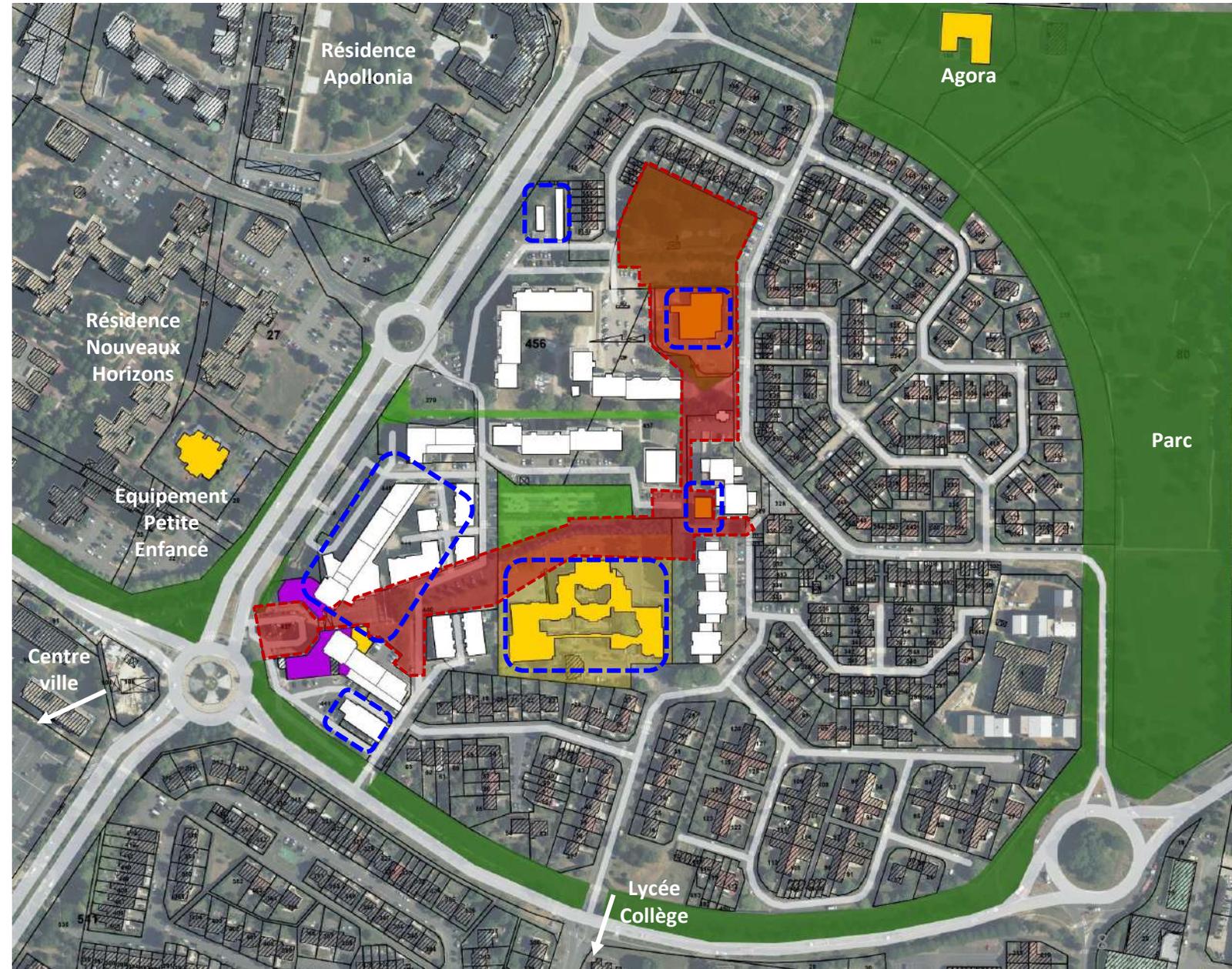


Des espaces publics très contrastés avec des séquences déqualifiées sur des secteurs stratégiques

- Un axe public intérieur non traité et qui agglomère les situations les plus déqualifiantes du quartier, sans continuité lisible, aux passages confinés (entrée S/O du quartier, actuel espace autour du centre social...)
- Des bâtiments (logements ou équipements) à interroger du lieu de leur état ou de leurs impacts sur les dysfonctionnements des espaces publics.

Légende

-  Habitat collectif social
-  Equipements
-  Commerces
-  Squares, jardins
-  Axe public non qualifié
-  Bâtiments à interroger



Une nécessaire structuration publique pour favoriser un fonctionnement élargi (vs introverti) du quartier à son échelle des pratiques (richesse exceptionnelle de l'offre urbaine)

Un rattachement du quartier aux aménités et services de son environnement proche à partir d'espaces publics de qualité revalorisant l'image d'un quartier.

Un ensemble non plus replié avec ses espaces publics et équipements introvertis mais ouvert et intégré sur les réseaux urbains.

Principes de conception d'un espace public structurant aux Petits Prés :

La conception de l'espace public des Petits Prés ne repose pas sur le maillage viaire, même si celui-ci mérite une requalification (statuer sur les fermetures et réaliser un traitement de qualité). Le forçage social que représenterait une reconnexion alors qu'il ne représente pas d'enjeu de déplacement serait contre-productive d'autant que la conception d'ensemble d'Elancourt repose sur cette logique de vastes îlots disposant de leurs réseaux internes et articulés ponctuellement par des ronds-points aux grandes échelles urbaines extérieures.

En revanche, le développement d'un espace intérieur de liaison (qui existe de manière embryonnaire et discontinu) permettrait à la fois de se connecter aux aménités limitrophes et de les relier aux équipements intérieurs (qui sont fréquentés également par des personnes extérieures) et former **l'armature publique** du quartier. Cette structuration reliant la grande polarité centrale à la base de loisirs devra constituer un « **espace vitrine** » du quartier (cf. le square central), support d'usages (liés aux équipements notamment) et permettant aux résidences d'appuyer des limites qualitatives distinguant leur fonctionnement.



Habitat – Dynamique de peuplement

Un peuplement dans le patrimoine social très décroché socialement de son environnement global :

Que ce soit à l'échelle du quartier élargi (intégrant la zone pavillonnaire) comme à l'échelle de la commune ou de Saint-Quentin-en-Yvelines, le peuplement comme le fonctionnement social du parc HLM des Petits Prés est marqué par un fort décalage :

- Une population plus jeune (42,6% de < 25ans contre 34,7% pour la commune et l'EPCI) avec un indice de jeunesse de 2,5 contre 1,6 et 1,7 pour la commune et l'EPCI
- Une population étrangère deux fois plus importante en proportion 19,3% (contre 9,1% et 10,3% pour la commune et l'EPCI)
- Un taux d'emploi inférieur de plus de 10 points à celui de la commune (60,2% contre 71%)
- Des revenus très faibles avec une médiane à 1196 € par UC pour près du double pour la commune et l'EPCI (1992€ et 1966 €) et une proportion deux fois moindre aussi de ménages imposables (35,4% pour 70,7% pour la commune et 69,2 pour l'EPCI)

Emploi

		QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Taux d'emploi des 15-64 ans (%) :	Ensemble	60,2	71,0	68,3	68,8
	Femmes	56,6	68,6	65,2	65,7
	Étrangers	54,1	59,9	59,1	60,7
Part des emplois précaires parmi les emplois (%) :	Ensemble	16,0	10,2	11,3	11,0
	Femmes	15,5	11,1	12,7	12,5
	Étrangers	nd	15,9	15,1	14,1

Répartition de la population par sexe et âge

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Hommes (%)	49,7	49,7	49,3	49,2
Femmes (%)	50,3	50,3	50,7	50,8
Moins de 25 ans (%)	42,6	34,7	36,0	34,7
Femmes de moins de 25 ans parmi les femmes (%)	38,7	33,2	35,0	33,7
60 ans et plus (%)	13,1	17,2	15,4	17,1
Femmes 60 ans ou plus parmi les femmes (%)	14,1	18,3	15,9	17,9
Indice de jeunesse (- de 20 ans / 60 ans et +)	2,5	1,6	1,9	1,7

Sources : Insee, Recensement de la Population 2015, Estimations démographiques 2015

Nationalité

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Étrangers (%)	19,3	9,1	10,8	10,3
Étrangères parmi les femmes (%)	20,9	8,3	10,8	10,2

Sources : Insee, Recensement de la Population 2015, Estimations démographiques 2015

Distribution des revenus mensuels disponibles des ménages par unité de consommation (en euros, niveau de vie)

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Médiane	1 198	1 992	1 934	1 966
Premier quartile	879	1 433	1 335	1 383
Troisième quartile	1 630	2 587	2 669	2 660
Taux de pauvreté (%)	37,8	11,0	12,7	11,6
Rapport interdécile (D9/D1)	3,3	3,3	3,6	3,5

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2015

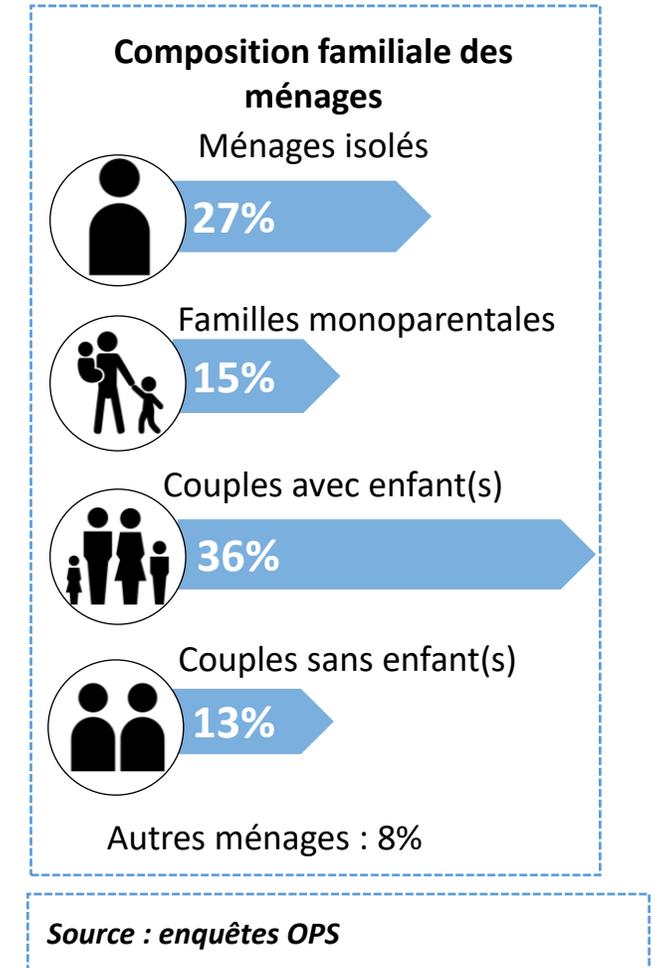
Ménages fiscaux

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Part des ménages imposables (%)	35,4	70,7	67,7	69,2

Zoom sur les locataires du parc social de Seqens : une population particulièrement fragile (1/2)

Pour rappel le périmètre du QPV recouvre 2 quartiers différents « Les 7 Mares et les Petits Prés », lesquels comptent des produits immobiliers divers. Si l'on fait **une focale sur le parc social des petits prés** et plus particulièrement sur le **patrimoine de Seqens (ex Domixis)** il apparaît que :

- **Plus d'un quart des ménages sont des ménages isolés et 13% des couples sans enfant : cette composition familiale ne correspond pas à la typologie du parc** : seuls **X%** des logements sont des T1, et **X%** sont des T2. Il y a donc sans doute **sous-occupation du parc**.
- Les **familles monoparentales** atteignent une proportion relativement élevée de **15%**
- **Plus d'un 1/3 des occupants (sur la population totale) ont moins de 18 ans.**
- La population serait donc **plus jeune que dans l'ensemble de la commune et surtout de la zone pavillonnaire qui compte une grande majorité de ménages d'âge mûr.**
- **Seuls 8% des occupants ont plus de 65 ans.** C'est un taux particulièrement faible comparé au taux de la commune (17% ont plus de 60 ans)



Zoom sur les locataires du parc social de Seqens : une population fragile de « travailleurs pauvres » (2/2)

- **Les indicateurs de précarité économique des locataires sont très marqués :**
 - Près d'un ménage sur 2 perçoit les APL (44%)
 - **61% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI** (60% des plafonds PLUS) et surtout **35% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS** ce qui les situent au dessous des seuil de pauvreté.
- **Les occupants sont globalement des « travailleurs pauvres » :**
 - **Seuls 19% des occupants en âge de travailler n'ont pas d'emploi.** Mais cette situation cache un fort taux d'emploi précaire (intérim ou CDD : 43% sont en CDI et 37% ont un emploi précaire).
 - **4% des occupants seulement sont demandeurs d'emploi**
- **15% des occupants sont inactifs**, qu'ils soient au foyer, étudiants, travailleurs découragés, etc.
- **La comparaison entre les locataires anciennement implantés et les nouveaux arrivants** tend à confirmer cette proximité avec l'emploi (93% ont un emploi) mais aussi la précarité des situations avec 44% d'emploi en CDD et intérim) et une proportion de familles monoparentale plus élevée (19% au lieu de 15%) mais avec des taux d'APLs et de ménages ayant des ressources inférieurs au plafonds PLAI identiques...

Les nouveaux arrivants n'améliorent pas la mixité du peuplement du parc de Seqens et surtout confirme ce parc social comme « parc refuge » pour les salariés pauvres de l'agglomération mais aussi comme tremplin vers d'autres parcs et secteurs d'habitation lorsque la situation sociale et financière du ménage s'améliore.

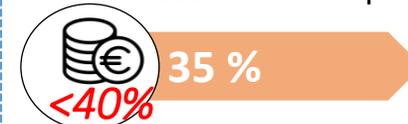
Cette relative stabilisation intervient alors que le quartier a été réhabilité. Les témoignages recueillis (notamment auprès des directrices des écoles et du centre social) tendent à indiquer que cette stabilisation intervient après d'un fort décalage.

Précarité économique

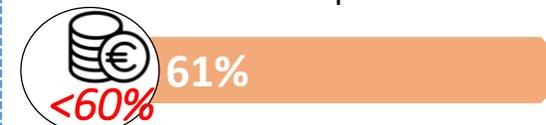
Ménages percevant des APL



Ressources inf. à 40% plafond PLUS



Ressources inf. au plafond PLAI



Statut vis-à-vis de l'emploi des occupants*

Personnes ayant un emploi en CDI



Personnes en interim ou en CDD



Demandeurs d'emploi



Retraités et inactifs

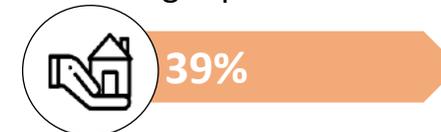


Zoom sur les locataires du parc social de 1001 Vies Habitat : une population particulièrement vieillissante et précaire (1/2)

- Le parc de 1001 Vies représente 279 logements dans le quartier des Petits Prés, dont 278 sont occupés.
- **Les chiffres issus de l'enquête OPS 2019 indiquent que la population du site est particulièrement précaire avec une tendance qui se renforce en ce qui concerne les occupants récents (14 ménages installés depuis moins de 3 ans) :**
 - **23% sont des familles monoparentales (et 38% pour les nouveaux entrants) ;**
 - **17% sont des familles avec 3 enfants ou plus (et 66% pour les nouveaux entrants)**
 - **39% sont des ménages bénéficiaires des APL (et 79% pour les nouveaux entrants)**
 - **73% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (et 100% pour les nouveaux entrants)**
- La population serait quand même globalement **un peu moins en difficulté que celle qui réside dans le patrimoine de Seqens mais tout aussi en décalage avec les caractéristiques des ménages des quartiers voisins ou des moyennes communales ou de SQY.**
- La différence avec l'occupation du parc de Seqens se situe surtout dans la composition familiale et l'âge des locataires : ceux de 1001 Vies seraient plus âgés en proportion : 42% de plus de 60 ans contre 8% de plus de 65 ans chez Seqens et plus monoparentaux 23% pour 15% chez Seqens.
- *NB : Les données OPS de 2019 proposées ici sont différentes de celles de Seqens, elles ont été traitées selon des items propres et se sont focalisées sur les locataires (et non les habitants).*

Précarité économique

Ménages percevant des APL



Ressources inf. au plafond PLAI



Chômeurs et inactifs

9%

Composition familiale des ménages

Familles monoparentales



Couples avec plus de 3 enfants



Zoom sur les locataires du parc social de 1001 Vies Habitat : une population particulièrement vieillissante et précaire (2/2)

- La situation sociale du peuplement du parc de 1001 Vies Habitat ne tend pas à se stabiliser comme en témoignent les caractéristiques des nouveaux entrants (même si leur proportion est assez faible env. 5%) : la réhabilitation ne permet pas de voir l'attractivité du parc s'améliorer radicalement. Elle aurait permis cependant de contenir une certaine désaffection. Le bailleur n'aurait aucune difficulté à relouer les logements dans un parc qui connaît un assez faible turn over.
- Des différences existent aussi en fonction des bâtiments : le bâtiment 1 apparaissant plus occupé par des familles monoparentales, le 2 par des grandes familles, le 3 par des ménages aux faibles ressources et le 4 par des ménages âgés.

Indicateurs	Bâtiment 1118 / 01		Bâtiment 1118 / 02		Bâtiment 1118 / 03		Bâtiment 1118 / 04		Programme		Agence	
	2019	Entrants	2019	Entrants	2019	Entrants	2019	Entrants	2019	Entrants	2019	Entrants
Nombre de ménages	114	7	54	2	20	2	90	3	278	14	6128	479
Nombre de personnes	321	26	190	10	47	4	244	13	802	53	14698	1139
Nombre moyen d'occupants/ménage	2,82	3,71	3,52	5,00	2,35	2,00	2,71	4,33	2,88	3,79	2,40	2,38
Ancienneté moyenne	13,02	0,69	15,45	0,87	14,11	0,48	16,11	0,73	14,57	0,69	13,15	0,55
Densité du parc												
Sous-occupation	14,0%	0,0%	29,6%	0,0%	35,0%	0,0%	24,4%	0,0%	21,9%	0,0%	18,9%	1,9%
Sur-occupation	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ménages de 8 personnes et plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%
Ménages de 3 enfants et plus	14,0%	28,6%	38,9%	50,0%	5,0%	0,0%	17,8%	66,7%	19,4%	35,7%	12,4%	12,9%
Proportions enfants/Nombre d'occupants	44,9%	57,7%	53,2%	60,0%	36,2%	25,0%	41,0%	61,5%	45,1%	56,6%	40,4%	40,8%
Caractéristiques socio-économiques												
Familles monoparentales	28,1%	42,9%	18,5%	0,0%	25,0%	50,0%	18,9%	33,3%	23,0%	35,7%	21,8%	21,1%
Ménages de moins de 30 ans	3,5%	14,3%	1,9%	50,0%	0,0%	0,0%	3,3%	0,0%	2,9%	14,3%	6,1%	24,2%
Ménages de plus de 60 ans	39,5%	28,6%	29,6%	0,0%	50,0%	0,0%	51,1%	33,3%	42,1%	21,4%	32,7%	11,5%
Chômeurs et inactifs	8,8%	0,0%	7,4%	50,0%	10,0%	0,0%	10,0%	33,3%	9,0%	14,3%	8,8%	7,5%
Bénéficiaires des APL/AL	41,2%	85,7%	50,0%	100,0%	45,0%	100,0%	28,9%	33,3%	39,2%	78,6%	33,6%	33,4%
RI inférieur à 60% des plafonds	75,4%	100,0%	77,8%	100,0%	80,0%	100,0%	66,3%	100,0%	73,3%	100,0%	61,1%	68,8%
Moyenne du RI/Unité de consommation	11905,71 €	8585,62 €	11332,70 €	9272,32 €	9666,65 €	10894,41 €	13680,79 €	13196,36 €	12202,68 €	10001,56 €	14447,92 €	11593,88 €
Taux d'effort supérieur à 30%	55,3 %	42,9 %	63,0 %	50,0 %	60,0 %	50,0 %	48,3 %	33,3 %	54,9 %	42,9 %	44,8 %	45,0 %
Impayés > quittance	7,9 %	0,0 %	7,4 %	0,0 %	10,0 %	0,0 %	4,4 %	0,0 %	6,8 %	0,0 %	8,9 %	5,0 %

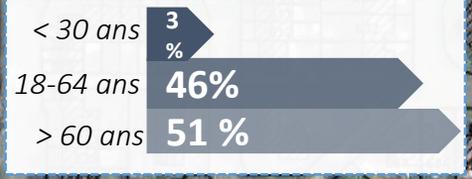
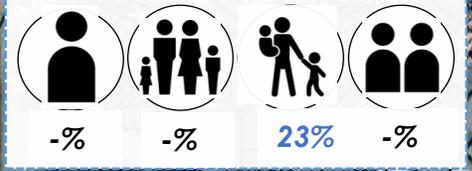
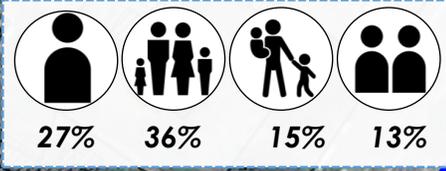
COMPOSITION FAMILIALE

Source : enquête OPS (2018), Sequens et 1001 Vies Habitat
(en attente pour I3F)

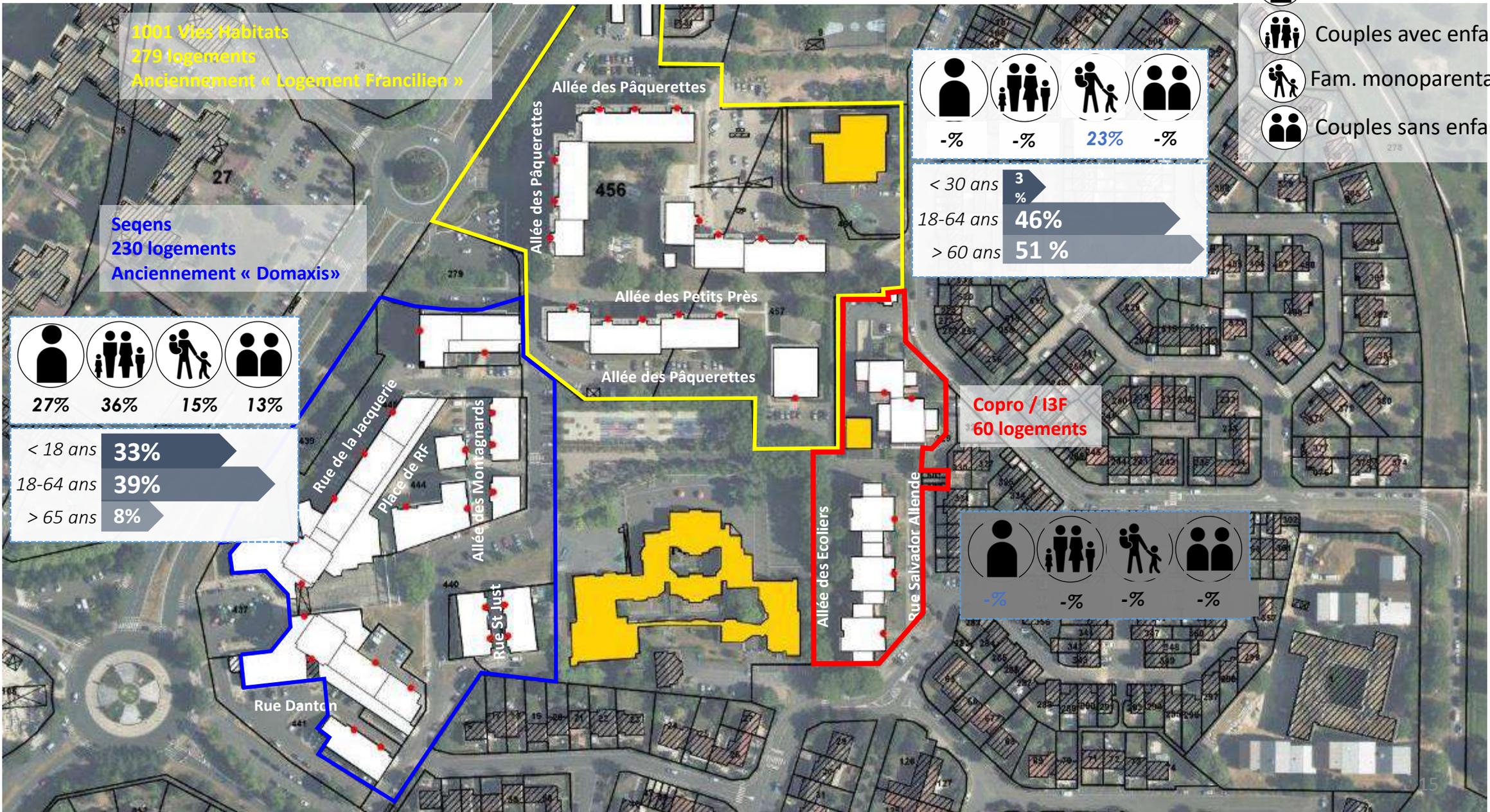
-  Personnes seules
-  Couples avec enfants
-  Fam. monoparentales
-  Couples sans enfants

1001 Vies Habitats
279 logements
Anciennement « Logement Francilien »

Sequens
230 logements
Anciennement « Domaxis »



Copro / I3F
60 logements



Le patrimoine social et ses évolutions programmées

La question de la composition des espaces résidentiels :

Les limites résidentielles doivent être coconstruites avec la structuration de l'espace public.

L'espace public a besoin de délimitation claire, de continuité (de traitement et de perspectives), ne pas être surdimensionné mais pas non plus étriqué et confiné. Plus l'espace public sera clair et structuré, utilisé (flux) et bien géré, porteur d'usages positifs (et non des recoins détournés pour diverses pratiques), plus il sera un appui aux résidences qui s'étayeront sur un espace qualifiant.

L'espace résidentiel demande à être dimensionné afin de faciliter les usages collectifs (accessibilité, collectes, stationnements avec ratio 1, mais aussi adressage, sécurisation...), le cadre de vie des habitants (îlot de chaleur et plantations, gestion des vis-à-vis, absence de délaissés, organisation des halls (accès, adresse et accueil (plantations, éclairage...) pour les résidents, éviter effet de vigie, de surdimensionnement, d'auvent et de fuite pour les trafics).

La construction d'une structure publique / privée, à l'intérieur des espaces collectifs vagues des grands ensembles, demande donc **un travail itératif de structuration claire de l'espace public et de qualité de fonctionnement résidentiel**, les deux devant se co-étayer. C'est une fois ces délimitations établies dans un projet urbain « gagnant – gagnant » que l'on pourra statuer, en fonction des situations socio-spatiales, de la nature des limites (plantées, clôturées, mixtes...).

Dans ce contexte, l'évolution différenciée et autonome des différentes résidences n'est pas sans poser problème. L'analyse des projets des bailleurs montrent de réelles qualités résidentielles mais en ne s'appuyant pas sur des limites ayant du sens (ce sont les limites administratives), on hérite d'un espace public résiduel des organisations résidentielles. Or, comme nous l'avons dit, un espace public résiduel est un espace public qui ne fonctionnera pas et dont les mésusages viendront pénaliser le fonctionnement de l'habitat (au lieu de le réguler s'il est bien configuré). Cette **ré-articulation espaces public - privé** constitue un des enjeux majeur de l'élaboration du plan d'ensemble dans l'intérêt des partenaires mais surtout des habitants.

Evolution différenciée des patrimoines sociaux et de leur organisation résidentielle - synthèse :

1001 Vies Habitat :

- 2016-2018 : réhabilitation du clôt et du couvert, changement des ascenseurs et démolition du parking souterrain.
- 2020 - Travaux en cours : mise à niveau réglementaire du patrimoine (incendie, électricité PC, etc.) et travaux de remplacement (portes palières, colonnes EU-EV) et de réfection (pièces humides logements, parties communes)
- Un projet de résidentialisation en attente des conclusions de l'étude urbaine.

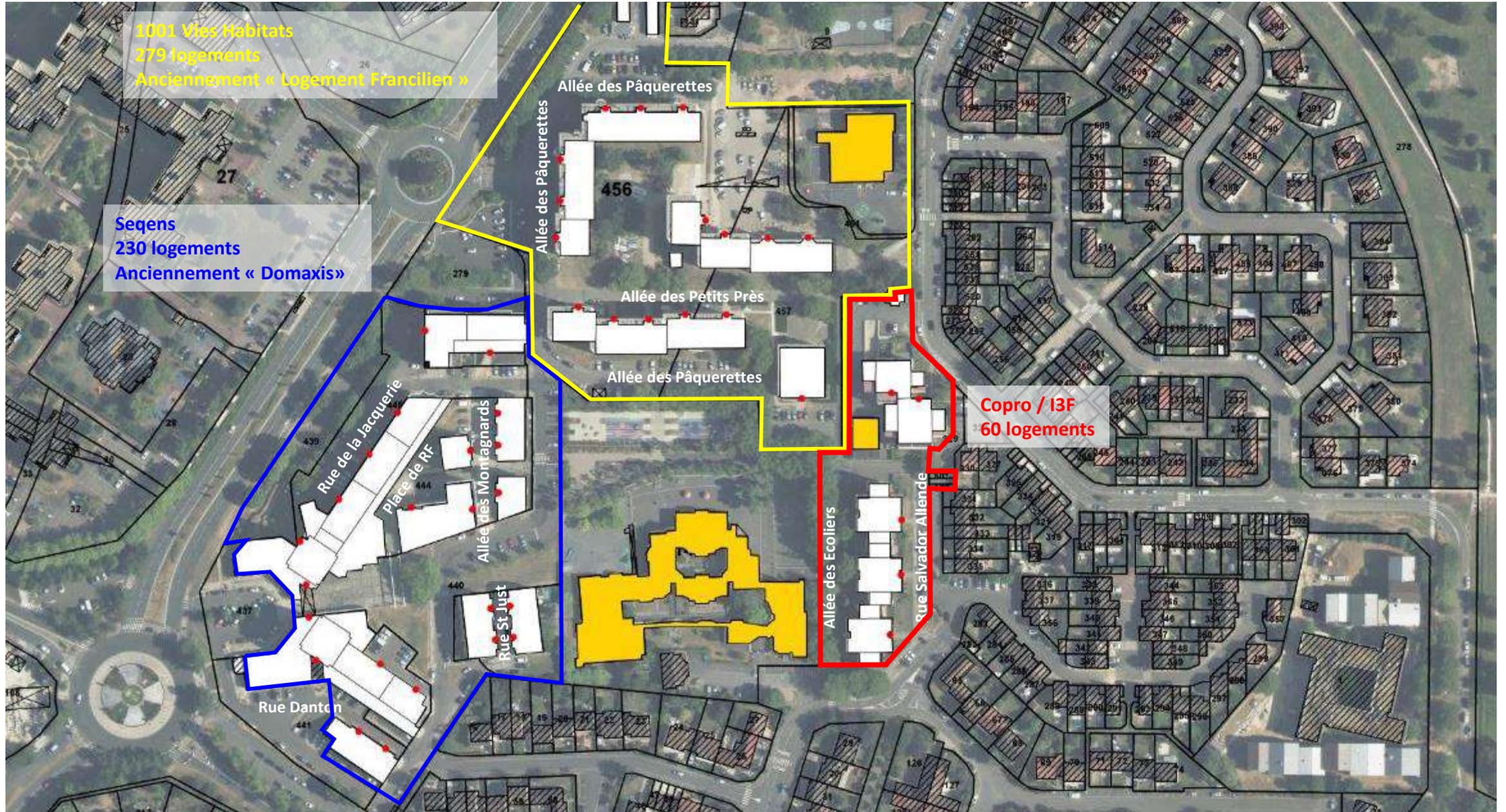
Seqens :

- Une réflexion sur une réhabilitation ambitieuse du patrimoine amorcée avec le dispositif PRIOR (dernière réhabilitation remonte à 2007) → étude sera lancée à la fin de la crise sanitaire.
- Volonté de résidentialiser avec pour objectifs : réorganisation du stationnement, de la gestion des OM et la hiérarchisation des types de circulations (véhicules, piétons).

I3F / Copropriété :

- Des travaux votés lors de la dernière AG (février 2020) : sécurisation du parking en surface et souterrain, un ravalement (avec ou sans isolation extérieure) en 2021.
- Discussion engagée avec la Ville au sujet de la résidentialisation.

L'enjeu d'une définition claire et cohérente des limites des bailleurs dans le cadre d'une structuration d'ensemble et pour le bon fonctionnement public (espace et équipements) et résidentiel



1001 Vies Habitat

Interlocutrice : Mme François (chef de projet)

Principes de la résidentialisation :

- 1 place par logement
- Résidence fermée (clôturée)
- Contrôle d'accès pour véhicules mais pas pour les piétons (pas de portillons) car trop de passages et non gérable.

Infos :

- Un parking souterrain qui ne pouvait être mis aux normes → démolition
- Bâtiment A rencontre des difficultés (squats, trafics) car présence de grandes typologies de logement (familles).
- Besoin de définir des zones de collecte pour les OM

Questions et pistes soulevées :

- Des limites résidentielles à simplifier et à organiser en fonction :
 - de l'espace public futur
 - des constructions associées (école par exemple, habitat...)
- Des stationnement en cœur d'îlots à interroger (en gardant le 1/1)
- Aménagement des cheminements de la trame publique au nord, à l'est et au sud doivent être identifiés et disposer d'un espace propre de bonne échelle, qualifié, claire et hors résidence

Ce qui peut être discuté pour le bailleur

Ce qui est figé aujourd'hui pour le bailleur

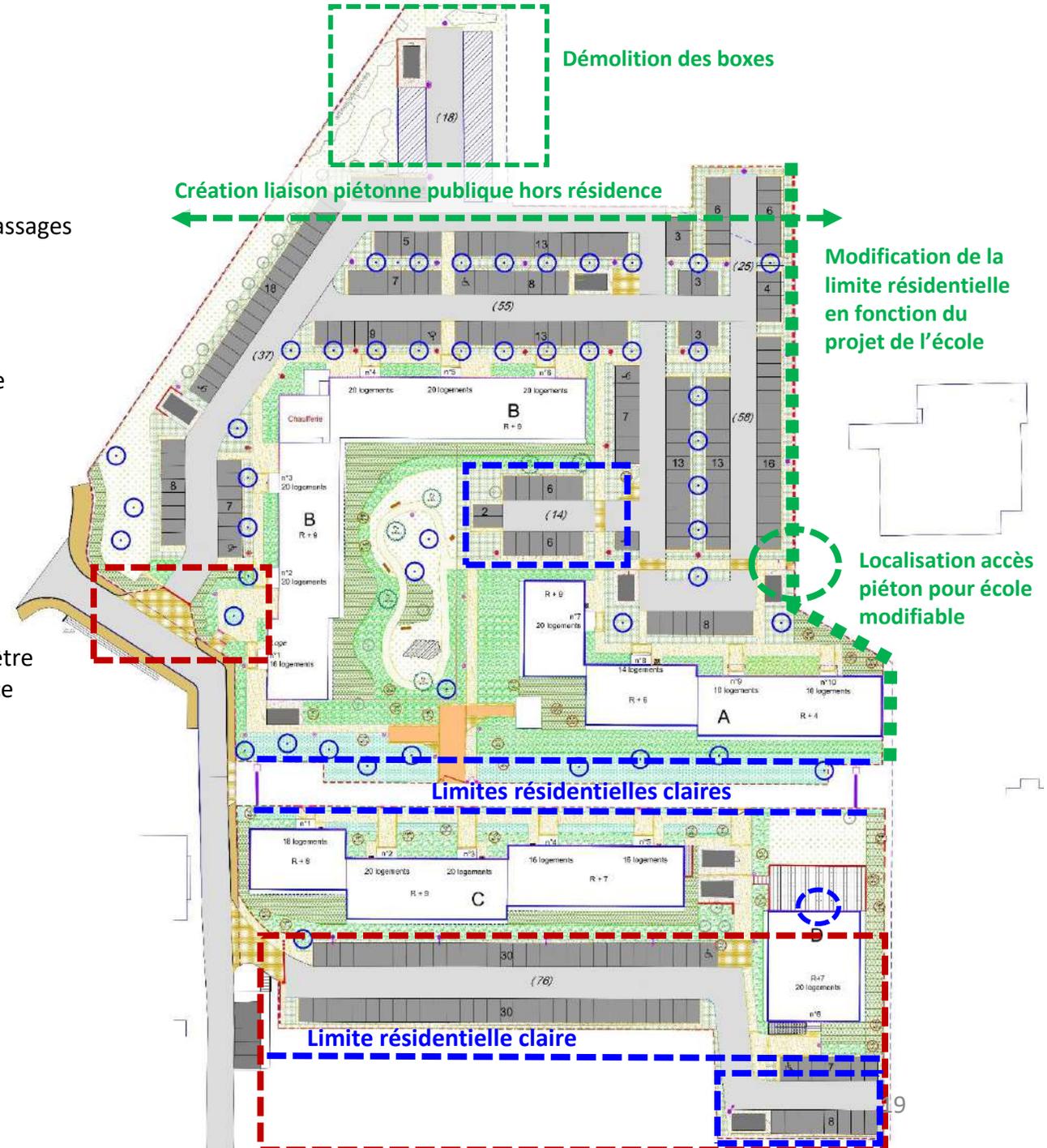
Questions soulevées par le bureau d'étude

Légende aménagement

- Mâts d'éclairage 4m / 6m / 8m + 4m
- Clôture barreaudage sur muret
- Clôture barreaudage
- Clôture bois
- Pontail coulissant
- Barrière pompier latérale
- Portail à la française
- Passage piéton en U - Portillon avec contrôle d'accès
- Passage piéton en chicane
- Poubelle, banc
- Protection des mâts d'éclairage

- Enrobé noir voirie
- Enrobé noir stationnements
- Enrobé beige allée pompier
- Béton désactivé
- Pavés grès 14 X 14
- Bande pavés 2 rangs 14 X 14 cm
- Rampe béton
- rampe métallique
- Mur de scotement

- Arbre conservé / arbre à abattre
- Arbres plantés : feuillus / conifères
- Cépées
- Massif arbustif type I 1,50 m de hauteur
- Massif arbustif type II 0,60 m de hauteur
- Massif arbustif type III 0,50 m de hauteur
- Massif de couvre-sol - Parking
- Enherbement



Seqens 1/2

Interlocuteurs : Mme Ariane Roulier (Direction du Patrimoine Cheffe De Projets Patrimoine Experte), Mme Laurence ROYER Direction Déléguée 78, Directrice Immobilier), gardiens.

Vision pour le patrimoine :

- Avant le lancement de l'étude, pas de projet de réhabilitation envisagé (car patrimoine non prioritaire), mais avec le PRIOR, volonté de lancée une réhabilitation ambitieuse (projet à définir, lancement d'un diagnostic dès le confinement levé).
- Volonté de résidentialiser (mission géomètre suspendue avec le confinement et lancement d'une étude réseaux dès que possible) avec comme objectifs : réorganisation du stationnement, de la gestion des OM et la hiérarchisation des types de circulations (véhicules, piétons).

Liste des travaux réalisés :

- Avant 2007 : réfection de l'étanchéité des terrasses « habitations »
- Entre 2007 et 2010 :
 - ravalement, remplacement menuiseries.
 - Le retournement du hall du 4 allée des Cordeliers avec réfection des parkings souterrains RDC et -1
 - Réfection des halls en carrelage
 - Création du nouvel espace « gardien » : avant, au 2 allée des Cordeliers, l'entrée était un passage couvert mais vide de murs
- 2011 : Mise en sécurité électrique des logements, réfection des parties communes et terrasses « commerces »
- 2013 - 2014 : Amélioration ascenseur
- 2019 : remplacement des chaudières gaz en logements

Problèmes rencontrés par le bailleur :

- **Stationnement :**
 - des parkings souterrains fermés en partie et sous occupés (50%) car difficulté de gestion (trafics). La direction du patrimoine souhaite rouvrir les parkings mais les gardiens doutent de cette possibilité (ingérable selon eux, même avec des caméras).
 - Report du stationnement en surface (+ usage pour les commerces et l'église) → déficit important
- Trafic important situé au n°4 Allée des Cordeliers (hall retourné qui offre une position de vigie sur le cœur de l'îlot).
- Paupérisation des locataires ces dernières années.

A noter :

- Les locaux commerces appartiennent à Seqens
- L'église est propriétaire des murs.



Seqens 2/2

Les atouts du patrimoine selon bailleur :

- Aménités urbaines : transports, commerces et équipements
- Pas de difficulté à louer - peu de rotation
- Typologie allant du T1 au T5
- Les logements intermédiaires se louent très bien

Les logements :

- Plans non transmis, visite de deux logements vacants.
- Logements spacieux (lgts visités)
- Mono-orientés et traversants
- Sdb aveugles,
- Pas de balcons systématiques

Parties communes :

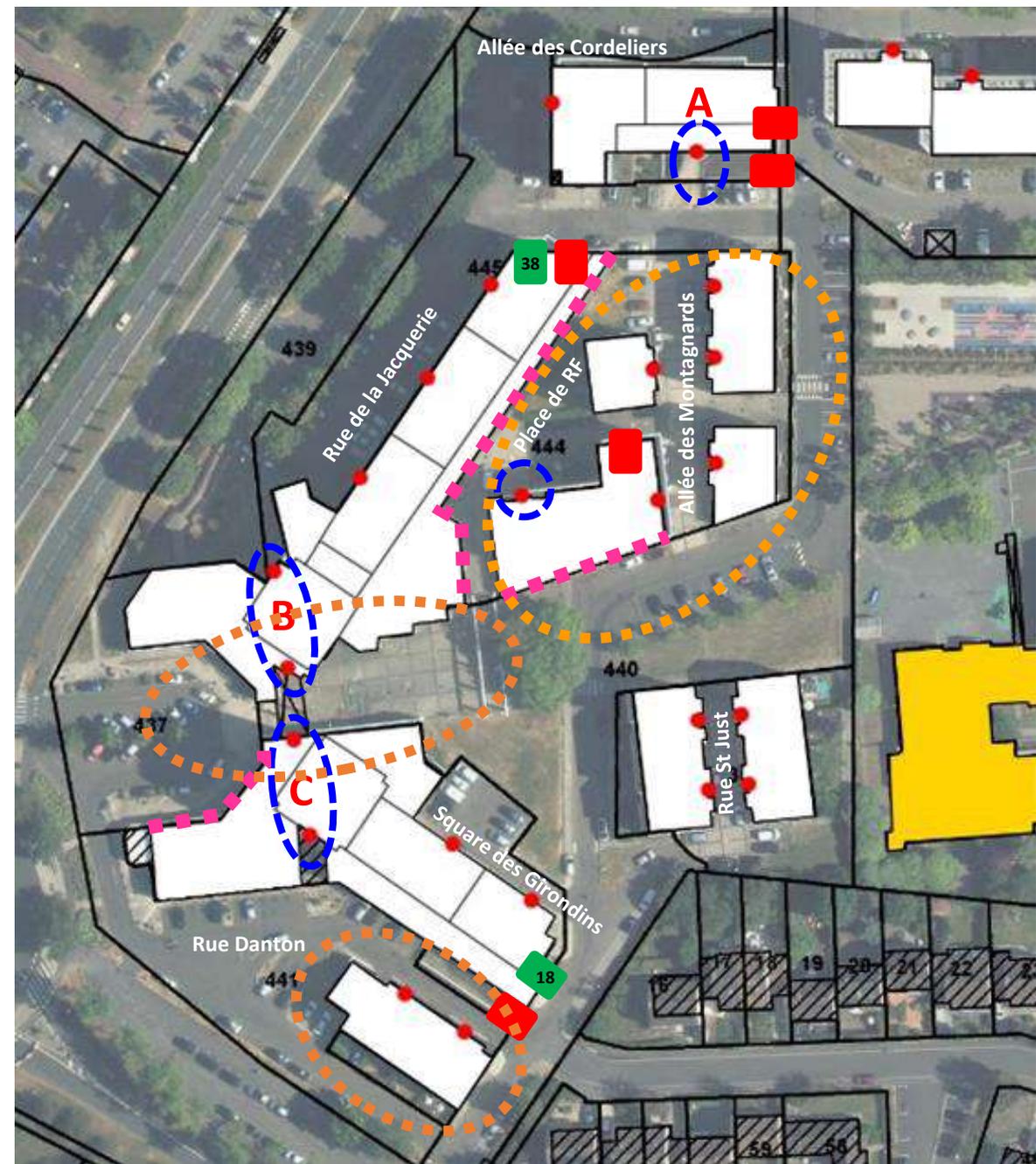
- Simple et sans recoins de manière générale
- Hall surdimensionné au 4 allée des Cordeliers
- Halls accessibles par les anciens passages au 1 et 2 passage Marat → passages condamnés, mais laissés en l'état (sombres, complexes, surdimensionnés).

Espaces résidentiels :

- Des espaces résidentiels mal configurés, intriqués avec l'espace public et contribuant à générer de nombreuses situations dégradées (trafics et de dégradations) :
 - Poches intérieures (place Révolution Française bordées de murs aveugles)
 - Postes d'observations,
 - Passages étroits et contrôlés, labyrinthe,
 - Risque à la sortie des logements rue Danton lié à la circulation générée par commerces,
 - Stationnements condamnés,

Questions et pistes soulevées :

- Des interventions structurelles seraient à envisager dans le cadre d'une réhabilitation ambitieuses pour prendre en charge les lourds dysfonctionnements identifiés :
 - Le hall A devra être reconquis (retournement, reconfiguration...) avec son espace extérieur
 - Les halls B et C devront achever qualitativement la condamnation du passage Marat.
 - L'espace Place RF et Montagnards devrait être dédensifié et subdivisé en résidences distinctes
 - L'espace entre les halle B et C doit être élargi et désencombré car c'est à terme l'espace de public majeur de desserte du quartier et de ses écoles qui doit être qualitatif et sécurisé.
 - L'espace rue Danton doit être adapté à la fonction commerciale en conflit d'usage avec l'usage résidentiel (insécurité liée au passages des voitures au raz des halls)



I3F / COPROPRIÉTÉ

Interlocuteurs : Mr Prédonzan (responsable Habitat), Mme Lachater Clémence (Attachée Renouvellement Urbain)

Résidence Mozart :

- 98 lots au total
- 22 lots appartiennent à I3F, situés aux 1, 3, 5 rue Salvador Allende
- Mise en vente des lots à partir de 2002 (les 9 et 11 rue Salvador Allende étaient déjà en copro avant)
- Parking souterrain et de surface : pas déficit de stationnement
- Le local de l'annexe de l'Agora appartient à la copropriété.

Les travaux votés en AG du 26/02/2020

- Installation contrôle d'accès de la porte du parking souterrain (système intraton)
- Projet de mettre une barrière d'accès pour le parking en surface
- Changement des portes des halls (+ système intraton)
- Audit énergétique pour un ravalement en 2021 et deux hypothèses : ravalement simple ou avec isolation extérieure

Santé et fonctionnement de la copro :

- Pas d'impayés, hors un logement
- Pas de gardien sur la résidence
- Société extérieure s'occupe de l'entretien et des OM → changement envisagé car service rendu pas à la hauteur
- Syndic qui laisse faire, ne donne pas de conseil
- Entretien des jardins privatifs : action par huissier si l'entretien n'est pas fait, puis intervention du syndic et refacturation aux propriétaires.

Espaces résidentiels :

Des négociations déjà engagées pour définir des limites résidentielles claires et fonctionnelles.

Questions et pistes soulevées :

- En lien avec la résidentialisation de 1001 Vies Habitat, la qualification résidentielle doit intégrer :
 - la structuration de la continuité de l'armature publique reliant les deux écoles,
 - La domanialité et qualification en conséquence de l'espace entre les deux groupes d'immeubles en fonction de l'avenir de l'actuel bâtiment vétuste accueillant aujourd'hui le centre social.
- La qualité de la réhabilitation des façades doit permettre à cette résidence de jouer son rôle de transition entre pavillonnaire et grands collectifs : renforcer la qualité de traitement des espaces extérieurs (clôtures, plantations, adressage...) et de l'architecture (toits, balcons...) en évitant les salissures précoces liées à sa complexité (goutte d'eau, bandeaux zinc...)



Un fonctionnement social urbain qui tend à montrer que la tendance au décrochage du quartier n'a pas été résolue par les travaux de réhabilitation et de requalification

Les Petits Prés est un quartier qui possède toutes les caractéristiques d'un QPV en termes de peuplement et de fonctionnement social mais qui n'en possède pas tous les atouts en termes de présence des services publics.

Aujourd'hui, **deux problèmes majeurs** se posent au quartier :

- Les trafics et les désagréments qu'ils provoquent (notamment le stationnement dans les halls, ...);
- Le « vivre ensemble » qui est perturbé par la montée des identités communautaires et le repli de toute une population qui vit mal dans le quartier.

Un constat préoccupant s'impose à la ville : malgré la réhabilitation récente, le quartier n'attire pas une population différente que celles qui y résidaient jusqu'à présent. Et si l'on pouvait penser que l'on se situait au milieu du gué, les divers trafics et conflits entre communautés tendent à laisser penser que le quartier restera peu attractif voire pourrait rebasculer.

Quelques signes (encore faibles) qui ne trompent pas habituellement viennent corroborer l'idée d'une fragilité toujours présente :

- La tentation de l'évitement scolaire ;
- Le départ des ménages anciennement implantés ;
- Le décalage toujours plus marqué avec les secteurs pavillonnaires voisins (ex: les barrières physiques comme symboliques qui marquent la séparation entre les « deux mondes ») ;
- Les conflits de voisinages et le repli de certains ménages;
- La permanence des trafics et des squats de halls d'immeubles qui nuisent à la tranquillité publique et créent des incivilités...

Les équipements et leurs rôles aujourd'hui et demain

Face aux fragilités du quartier, trois équipements phares créent du lien aujourd'hui aux Petits Prés :

- l'annexe du centre social
- L'école des Boutons d'Or.
- Le groupe scolaire des Petits Prés

La ville a montré qu'elle souhaitait investir ces équipements par des travaux dans les écoles et une réappropriation de la « maison des enfants » en annexe du centre social ; les équipes en charge de les faire fonctionner ne sont pas en reste et semblent déployer de nombreux efforts pour remplir leurs missions, mais :

- le fonctionnement de l'annexe du CS apparaît fragile et les locaux apparaissent très insuffisants pour accueillir toutes les fonctions que celui-ci pourrait couvrir dans le quartier ;
- Les écoles (comme beaucoup d'équipements de SQY) présentent des signes d'obsolescence malgré les efforts pour les entretenir.

Comme le diront certains acteurs du quartier : l'école comme l'équipement socio-culturel « ne sont pas à la hauteur des besoins d'un quartier tel que celui des Petits Prés ».



Des équipements à renouveler en lien avec un nouveau projet social pour le quartier

1. l'annexe du centre social Agora (« la maison des enfants ») (1/2)

Le centre social a « récupéré » l'animation de cet équipement depuis quelques mois avec le financement par le Conseil départemental d'un poste de coordonnatrice depuis septembre 2019. Cette réappropriation qui a coïncidé avec la réhabilitation du quartier, repose sur un projet en 4 axes qui consistent à :

- 1°) valoriser davantage les initiatives des habitants ;
- 2°) constituer aussi pour eux , un « lieu ressource » où ils peuvent trouver de l'aide et de l'écoute ;
- 3°) Favoriser le « vivre ensemble »;
- 4°) Le soutien à la parentalité (avec des actions financées en partie par la CAF).

Les différentes actions proposées cherchent à valoriser une dynamique associative (telles que les amicales de locataires, par exemple) et à travailler en proximité avec les habitants et avec les écoles du quartier.

Parmi ces actions figurent des cours d'alphabétisation, de l'accompagnement scolaire, des débats, une fête de quartier, une ludothèque, des ateliers de cuisine...



Des équipements à renouveler en lien avec un nouveau projet social pour le quartier

1. l'annexe du centre social Agora (« la maison des enfants ») (2/2)

La bâtiment actuel est bien placé car il bénéficie d'une bonne visibilité mais il limite le déploiement des interventions du fait :

- qu'il n'est pas sécurisé (pas d'alarme) : ce qui ne permet pas à la coordinatrice d'y avoir un bureau (elle travaille à partir des locaux de l'Agora) et qui ne permet pas d'ouvrir l'équipement en dehors des horaires où sont proposées des activités ;
- que les locaux sont vieillissants et les sanitaires insuffisants;
- que les espaces extérieurs et l'espace d'accueil sont limités et peu qualitatifs

L'Agora doit redéfinir son projet social dans les prochains mois, son équipe pourrait le travailler :

- en intégrant un redéploiement de ses locaux et de ses activités, notamment en lien avec les écoles (avec des classes délocalisées);
- autour de l'enfance et de la parentalité...

Ce projet pourrait profiter d'une reconfiguration de ses locaux, voire d'une réimplantation (soit près de l'école, soit en entrée de quartier pour faire le lien avec le quartier des 7 Mares (où n'existe pas d'équipements socio-culturels).

Pour « sortir du bricolage », un véritable équipement qui pourrait s'apparenter à une « Maison de quartier(s) » pourrait comprendre : 1 bureau pour la coordinatrice, 2 ou 3 bureaux pour les permanences des associations et éventuellement des intervenants sociaux, 1 « grande salle » (70m²) permettant d'accueillir des festivités ou des réunions d'information ou de concertation, 2 salles d'activités (30m²) , 1 sas d'accueil (20m²) comprenant un lieu de convivialité pour les tout petits...

Des équipements à renouveler en lien avec un nouveau projet social pour le quartier : 2. l'école maternelle Boutons d'Or et le groupe scolaire des Petits Prés (1/3)

A la rentrée 2019/2020 les établissements du quartier accueillent près de 400 élèves répartis de la manière suivantes :

- Ecole Boutons d'or : 80 à 90 élèves (dont 10 à 15 tout-petits) répartis dans 4 classes,
- Ecole Petits Prés Maternelle : 86 élèves dans 3 classes (une classe libre),
- Ecole Petits Prés Elémentaire 191 enfants dans 8 classes (2 classes libres),

Pour la rentrée prochaine les effectifs devraient être stables avec sensiblement les mêmes effectifs attendus (une dizaine de plus en Elémentaire et une dizaine de moins en Maternelle).

Les locaux de ces écoles sont jugés dépassés et vétustes sur certains aspects techniques (malgré un important effort d'entretien de la part de la ville) : cours de récréation, environnement immédiat, isolation thermique, plomberie, certaines huisseries...



Des équipements à renouveler en lien avec un nouveau projet social pour le quartier : 2. l'école maternelle Boutons d'Or et le groupe scolaire des Petits Prés (2/3)

Sectorisation et mixité sociale : quelles perspectives ?

- L'école des Petits Prés accueille une dizaine d'élèves d'un autre secteur actuellement saturé (Alain Cavallier).
- La zone pavillonnaire voisine est vieillissante et n'apporte plus d'effectifs à l'école ;
- Les secteurs de construction neuves favorisent la mixité de l'école des Petits Prés (opérations Apollonia), même si des demandes de dérogations sont régulièrement adressées à la Ville,
- Des projets immobiliers importants (« IV arbres »...) vont intervenir en proximité du quartier des Petits Prés dans les prochaines années. La contribution des écoles du quartier à l'accueil des enfants des nouveaux résidents serait limitée à 3 classes (1 maternelle et 2 élémentaires) : une étude de prospective démographique devra établir comment cet accueil pourra intervenir.



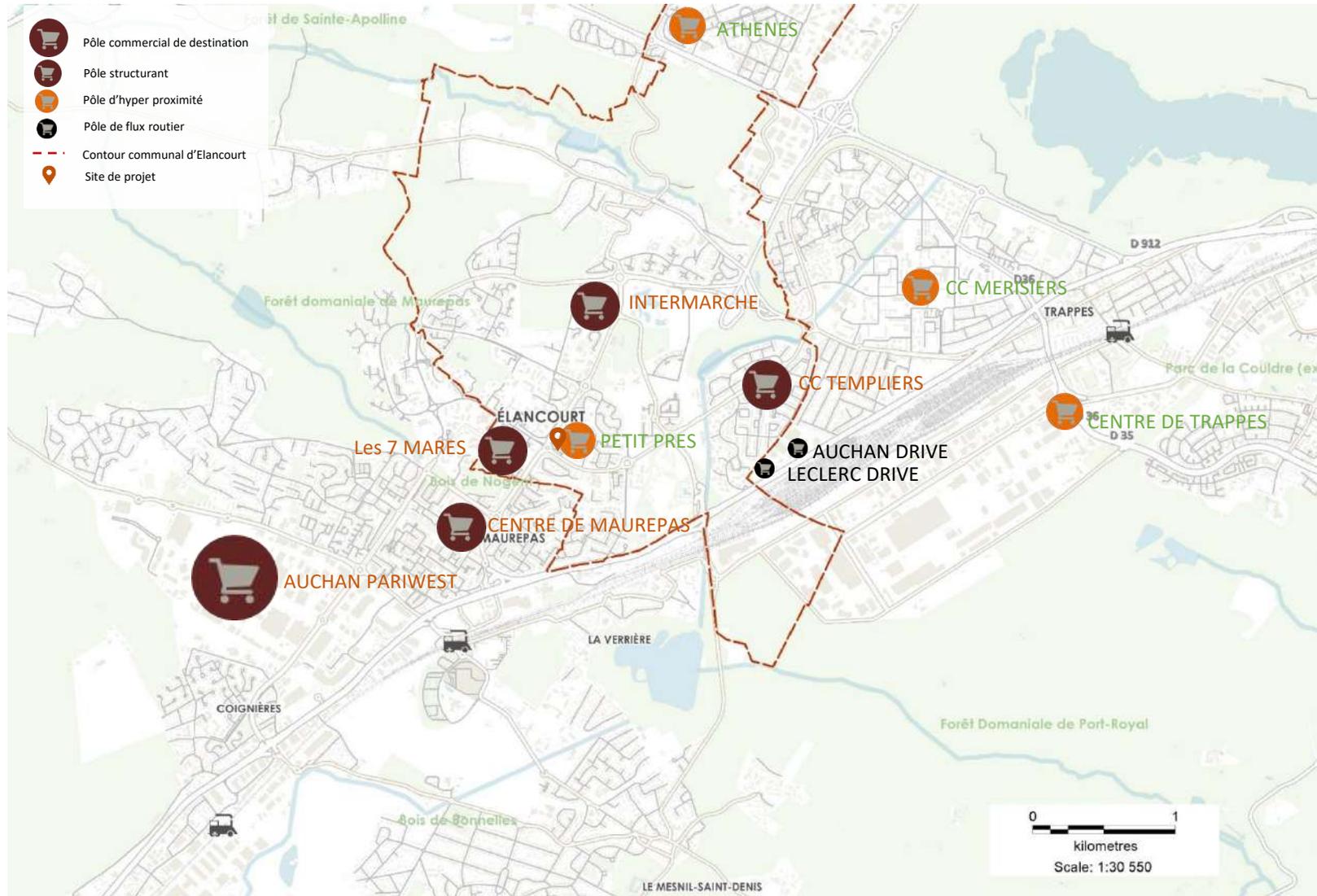
Des équipements à renouveler en lien avec un nouveau projet social pour le quartier :

2. l'école maternelle Boutons d'Or et le groupe scolaire des Petits Prés (3/3)

- De l'avis de la communauté éducative : il faudrait « repenser l'école dans le quartier » pour dépasser encore plus qu'aujourd'hui la logique de « l'école sanctuaire » en l'ouvrant sur le quartier et permettant un dialogue plus régulier avec les autres acteurs publics du territoire.
- Dans un quartier comme celui des Petits prés, **l'école est aujourd'hui le principal levier** pour la requalification sociale du quartier et l'amélioration de son attractivité, via la réussite éducative ce qui comprend :
 - une action sur la petite enfance (PMI, crèche, assistantes maternelles);
 - Une action avec le secteur socio-éducatif (AGORA, associations, services municipaux...);
 - Une action sur la parentalité et la place des parents dans l'école...
- Beaucoup d'initiatives existent d'ores et déjà : la reprise des équipements (rénovation, reconstruction, ...) permettrait de donner un support adapté à leur développement ou à leur consolidation...
- Par ailleurs, un projet permettant de fédérer les acteurs autour de l'enfance et de l'éducation (sur le modèle des « cités éducatives ») pourrait être très bénéfique au quartier (pour améliorer le vivre ensemble et favoriser la promotion sociale) et à son attractivité (pour « séduire » les futurs occupants du parc social ou des opérations privées neuves à venir).

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL ACTUEL ET PROJETÉ

Cartographie de la composition globale de l'offre à proximité



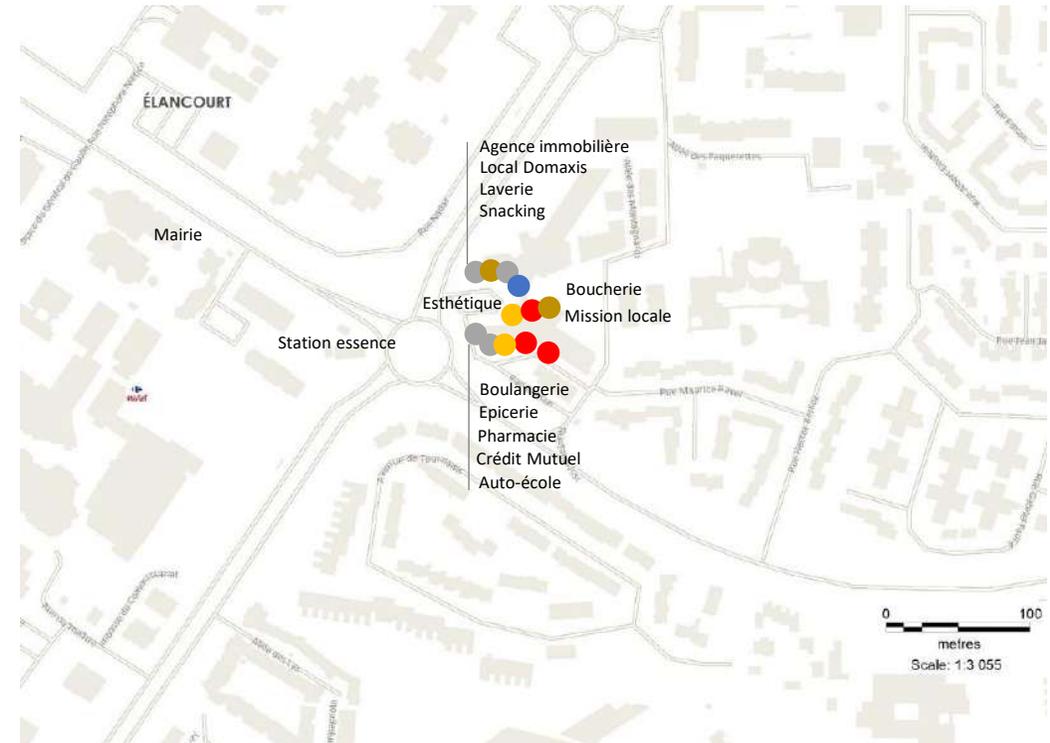
Les données sont issues d'un recensement des commerces effectué par Objectif Ville.

ANALYSE DE L'ARMATURE COMMERCIALE DU SITE DU PROJET

Cartographie et analyse structurelle

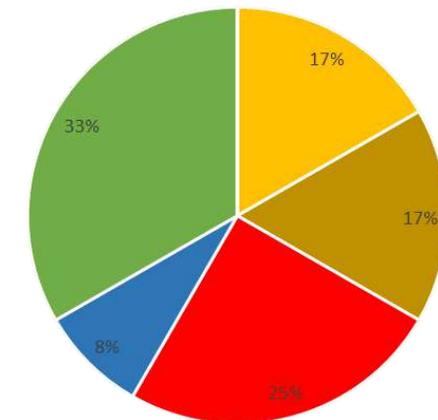
Un pôle de proximité et de flux très accessible en connexion avec les flux majeurs d'Elancourt

- La polarité commerciale se structure sur trois espaces, deux bâtiments en rez-de-chaussée d'immeubles qui constituent une avancée en vis-à-vis. L'un d'entre eux est constitué de 6 cellules. Le second de 4 cellules. Dans le prolongement de l'allée en direction du parc Charles Perrault, s'insèrent deux cellules supplémentaires.
- Cette offre est initialement destinée à la clientèle du quartier, immeubles et tissu résidentiel autour des avenues de la Villedieu et du 8 mai 1945.
- L'offre se destine à l'hyper proximité avec les activités alimentaires de base (boulangerie, boucherie et petite épicerie) de santé-beauté (Pharmacie et esthéticienne) complétées d'une offre de services (auto-école, banque et laverie).
- Une partie des cellules commerciales a retourné sa devanture vers l'extérieur de la polarité vers l'avenue de la Villedieu pour accroître sa visibilité depuis l'extérieur du site.
- Deux cellules accueillent des activités non commerciales, une agence de Sequens et la mission locale.
- Le stationnement se répartit en deux poches de 16 et 25 places dont 2 PMR.

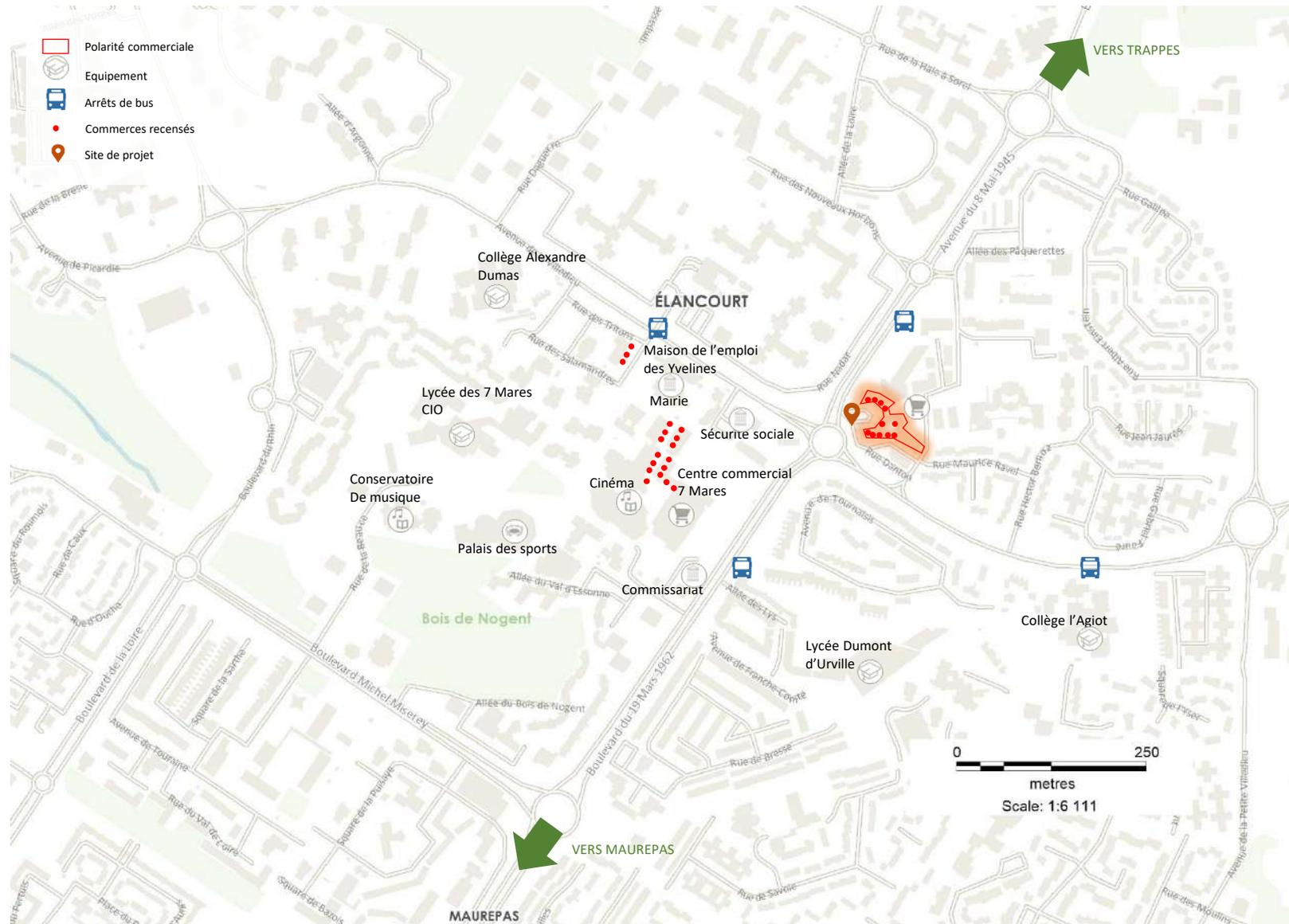


Les données sont issues d'un recensement des commerces effectué par Objectif Ville.

■ Non commercial	2
■ Hygiène santé beauté	2
■ Alimentaire	3
■ Café / Restauration (tabac)	1
■ Services	4
■ Vacant	0
TOTAL	12



ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNELLE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT



ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNELLE DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Analyse structurelle au regard des critères d'implantation des activités commerciales

Illustrations complémentaires



SYNTHESE.....3/5

Le site est incontestablement favorable à la présence d'une activité commerciale de proximité, la localisation, les conditions d'accessibilité et de visibilité directes depuis les abords permettent de positionner une offre répondant aux facteurs de commercialité.

- Cependant, la présence d'autres polarités commerciales (7 Mares, centre-ville de Maurepas, centre des Templiers) sur des distances relativement courtes, entraîne une nécessité d'adaptation et de modernisation pour développer une alternative de proximité, pratique et adaptée. En effet, les facteurs économiques qui conditionnent la viabilité, viendront nuancer le propos car malgré le flux de consommation sur site, la pérennité peut s'avérer fragilisée.
- Néanmoins, cela n'exclut pas la nécessité d'interventions pour requalifier cet espace et opérer des aménagements urbains qui favoriseront tant sa perception que son intégration dans le quartier, ce qui pourrait fortement renforcer son emprise auprès de la clientèle des environs.

PROPOSITION DE PROGRAMMATION

Définition de la zone de chalandise

La zone de chalandise se définit comme la zone d'attractivité sur laquelle peut s'appuyer une polarité commerciale pour son fonctionnement et sa pérennité. Elle se caractérise par un nombre de ménages et d'équivalents-ménages (salariés, flux de voyageurs...), actuels ou projetés.

Un potentiel intéressant à considérer

- Alimentaire généraliste : pas de potentiel
- Coiffure - beauté : pas de potentiel
- Repas extérieurs : 250 à 600 m²
- Fleurs – Jardinage : 140 à 200 m² SDP
- Services : 100 m² SDP

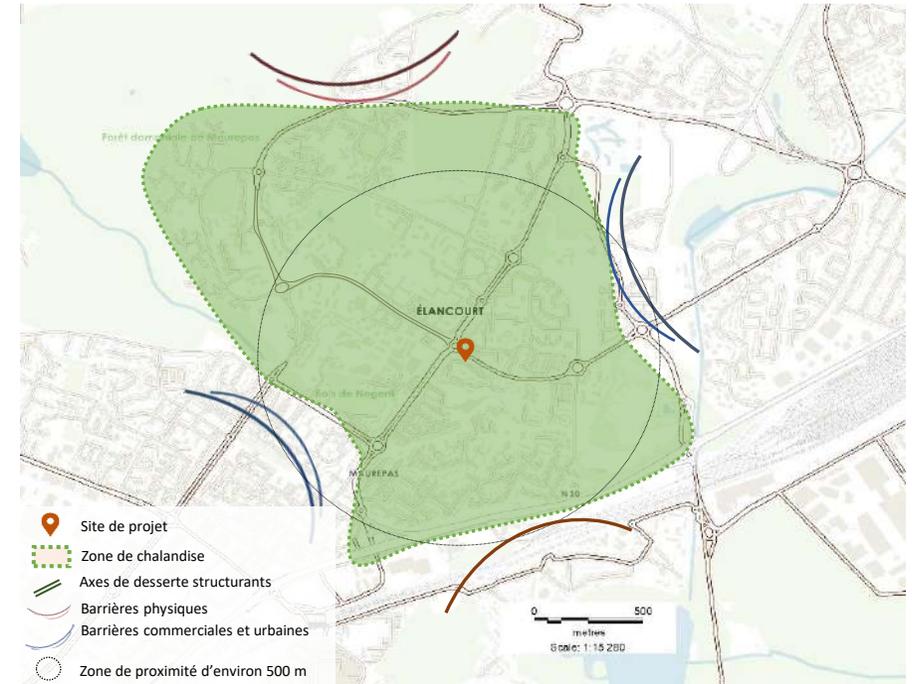
Interpréter le potentiel et le mettre en perspective du site

Le potentiel déployable est intéressant pour une polarité de petite taille qui bénéficie d'un emplacement très stratégique et facilement accessible au cœur des flux de la commune d'Elancourt.

Néanmoins, la configuration du site ne permet de constituer une offre structurante de centralité ou de destination, c'est pourquoi malgré un certain potentiel en « restauration / repas extérieur », l'objet n'est pas de créer une polarité de restauration. En revanche, une offre supplémentaire n'est pas à exclure.

En termes de services et de loisirs, un potentiel en fleur/jardinierie laisse la place à une offre de fleuriste parfaitement adapté à cet emplacement de flux et bénéficiant du flux des commerces de la polarité des Petits Prés.

Une offre nouvelle qui est conditionnée par une restructuration de la configuration de la polarité, par un changement d'image du quartier des Petits Prés et par une scénographie plus qualitative de l'entrée de quartier.



Une programmation supplémentaire limitée pour les raisons suivantes

- les contraintes foncière ne permettent pas d'augmenter significativement le nombre de places de stationnement
- Une augmentation trop grande viendrait frontalement en concurrence avec le centre commercial des Sept Mares.

Prescription programmatique

- Une offre en restauration de 120 m²
- Un fleuriste de 70 m²

II. Synthèse et définition des enjeux de l'intervention

Synthèse et définition des enjeux de l'intervention

Si à une échelle légèrement élargie au-delà de ses limites routières, le quartier des Petits Près dispose de toutes les aménités qui construisent un environnement de qualité (équipements, transports, commerces, parc...), derrière cette première image plutôt favorable se révèle à l'intérieur de ses limites, un quartier en réalité engagé dans un cycle de décrochage préoccupant qui tend à accuser les écarts et les tensions sociale internes et avec son environnement.

Il y a un risque majeur qu'il devienne une poche de relégation et de tensions importantes au sein de la ville, dans une zone stratégique qui dispose de tous les atouts urbains pour être une destination choisie.

Ces tensions peuvent avoir un effet retour déstabilisant sur la polarité urbaine principale.

A l'intérieur de ce vaste îlot, le fonctionnement social-urbain tend à se dégrader :

- **La faiblesse de la structuration publique et ses mésusages**, les discontinuités et l'absence de qualification de certains espaces (absence de continuité, poches de trafics, lieux abandonnés, fermetures défensives...), altèrent la perception des actions de qualité menées par ailleurs.
- **La présence de secteurs difficiles dans le patrimoine social** liés à des configurations pénalisantes (nasse, parkings souterrains, halls où se concentrent les trafics...) qui doit être soutenu par une action de résidentialisation volontaire (suppression des lieux non gérables, qualification en regard des usages et de la gestion, cadre de vie...).
- **Le rôle important qui doit être amplifié de l'action sociale et éducative**, qui pourrait disposer de lieux plus adaptés (écoles et action sociale dans des locaux vétustes et mal configurés) et mieux mis en valeur dans le quartier.
- **Le développement de commerces à deux vitesses** dont la partie dynamique et relativement autonome vis-à-vis du centre des 7 Mares se développe sur les flux sur un espace peu adapté pour cette fonction et dont la place initiale inadaptée accueille à la fois les commerces les moins qualifiant et les divers trafics à partir du passage stratégique contrôlé d'entrée de quartier vers ses écoles.

Corriger cette évolution nécessite de prendre en charge **quatre enjeux clé dans le cadre d'un projet global** qui doivent structurer l'action des partenaires dans le temps.

VOCATION DU QUARTIER DES PETITS-PRES – QUATRE ENJEUX-CLES

Vocation : Un quartier mixte, apaisé, accueillant, ouvert sur l'extérieur.

1. Une structuration publique claire, valorisée continue, associant rues et promenades dans un schéma d'ensemble des déplacements.

Créer des continuités publiques lisibles qui relie les équipements et aménités proches, favorise la gestion et les bons usages, développe des supports de lien social, et favorise à termes les mutations pour développer une offre intermédiaire de logements.

2. Une maîtrise du peuplement dans le patrimoine social grâce à une montée en gamme liée à une forte requalification.

Une action sur l'ensemble des points noirs des patrimoines (halls, parkings...), une organisation résidentielle claire articulée à la définition de l'espace public (domanialité, parkings, gestion, sureté...), une valorisation des performances et de l'image du bâti.

3. Une action sur le vivre ensemble à développer à partir du renforcement des équipements scolaires et sociaux.

Des équipements (écoles, CS) qui ne sont pas à la hauteur des enjeux et qui doivent être reconstruits et disposer d'équipes dédiées solides et impliquées sur le quartier (monter des projets favorisant l'interconnaissance et le lien social).

4. Des commerces à mettre en valeur pour maintenir cette offre de proximité et valoriser l'image du quartier.

Mettre en scène une offre qualitative, fonctionnelle, ouverte sur les flux et complémentaire des 4 Arbres, tout en supprimant les espaces peu favorables aux commerces qui concentrent des activités déqualifiantes en entrée de quartier.

III. Les Actions

L'ensemble des actions à mener à l'intérieur d'une stratégie de revalorisation cohérente

L'ensemble des actions à mener à l'intérieur d'une stratégie de revalorisation cohérente

1/ Le développement d'une trame d'espaces publics structurants :

Projet de continuité de déplacement au sein du quartier et armature urbaine :

- Lien entre les équipements,
- Support aux résidentialisations
- Gestion

Projet de contribution à la qualification des limites résidentielles :

- Articulation des fonctionnements des espaces publics (continuités, supports d'usages...) et des espaces résidentiels (collectes, adresses, stationnements...)
- Homogénéité des qualifications des environnements (limites, espaces intérieurs...)

Projet de qualification des espaces en lien avec les équipements et associant les habitants :

- Espaces des Boutons d'Or
- Le Mail
- Mise en valeur de la fonction commerciale et de la façade d'entrée (voir également 4^{ème} Axe)

L'ensemble des actions à mener à l'intérieur d'une stratégie de revalorisation cohérente

2/ Action d'ensemble sur la réhabilitation et la résidentialisation du patrimoine social afin de maîtriser le futur peuplement :

Directement lié au financement PRIOR, il s'agit de préciser les cibles de peuplement possibles pour réduire les écarts avec les profils de l'environnement qui génèrent des tensions sociales) et d'en déduire les actions sur le patrimoine et ses abords nécessaires en termes d'ambition de réhabilitation (pour quel cible ?) et de valorisation du fonctionnement résidentiel.

Projet Seqens :

- Résorption des lieux de trafics et d'incivilité (halls, parkings, poches intérieures...)
- Restructuration des espaces résidentiels et publics (secteur Révolution française, entrée commerciale, commerces rue Danton...)
- Intervention de réhabilitation / cible de peuplement

Projet 1001 Vies :

- Résidentialisation pour mise en valeur du patrimoine
- Inscription dans un ensemble urbain requalifié

I3F - Copropriété :

- Régularisation foncière
- Réhabilitation
- Traitement des RDCH (notamment jardins)
- Continuité espaces publics (allée des écoliers)

L'ensemble des actions à mener à l'intérieur d'une stratégie de revalorisation cohérente

3/ Le développement des services publics de soutien aux difficultés sociales – le rôle des équipements :

Retrouver une capacité à vivre ensemble, soutenir les familles et leurs enfants, favoriser le lien social et permettre la régulation des conflits, l'école et l'action sociale doivent bénéficier de locaux et d'équipes à la hauteur de l'importance de la mission qu'ils ont à mener :

Les écoles, 3 scénarios :

- Conservation des deux sites des écoles des Petits-Près et des Boutons d'Or : réhabilitation, restructuration, reconstruction...
- Conservation du seul site des Petits-Près pour création d'un pôle éducatif intégrant l'action sociale (démolition des Boutons d'Or)
- Création d'un groupe scolaire distinct du centre social sur le site de l'actuel école des Boutons d'or (démolition des Petits-Près et des Boutons d'Or)

L'action sociale, 3 scénarios :

- Extension de l'actuelle structure
- Démolition reconstruction dans l'enceinte de l'école des Petits-Près
- Démolition reconstruction en entrée sur la place des Lions

L'ensemble des actions à mener à l'intérieur d'une stratégie de revalorisation cohérente

4/ La valorisation commerciale, de son fonctionnement et de sa mise en scène :

Aujourd'hui, le développement de commerces à deux vitesses :

- Une partie dynamique qui se développe sur les flux sur un espace non configuré pour cette fonction
- Une partie en décrochage sur la place initiale, inadaptée, qui accueille à la fois les commerces les moins qualifiant et les divers trafics lié au contrôle stratégique du passage en entrée de quartier vers ses écoles.

Conforter la polarité sur les flux :

- Conforter son accès qui fonctionne bien actuellement
- Améliorer la configuration du linéaire et constituer qu'une seule façade commerciale

Quel projet en entrée de quartier sur la « pince » ? :

- Ouverture sur l'intérieur du quartier et ses équipements et espaces publics
- Suppression des commerces spécialisant l'image du quartier ?

L'ensemble des actions à mener à l'intérieur d'une stratégie de revalorisation cohérente

5/ L'évolution d'une offre patrimoniale intermédiaire:

Il s'agirait de construire, entre les immeubles collectifs sociaux et le patrimoine individuel privé, une offre intermédiaire en statut et en typologie. Cette offre viendrait qualifier des espaces résiduels (ou vides urbains) et structurer l'espace public en lui donnant une nouvelle image.

La réalisation de ce patrimoine intermédiaire sur les espaces d'articulation entre les deux typologies d'habitat contribuerait à atténuer les contrastes sociaux et à apaiser les tensions, tout en offrant une possibilité de parcours résidentiel dans un secteur privilégié en termes de localisation.

Mobiliser certains espaces résiduels :

En fonction des scénarios, différents secteurs peuvent être envisager en lien avec la restructuration des équipements et la redéfinition des limites résidentielles.

Engager des mutations dans le temps :

Cette stratégie se conçoit dans un temps long, à l'intérieur d'un plan guide d'ensemble, à la faveur de certains recyclages. Toutefois, si une opération de diversification pouvait être engagée en lien avec la restructuration d'ensemble, la valorisation du patrimoine social et la rénovation des équipements et commerces, cela contribuerait à amplifier l'action de renouvellement du quartier et concrétiserait sa nouvelle attractivité.

IV. Schéma d'orientations stratégiques

Structuration publique (rappel)

Un rattachement du quartier aux aménités et services de son environnement proche à partir d'espaces publics de qualité revalorisant l'image d'un quartier.

Un ensemble non plus replié avec ses espaces publics et équipements introvertis mais ouvert et intégré sur les réseaux urbains.

Une organisation résidentielle pensée afin de délimiter un espace public clair en termes de statut, de limite, d'usages et de gestion. A partir de cette structuration, pourra se déployer une organisation résidentielle rigoureusement adaptée aux besoins des résidents.



Schéma d'orientation stratégique

Un rattachement du quartier aux aménités et services de son environnement proche à partir d'espaces publics de qualité revalorisant l'image d'un quartier.

Un ensemble non plus replié avec ses espaces publics et équipements introvertis mais ouvert et intégré sur les réseaux urbains.

Légende

-  Trame espaces publics
-  Places publiques
-  Emprises mutables
-  Résidentialisations



Des résidences et des équipements qui co-construisent l'espace public

Des unités résidentielles distinctes, de plus petites tailles, réglant les difficultés de fonctionnement résidentiel et anticipant les conditions de gestion.

Des équipements réhabilités, déplacés, reconstruits ? en fonction d'un projet de requalification d'ensemble et de la meilleure localisation pour développer une action sociale utile et non stigmatisée.



Légende

-  Trame espaces publics
-  Places publiques
-  Emprises mutables
-  Résidentialisations

V. Scénarisation programmatique

Les bâtiments dont le futur est questionné

-  Equipements / Commerces
-  Logements / boxes



Scénario 1 : La structuration d'un espace public par une requalification forte de l'organisation actuelle

Les deux écoles sont reconstruites ou restructurées pour les Petits Près.

Des squares dédiés viennent en appui de leur fonctionnement.

Légende

-  Trame espaces publics
-  Places publiques
-  Emprises équipements publics
-  Résidentialisations
-  Nouvelles offres habitat



Scénario 2 : Le renforcement de la polarité en cœur de quartier et la diversification de l'habitat

Un pôle éducatif et social rassemblant les deux écoles et le centre social dans un équipement majeur (neuf ou restructuré).

La construction de logements intermédiaires en transition.

Légende

- Trame espaces publics
- Places publiques
- Emprises équipements publics
- Résidentialisations
- Nouvelles offres habitat



Scénario 3 : Un renouvellement de l'habitat associé à la création en interface d'un nouveau groupe scolaire

La construction de logements intermédiaires en cœur de quartier, changeant son image.

Un groupe scolaire en lien entre les deux secteurs de l'îlot et avec les futurs développements urbains au Nord.

Un centre social ouvert sur l'extérieur.

Légende

-  Trame espaces publics
-  Places publiques
-  Emprises équipements publics
-  Résidentialisations
-  Nouvelles offres habitat



Synthèse des scénarii de programmation urbaine

Scénario 1 : La structuration d'un espace public par une requalification forte de l'organisation actuelle



Scénario 2 : Le renforcement de la polarité en cœur de quartier et la diversification de l'habitat



Scénario 3 : Un renouvellement de l'habitat associé à la création en interface d'un nouveau groupe scolaire



VI. Annexes

SCENARI

Proposition d'intervention

1. Scénario minimum



Scénario de transfert à intervention minimum: résultat aucun changements significatifs.

Redéfinition des espaces de stationnement et de circulation.

Très faible valorisation des entrées et pénétrantes dans le quartier.

Aménagement de l'espace public comme un véritable parc urbain en liaison avec l'école.

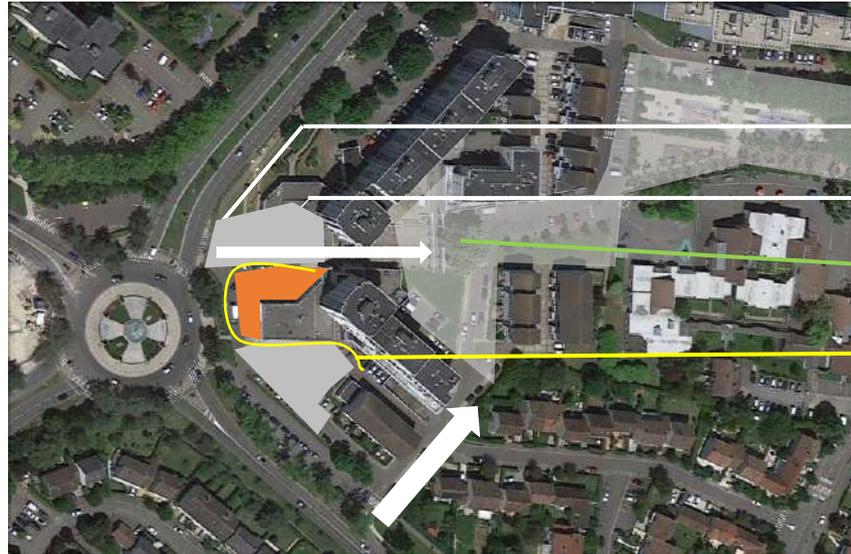
Scénario d'intervention à minima avec juste une opération de transfert de la boucherie dans le local Seqens, et traitement des vitrines et devantures par une opérations de traitement et d'aménagement des espaces. Effet coup de pinceau avec un peu de traitement urbain, entretien du site sans transformation réelle.

Cout minimum.

SCENARII

Proposition d'intervention

2. Scénario de concentration autour de la galette Sud



Scénario de concentration sans toucher au bâtiment de logements rue Danton :

Redéfinition des espaces de stationnement et de circulation.

Valorisation des entrées et pénétrantes dans le quartier.

Aménagement de l'espace public comme un véritable parc urbain en liaison avec l'école.

Valoriser la vitrine commerciale de façon homogène.

Scénario d'intervention minimum qui ne permet pas de valoriser outre mesure le site, scénario d'intervention limitée, qui permet d'améliorer la condition de certaines activités qui drainent de la clientèle, boucherie halal, mais qui d'une autre façon vient minimiser la liaison entre les deux côtés du site. On perd le caractère historique de l'entrée du parc et du mail.

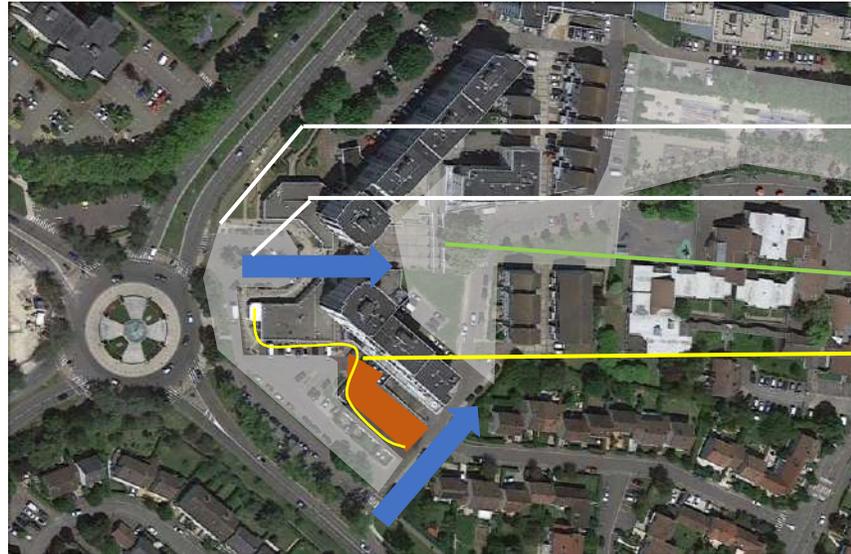
Nécessité de redéfinir l'espace public, mais on vient concentrer l'offre commerciale.

Création d'un complément de bâti pour unifier une vitrine marchande (trait jaune) sans toucher aux unités d'habitat, création de deux espaces de stationnement avec juste une liaison piétonne entre les deux (vérifier les possibilités sur site selon les emprises et relevés), transfert de la boucherie sur l'avant, de l'agence immobilière et du snacking en priorité, le local Domaxis et la mission locale ne sont pas à valoriser commercialement.

SCENARI

Proposition d'intervention

3. Scénario d'un redéploiement commercial côté Sud



Scénario d'aménagement à mon sens le meilleur en intégrant :

Redéfinition des espaces de stationnement et de circulation.

Valorisation des entrées et pénétrantes dans le quartier.

Aménagement de l'espace public comme un véritable parc urbain en liaison avec l'école.

Valoriser la vitrine commercial de façon homogène.

Seul scénario qui permet d'optimiser l'espace en privilégiant un recul de la vitrine marchande depuis les axes et conserver voir améliorer sa visibilité depuis les abords, en préservant les notions de volumétrie et de proportion par rapport au gabarit des axes, aux aménagement futur TCSP, à la gestion des arrières de BTP, à préserver la praticité du site, accès, entrées/sorties, rapide, stationnement .

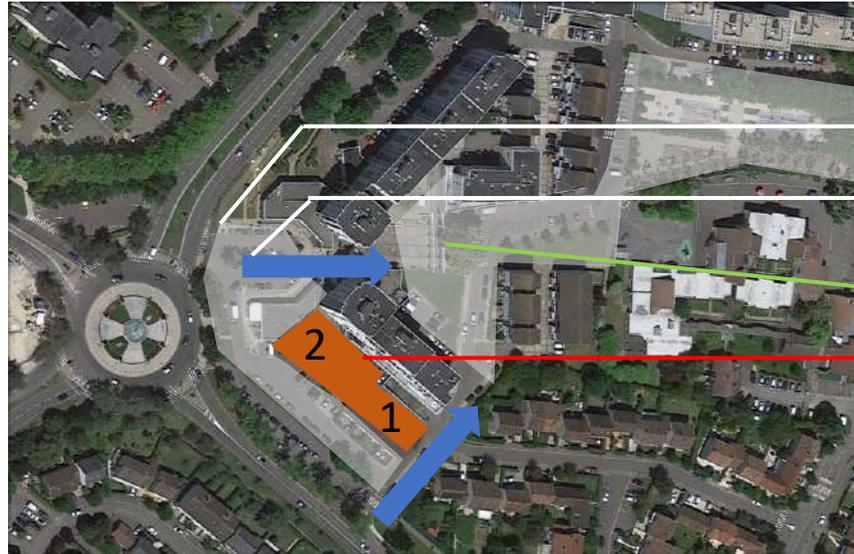
Seul scénario permettant également des transfert d'activité en opération tiroir sans avoir de double transfert ou de temps d'arrêts d'activité (indemnité de transfert sans autres indemnités d'arrêts d'activité).

Scénario qui permet d'éviter de recréer des arrières de bâtiments et donc permet en partie de traiter les problèmes de regroupement et de sentiment d'insécurité (en lien avec le traitement des pénétrantes et du parc à l'arrière)

SCENARI

Proposition d'intervention

4. Scénario de transformation complète (en 2 phases)



Scénario le plus ambitieux en deux phases de travaux.

Redéfinition des espaces de stationnement et de circulation. Optimisation espace public

Valorisation des entrées et pénétrantes dans le quartier. Entrée de quartier totalement ouverte.

Aménagement de l'espace public comme un véritable parc urbain en liaison avec l'école.

Restructuration totale du site marchand

Scénario le plus ambitieux, en deux temps qui vient également déposer l'immeuble d'habitat et création d'une première phase qui permet les transferts des premiers commerçants (boulangerie, pharmacie, banque etc...) puis ensuite en lieu et place reconstruction pour venir réaliser une galette commerciale nouvelle et homogène., puis transfert des activités restantes.

Redéfinition totale des espaces publics et de stationnement.



**Projet de
Renouvellement Urbain**
Quartier des Petits Prés
ELANCOURT

**Présentation du
projet**
Avril 2022



Yvelines
Le Département



Seqens 
Groupe ActionLogement



LE PROJET : CONTEXTE ET ENJEUX

Elancourt : une ville attractive et dynamique

Issue de la ville nouvelle créée en 1965, la commune d'Elancourt fait partie intégrante de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Située aux portes de l'Ile-de-France, grâce à sa localisation, la ville d'Elancourt présente deux visages bien distincts, entre **secteurs résidentiels** et **pôle d'emploi** comptant de nombreuses entreprises de haute technologie.

Avec **un taux d'emploi de 71%** pour la population entre 15 et 64 ans contre un taux de 65% à l'échelle métropolitaine, Elancourt représente **un bassin d'emploi important**, notamment pour la main d'œuvre qualifiée.

Parallèlement au développement économique, la **vocation résidentielle** d'Elancourt s'amplifie à partir des années 1960.



Construction du « Plateau »

LE PROJET : CONTEXTE ET ENJEUX

Années 1970 : L'afflux de population

La **hausse rapide de la population** a engendré l'émergence d'une organisation urbaine segmentée :

- un centre-ville situé à l'extrême sud-ouest de la commune,
- l'apparition de **quartiers résidentiels marqués**, limitant leurs interconnexions,
- la construction de **grands ensembles** et de nouveaux quartiers pavillonnaires.

Années 2000 : Déqualification urbaine

Certains grands ensembles sont marqués par un processus de déqualification et le **parc social est particulièrement touché** :

- un **bâti dégradé** en dépit de quelques réhabilitations,
- la **vétusté des équipements publics** des quartiers,
- un **enclavement** dû à des configurations urbaines et des domanialités peu lisibles,
- des difficultés d'organisation du stationnement,
- un sentiment d'insécurité et une délinquance contribuant à la déqualification,
- une faible attractivité du tissu commercial en cœur de quartier.



Secteur d'intervention du projet PRIOR

Années 2020 : Lancement des études sur les Petits Prés

Plusieurs actions ont été engagées par la Ville sur ces ensembles mais le secteur des Petits Prés n'a, à ce jour, pas bénéficié d'intervention d'envergure.

Le traitement de l'ensemble des problématiques par une **opération collective et globale** constitue ainsi un réel enjeu pour le quartier.

LE PROJET : CONTEXTE ET ENJEUX

Les Petits-Prés : Un quartier défavorisé...

- Un ensemble urbain replié sur lui-même, dense et bétonné
- Des contrastes entre morpho-typologies d'habitat générant des tensions entre les habitants (collectifs/résidentiel)
- Une évolution différenciée des patrimoines sociaux
- Un fonctionnement résidentiel à clarifier
- Des espaces publics très contrastés avec des séquences déqualifiées sur des secteurs stratégiques
- Des équipements vétustes évités
- Des commerces peu visibles
- Un phénomène de paupérisation existant

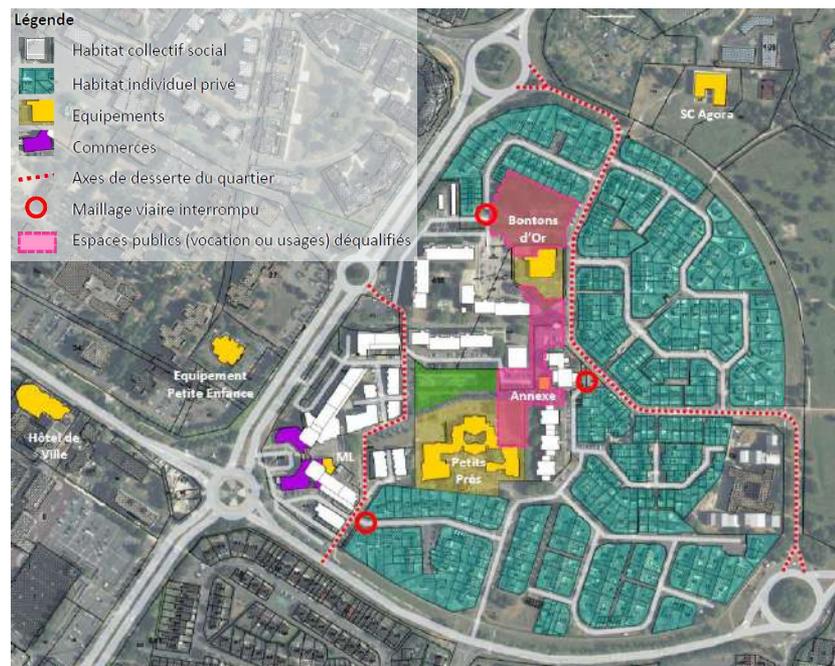
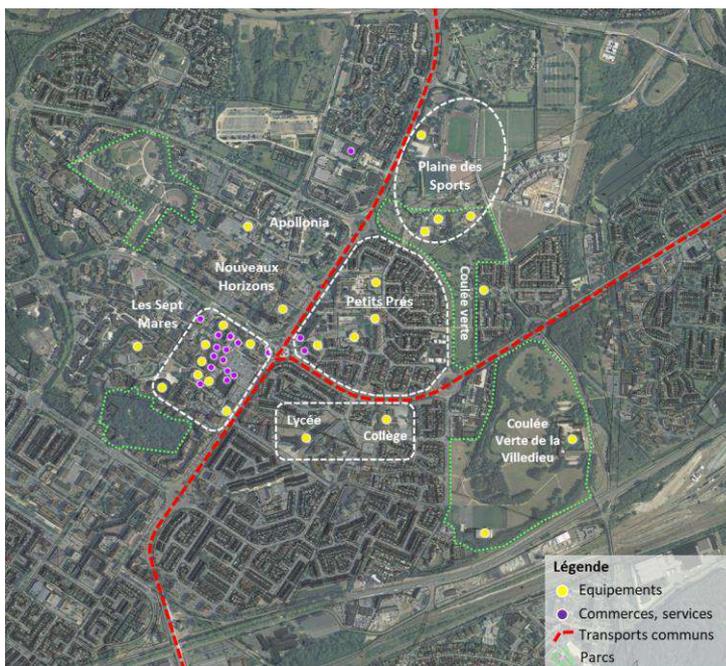


Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY

LE PROJET : CONTEXTE ET ENJEUX

Les Petits-Prés : ... Une localisation privilégiée

- La **proximité avec le quartier des Sept Mares** :
 - Centre administratif et services (Mairie, CPAM, La Poste, banques, etc.)
 - Commerces et restaurants
 - Cinéma et salle de spectacle
- La présence d'un **pôle commercial** apprécié
- La présence d'**équipements** scolaires, sportifs et sociaux
- La desserte par des **transports** en commun performants et des **axes** structurants
- L'accès aux vastes **espaces verts** de la base de loisirs et de la coulée verte



Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY



LE PROJET : CONTEXTE ET ENJEUX

Deux grands axes d'interventions

1. ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

Permettre une ouverture du quartier et favoriser une interconnexion avec le territoire communal

- Démolir de manière ciblée pour désenclaver le quartier et permettre de nouvelles vues depuis ses entrées
- Réorganiser la domanialité des espaces publics pour clarifier les responsabilités de gestion entre la ville et les bailleurs
- Créer des mails piétonniers et des cheminements pour favoriser les mobilités actives et les liens inter-quartiers
- Rationaliser le stationnement pour permettre la valorisation paysagère du secteur

2. ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

Renouveler l'image résidentielle et commerciale ainsi que mutualiser les équipements en cœur de quartier

- Renforcer et renouveler l'offre d'équipements publics au centre du quartier
- Diversifier l'offre résidentielle afin de favoriser la mixité sociale
- Requalifier les espaces publics et renforcer leur qualité paysagère
- Réhabiliter et résidentialiser les logements sociaux en améliorant les performances énergétiques et en créant des résidences sécurisées
- Rationaliser le stationnement résidentiel et améliorer la gestion du quartier
- Restructurer le pôle commercial et lui donner une nouvelle visibilité sur la place d'entrée de quartier

LE PROJET : CONTEXTE ET ENJEUX



Légendes

-  Créer une traversée piétonne
-  Créer des interactions
-  Positionner des centralités
-  Diversifier l'offre résidentielle
-  Valoriser le paysage
-  Créer des ouvertures

Schéma d'intention du projet PRIOR

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

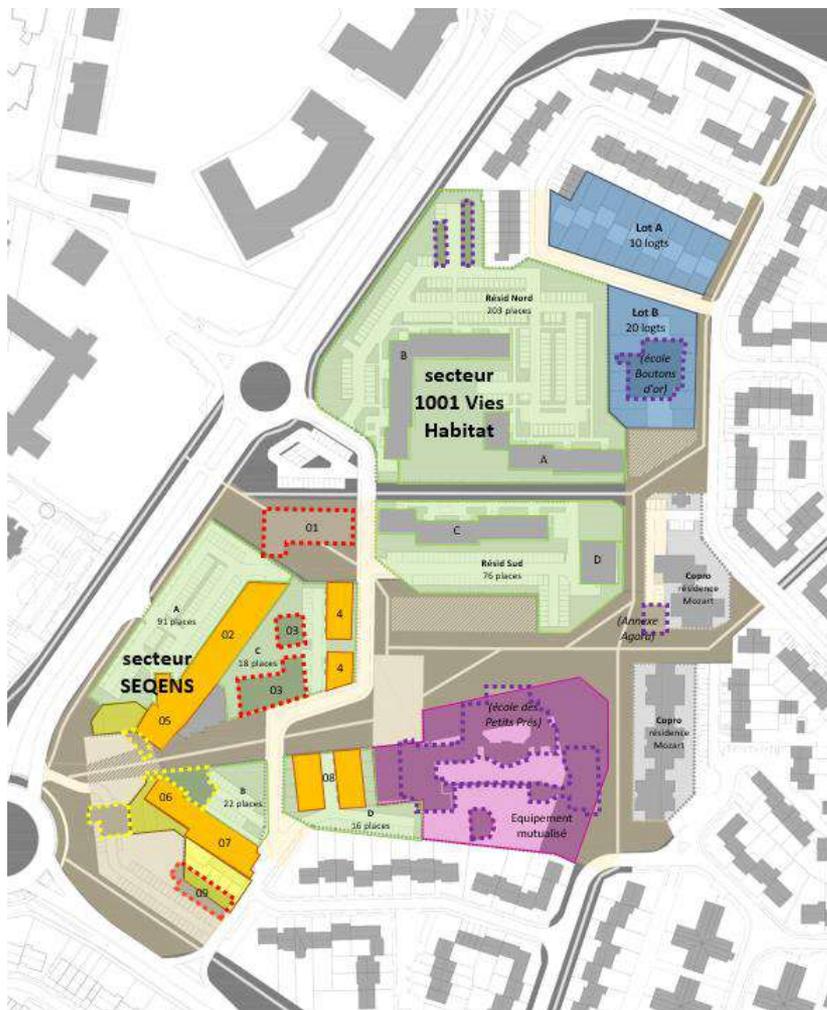


Schéma directeur du projet PRIOR

- Logements sociaux démolis**
 Seqens : 68 logements
 1001 Vies Habitat : 18 boîtes

- Équipements publics démolis**
 Ville : groupe scolaire des Petits Prés, école des Boutons d'Or et annexe de l'Agora

- Démolitions de commerces**
 Seqens : démolition partielle

- Logements sociaux réhabilités ou requalifiés**
 Seqens : 162 logements
 1001 Vies Habitat : transformation partielle des grands logements

- Résidentialisation des logements sociaux**
 441 logements sociaux résidentialisés
 426 parkings requalifiés et sécurisés

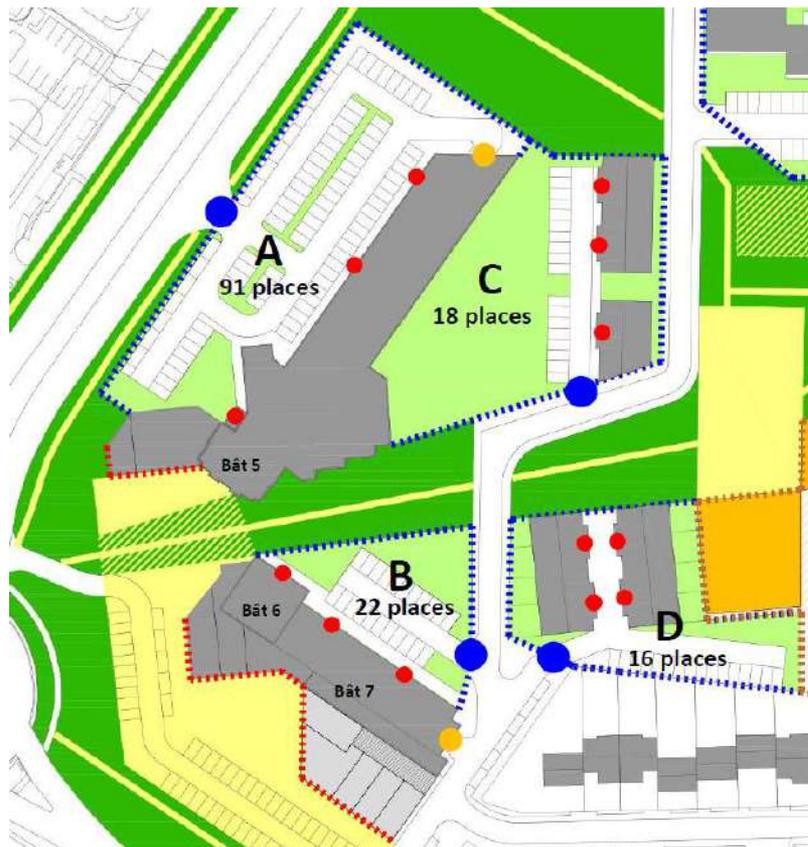
- Logements construits**
 SQY : 30 logements (individuels et intermédiaires)
 à l'emplacement de l'école des boutons d'or et du city stade

- Commerces/activités**
 Seqens : Reconstruction et relocalisation des commerces

- Équipements publics**
 Ville : Création d'un équipement public composé d'un groupe scolaire 15 classes et d'une maison des services à l'emplacement du groupe scolaire des Petits Prés

- Voirie et espaces publics créés ou requalifiés**
 Place commerciale, mail de la Carmagnole, espace vert central, allée des écoliers, prolongement de la rue Kepler

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY

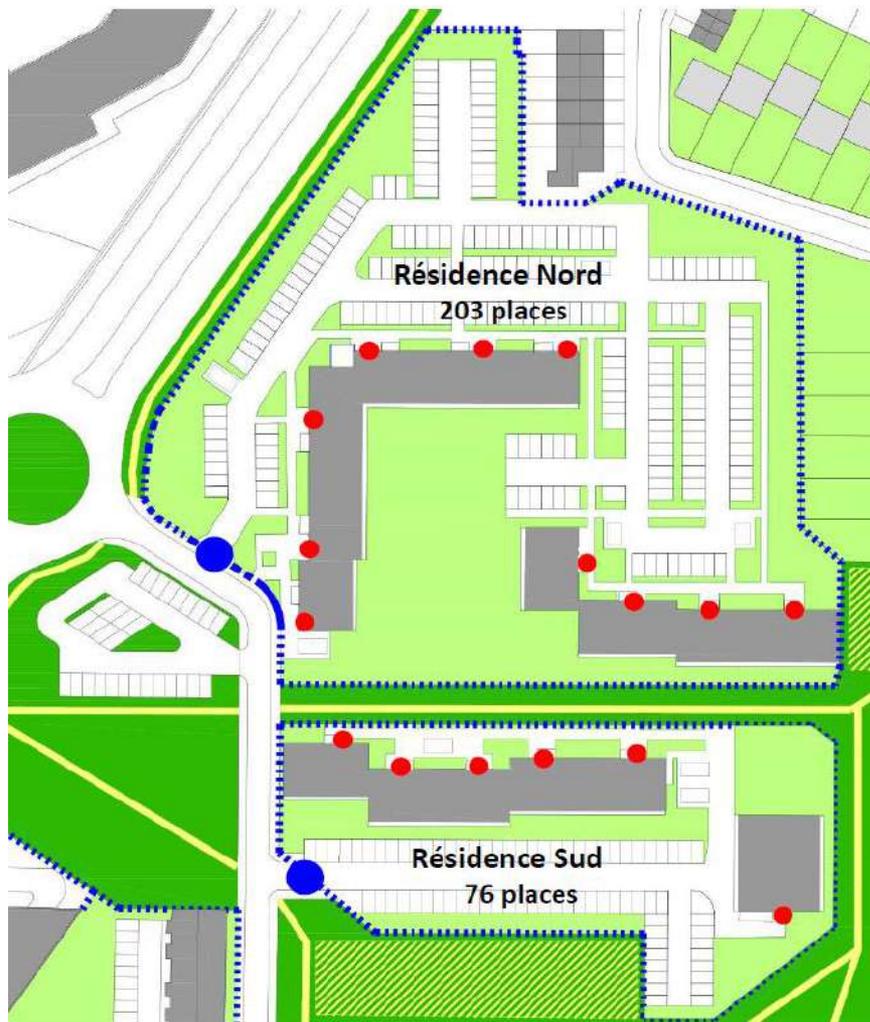
PATRIMOINE SEQENS

- Démolition de 4 bâtiments = 68 logements
- Création de 4 résidences fermées avec contrôle d'accès
- Restructuration des places de parking en surface
- Réhabilitation des logements et restructuration des rdc/hall
- Restructuration des cellules commerciales

Légende

- Limite de la résidence
- Entrée de la résidence
- Entrée hall
- Entrée parking souterrain
- Devantures commerces

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY



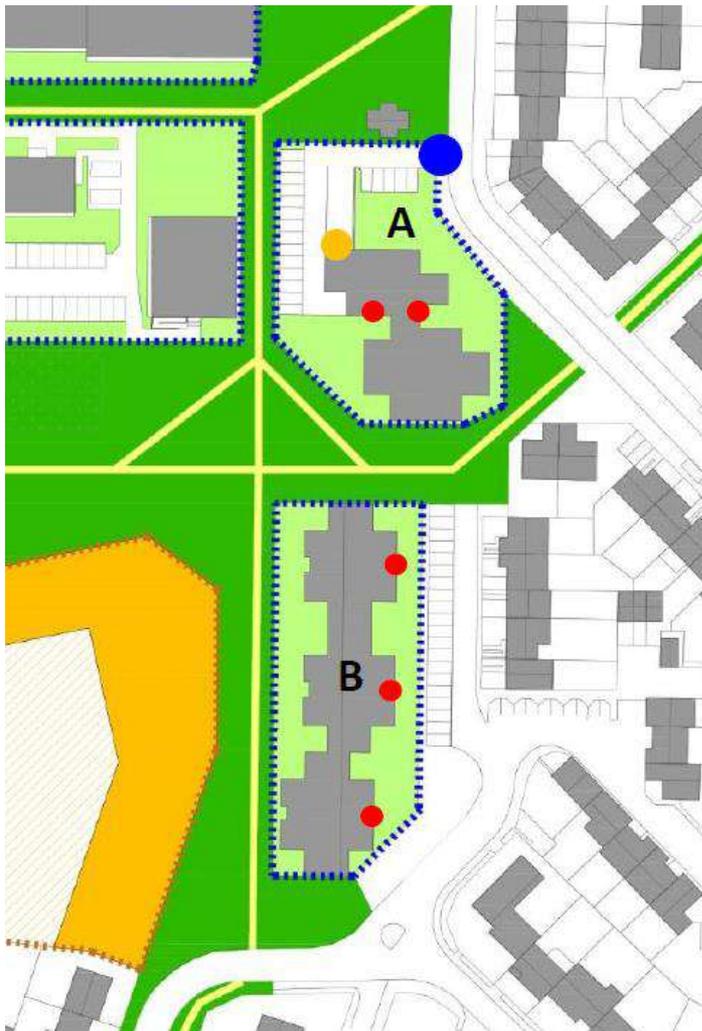
PATRIMOINE 1001 VIES HABITAT

- Création de 2 résidences fermées avec contrôle d'accès
- Démolition des boxes
- Restructuration de places de parking en surface
- Restructuration partielle des grands logements

Légende

- Limite de la résidence
- Entrée de la résidence
- Entrée hall
- Entrée parking souterrain

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY



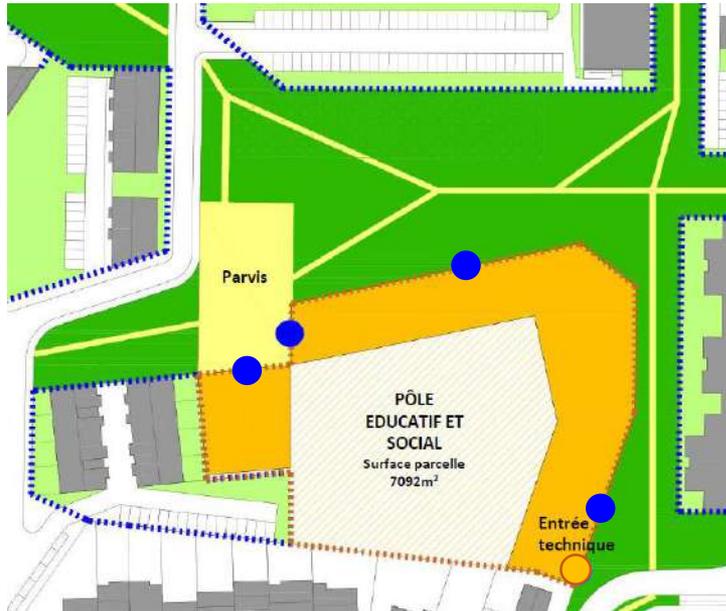
RÉSIDENCE MOZART (COPROPRIÉTÉ/I3F)

- Création de 2 résidences fermées avec contrôle d'accès
- Restructuration de places de parking en surface
- Accès au parking souterrain commun de la copropriété

Légende

- Limite de la résidence
- Entrée de la résidence
- Entrée hall
- Entrée parking souterrain

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY



Légende

- Limite du groupe scolaire
- Entrées des bâtiments
- Entrée parking

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Création d'un équipement public neuf composé :
 - d'un groupe scolaire de 15 classes (6 maternelles, 7 élémentaires et 2 classes réversibles)
 - d'une maison des services (point CYB, Bureau Information Jeunesse d'Elancourt (BIJE), point emploi, accès aux droits, permanences impôts/CAF, etc.)
- Repositionner les équipements en cœur de quartier
- Résoudre les problèmes techniques et fonctionnels des bâtiments actuels
- Répondre aux exigences et performances environnementales
- Redonner une dynamique architecturale au quartier

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



Crédits photos/cartes cabinet JDL pour SQY



LOGEMENTS CONSTRUITS

- Création d'une offre de logements diversifiée : environ 30 logements
 - Lot A : maisons individuelles
 - Lot B : logements intermédiaires
- Prolongement de la rue Kepler

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

QUARTIER « Les Petits Prés »



Vue Existante



■ *Constructions à démolir*

LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

QUARTIER « Les Petits Prés »



Vue Projetée



LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

QUARTIER « Les Petits Prés »



Vue Existante et Projetée



LE PROJET : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



*Photos de l'existant
(haut : avenue du 8 mai 1945 / bas : commerces rue Danton)*

*Image d'insertion du projet
(haut : avenue du 8 mai 1945 / bas : commerces rue Danton)*

LE PROJET : FINANCEMENTS

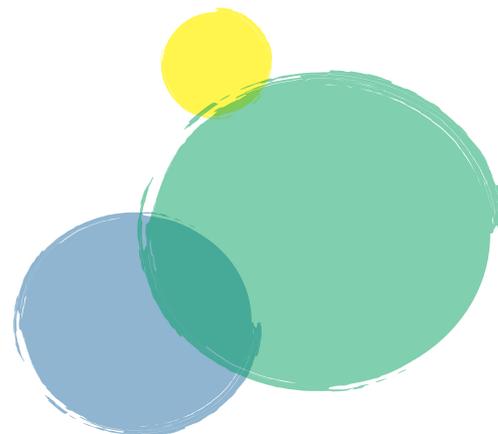
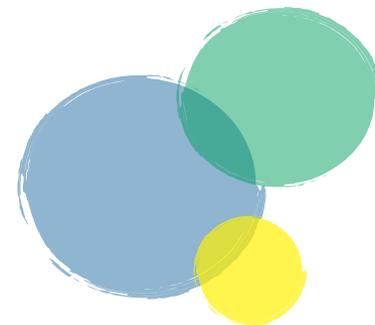
PRÈS DE 50 MILLIONS D'EUROS INVESTIS

SUBVENTIONS

Département des Yvelines	22,9 M€
Saint-Quentin-en-Yvelines	4,9 M€

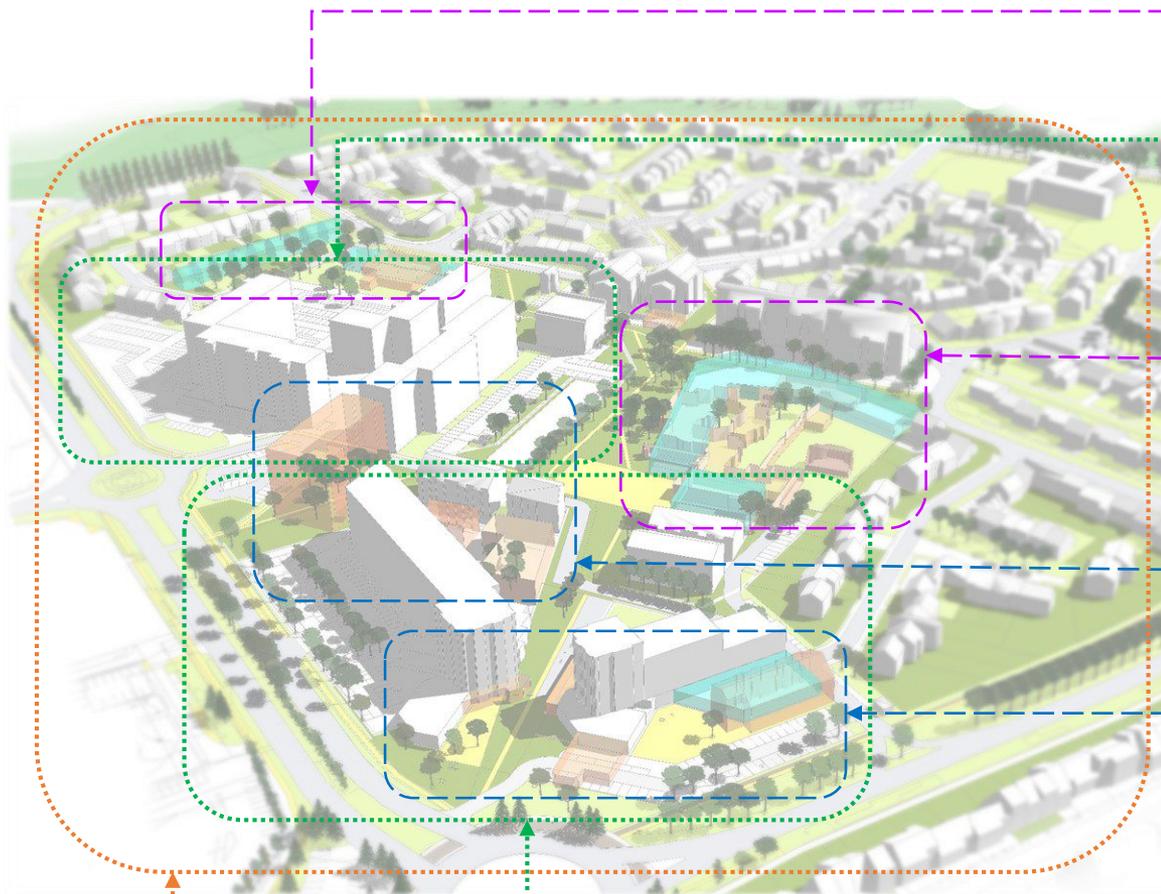
MAITRISE D'OUVRAGE

Ville d'Élancourt	5,7 M€
Saint-Quentin-en-Yvelines	0,9 M€
Sequens	10,6 M€
1001 Vies Habitat	3,2 M€



LE PROJET : CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Au regard du temps nécessaire pour reloger les habitants impactés par les démolitions, mener les études de détail et de conception, lancer les travaux, la fin des travaux est prévue pour fin 2028.



École des Boutons d'or

2027-2028 : Démolition

Nouveaux logements/Nouvelle voie

2027-2028 : Construction

1001 Vies Habitat

2022 : Résidentialisation/parking

Groupe scolaire des Petits Prés

2024 : Démolition

Nouvel équipement

2022 : Études

2024 : Construction

2026 : Livraison

2-4 allée des Cordiers

1-3 allée des Montagnards

1 place de la Révolution Française

2021 : Enquête sociale

2023 : Relogement

2024 : Démolition

1-3 rue Danton

2021 : Enquêtes sociales

2022 : Relogement

2023 : Démolition

Commerces

2023 : Construction

2024 : Transfert

2025-2026 : Démolition

Seqens

2023 : Études

2024 : Réhabilitation

2025-2026 : Résidentialisation/parking

Espaces publics

2022 : Études

2024 : Lancement des travaux

2028 : Livraison

LE PROJET : CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Etudes

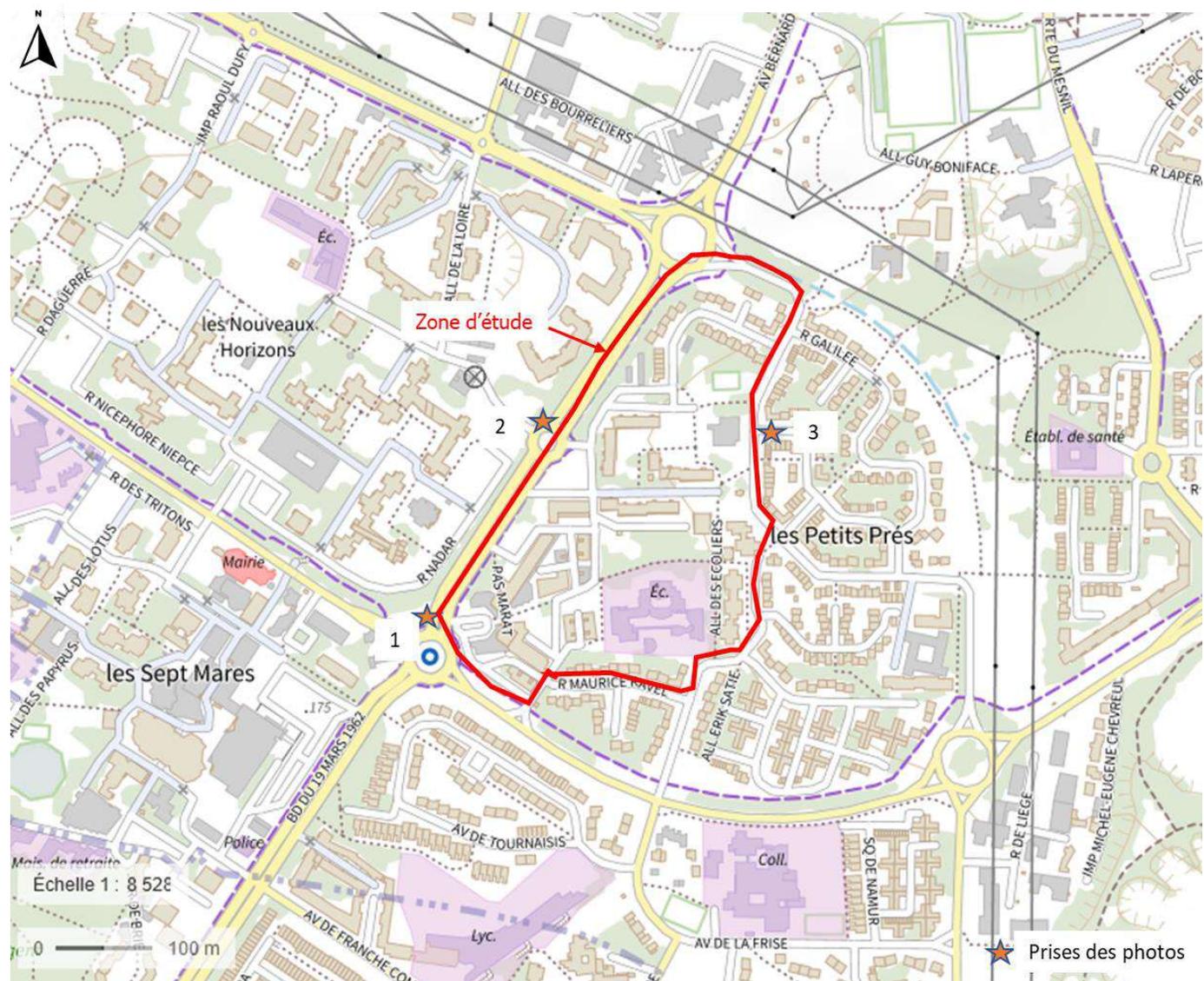


Travaux

	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	S1	S2														
Relogement Seqens																
Démolitions Seqens																
Reconstitution commerces Seqens																
Transfert commerces Seqens																
Démolition commerces Seqens																
Réhabilitation Seqens																
Résidentialisation Seqens																
Restructuration typologique 1001 VH																
Résidentialisation 1001 VH																
Création équipement public Ville d'Elancourt																
Démolition école Boutons d'or SQY																
Aménagement rue Képler SQY																
Diversification logements SQY																
Aménagements cœur de quartier Ville d'Elancourt																

ANNEXE 3

**Photographies de la zone d'étude du projet de renouvellement urbain
d'Elancourt « quartier des Petits Prés » sur le territoire communal
d'Elancourt (78)**



Source : Géoportail, IGN



1. Secteur Seqens (Source : Google map)



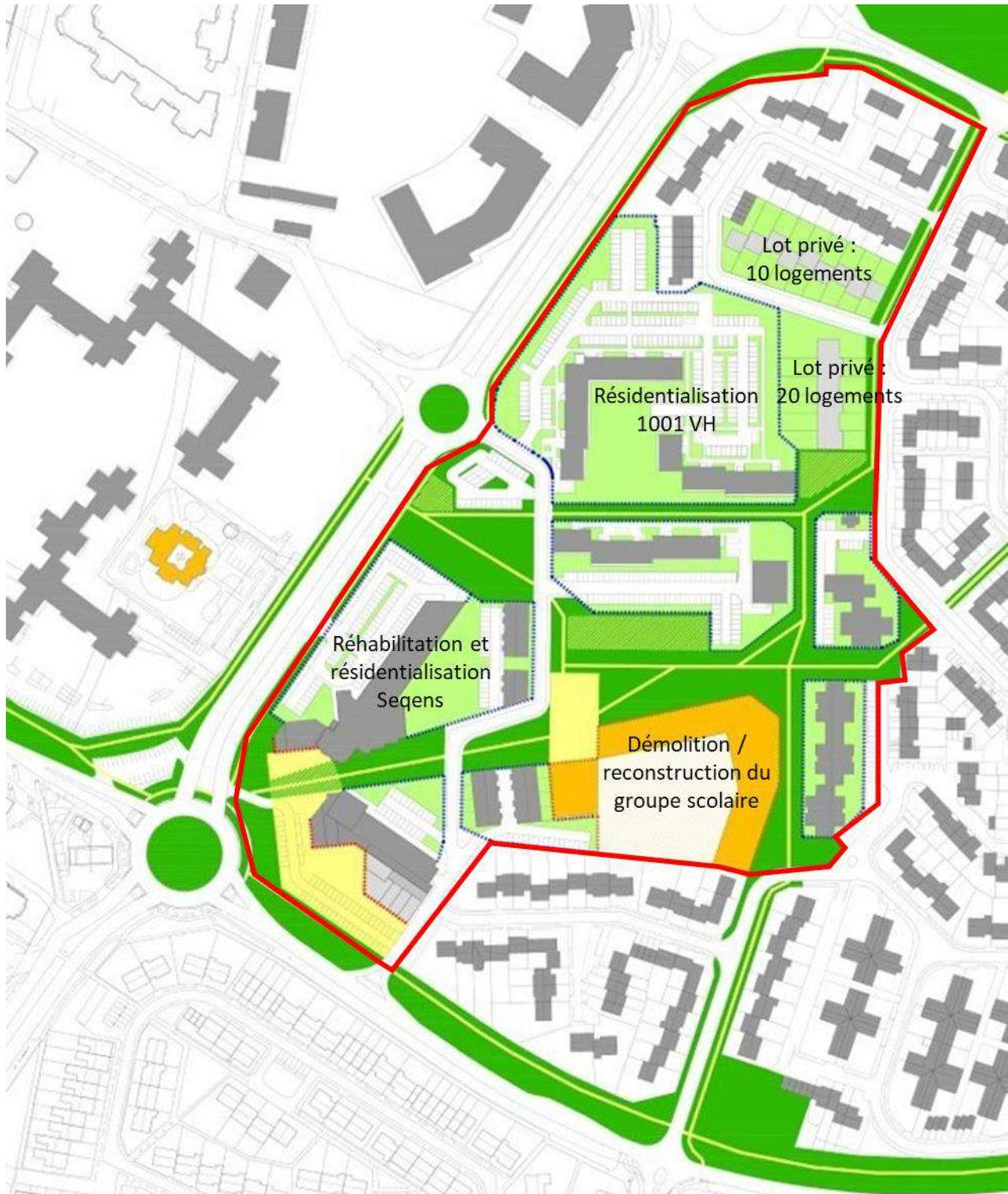
2. Vue de la résidence 1001 Vies Habitat (Source : Google map)



3. Vue de l'école des Boutons d'or (Source : Google map)

ANNEXE 4

**Plan du projet de renouvellement urbain
d'Elancourt « quartier des Petits Prés » sur le
territoire communal d'Elancourt (78)**



Plan guide (trait rouge = périmètre du projet)

Source : cabinet JDL, 2021



- Logement social démoli
- Démolitions d'équipements et boîtes
- Démolitions de commerces

- Logement social requalifié
- Voirie et espaces publics créés ou requalifiés
- Résidentialisation de logements sociaux
- Logements neufs en diversification
- Commerces / activités
- Equipements publics
- Bâtiments conservés

Plan programme du projet de renouvellement urbain des Petits Prés (SQY, 2021)

ANNEXE 5

Plan des abords du projet de renouvellement urbain d'Elancourt « quartier des Petits Prés » sur le territoire communal d'Elancourt (78)



Saint-Quentin-en-Yvelines

Petits Prés



Echelle : 1 : 4 618

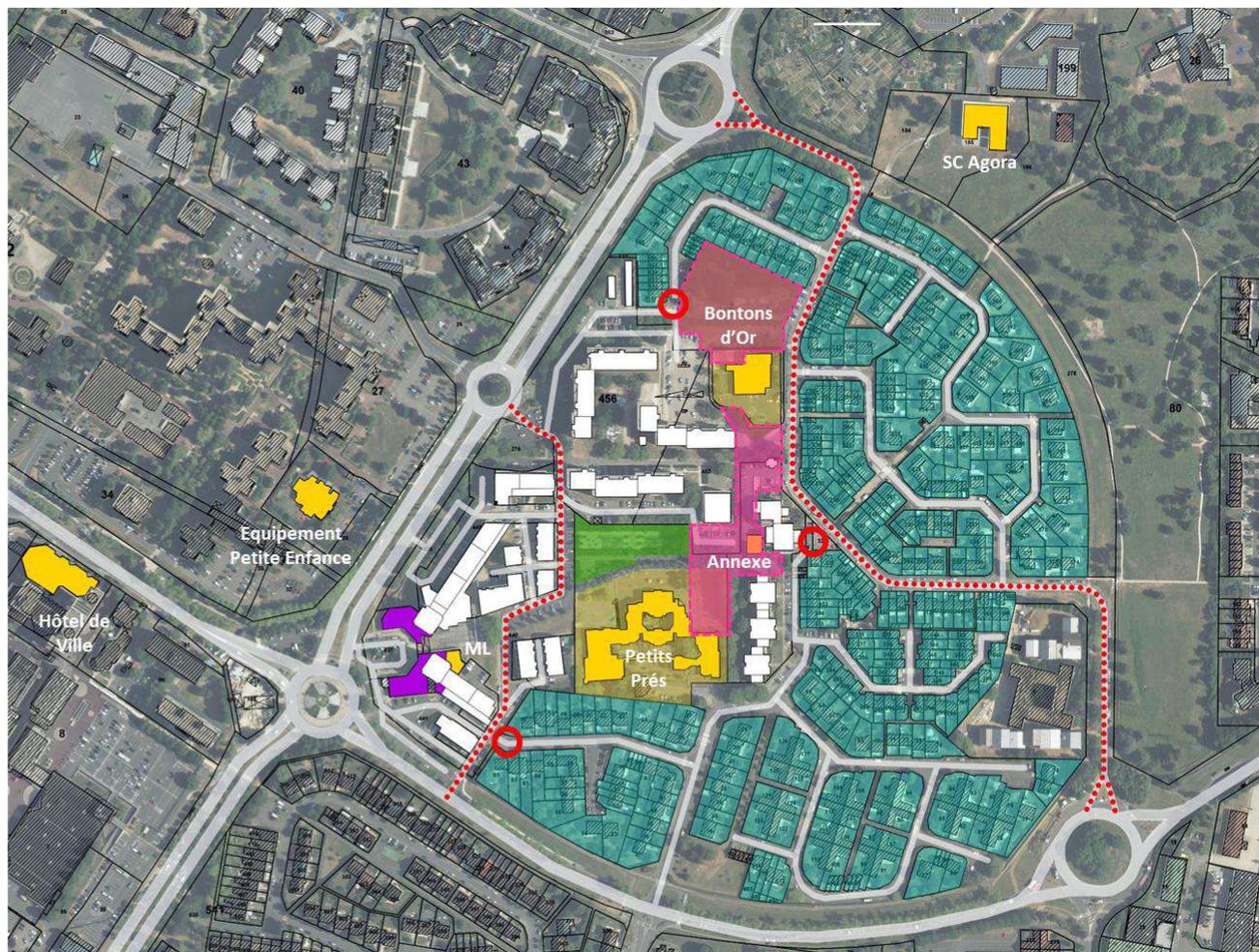
Date : 28/04/2022

Auteur :

Sources : SIG-SQY SQY

Légende

-  Habitat collectif social
-  Habitat individuel privé
-  Equipements
-  Commerces
-  Axes de desserte du quartier
-  Maillage viare interrompu
-  Espaces publics (vocation ou usages) déqualifiés



Source : étude JDL (2021)

ANNEXE 6

**Plan de situation du projet de renouvellement urbain d'Elancourt «
quartier des Petits Prés » sur le territoire communal d'Elancourt (78)
par rapport aux site Natura 2000**



COMMUNUATE D'AGGLOMERATION DE SAINT QUENTIN EN YVELINES

Projet de renouvellement urbain d'Elancourt « quartier des Petits Prés »



Cadrage réglementaire et environnemental

Décembre 2021

PRESENTATION DU DOSSIER

Étude réalisée pour la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) par



Iris Conseil Ingénierie

BP 864

78058 SAINT-QUENTIN-YVELINES CEDEX

Étude suivie par Josée NGUEKAM

Auteurs

Josée NGUEKAM

Rédactrice

David TAJA

Contrôle qualité

SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'ETUDE	4
2	CONTRAINTES DE LA ZONE D'ETUDE.....	5
3	IDENTIFICATION DES ETUDES PREALABLES COMPLEMENTAIRES A MENER.....	24
3.1	Zones humides.....	24
3.2	Inventaires Faune-Flore-Habitats.....	26
3.3	Etude hydraulique et d'assainissement.....	26
3.4	Etude des eaux souterraines.....	27
3.5	Etudes acoustiques, trafic et qualité de l'air	27
4	CADRAGE REGLEMENTAIRE – RECENSEMENT DES PROCEDURES APPLICABLES AU PROJET	27
5	NOTION DE PROJET GLOBAL	31
6	CONCLUSION	31
7	PLANNING DES PROCEDURES.....	32

1 Contexte et objectif de l'étude

La présente note porte sur le projet de renouvellement urbain dans le département des Yvelines, sur le territoire communal d'Elancourt. Le projet est situé au lieu-dit « les petits près », localisé au Nord-Est de la commune de Maurepas et au Sud-Ouest de la commune d'Elancourt.

Dans le cadre de la création d'un programme de renouvellement urbain, la CASQY a mandaté IRIS conseil pour la rédaction d'un cadrage réglementaire. L'objectif de cette mission est d'analyser les réglementations et études complémentaires applicables sur la zone d'étude susceptibles d'accueillir l'opération d'aménagement : code de l'environnement, code de l'urbanisme, zonage de protection et base de données « sites BASIAS/BASOL ».

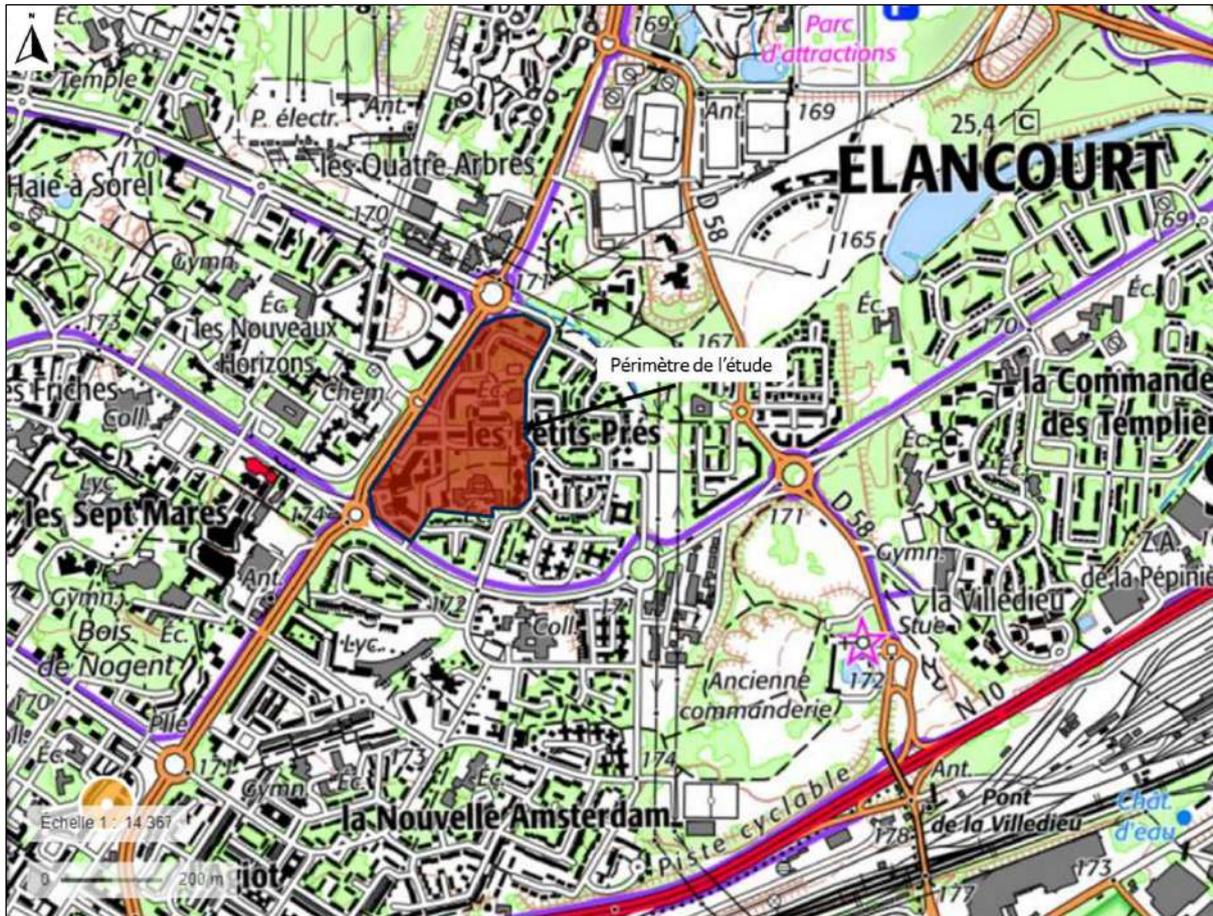
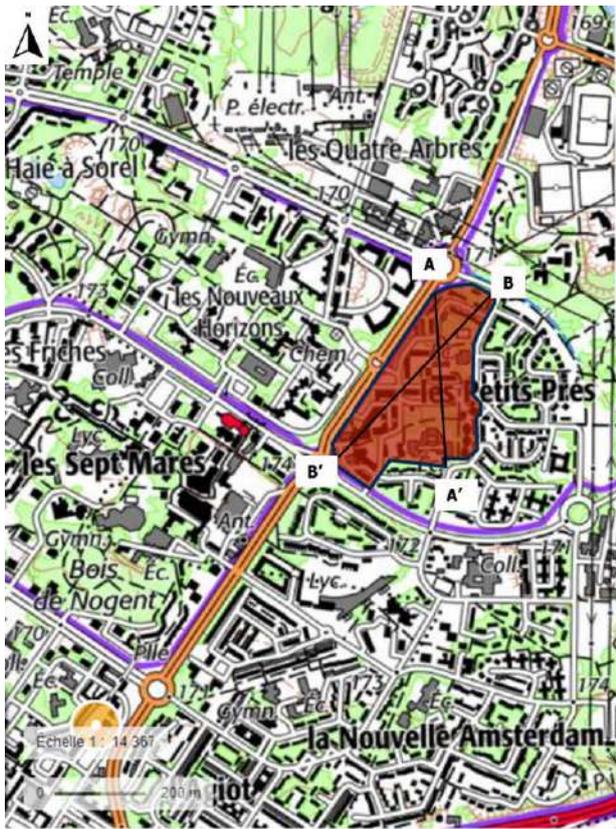
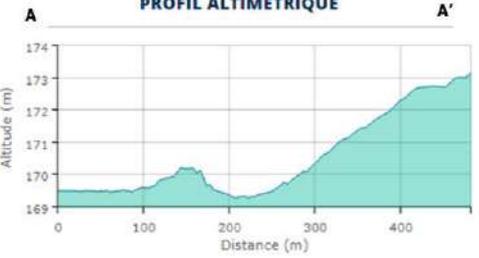


Figure 1 : Localisation du périmètre d'étude (Source : Géoportail)

2 Contraintes de la zone d'étude

Dans le cadre de la rédaction de cette analyse environnementale et réglementaire, une vérification bibliographique des données sur les différents sites internet des administrations et des communes a été réalisée.

En synthèse, les contraintes identifiées sont les suivantes :

MILIEU PHYSIQUE	
Climat	<p>Le territoire communal de trappes bénéficie d'un climat tempéré chaud</p> <p>Pluviométrie importante ; hauteur annuelle de précipitation 694,2 mm/ an ; le mois le plus sec est février avec 50 mm/an et les précipitations sont abondantes en automne (maximum en octobre dont 68,8 mm/an).</p> <p>Température annuelle est de 11 ,2 °C, le mois le plus chaude de l'année est celui de juillet avec 19,2°C. Janvier est le mois le plus froid de l'année avec une température moyenne de 3,9°C (Source : Infoclimat.fr).</p>
Topographie	<p>Topographie du site relativement plane avec une pente en moyenne de 2% orientée Sud-Ouest, altitudes comprises entre 173,44 m NGF et 170,38 m NGF. D'après la carte IGN, le relief est peu marqué. On observe un vide sur le profil BB'.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  <div style="text-align: right;"> <p>A PROFIL ALTIMÉTRIQUE A'</p>  <p>Distance totale : 480 m Dénivelé positif : 5,15 m Dénivelé négatif : -1,51 m Pente moyenne : 2 ‰</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">  <div style="text-align: right;"> <p>B PROFIL ALTIMÉTRIQUE B'</p>  <p>Distance totale : 374 m Dénivelé positif : 2,07 m Dénivelé négatif : -2,09 m Pente moyenne : 1 ‰</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">Figure 2 : Topographie de la zone d'étude (Source : Carte IGN, Géoportail)</p> <p>->La topographie du site ne représente pas d'enjeu vis-à-vis du projet. Le projet devra tenir compte de limiter au maximum les emprises et travaux de terrassements (recherche équilibre déblai / remblai), mais également pour tenir compte de l'installation des engins du chantier.</p>

<p>Géologie</p>	<p>La zone d'étude est située dans une région de plateaux oligocènes (calcaire de Beauce et meulière de Montmorency)</p> <p>D'après la carte géologique au 1/50000 de la feuille N°218 de Rambouillet, les formations géologiques du secteur d'étude sont les limons sur argile à meulière de Montmorency et les stampien supérieure -g2b2argile meulière de Montmorency. <i>Les argiles à meulières de Montmorency donnent alors des sols acides et plus humides. C'est une argile ferrugineuse à kaolinite prédominante, suivie par la montmorillonite, renfermant des blocs de meulière compacte ou caverneuse à empreintes de Lymnea cornea et oogones de Chara (Gvrogona medicaginula). L'argile à meulière, lorsqu'elle n'est pas recouverte de limons, donne des sols acides et mal drainés, couverts de forêts. Elle est très souvent contaminée par les sables de Lozère et contamine elle-même par des fragments de meulière les colluvions sablo-limoneuses jusqu'au bas des versants (Source : Siges Seine Normandie)</i></p> <p>->Ces formations devraient présenter des capacités d'infiltration peu satisfaisantes, qui seront toutefois déterminées via les études d'infiltration à charge constante.</p>											
<p>Eaux souterraines</p>	<p>D'après Info terre, la zone d'étude est concernée par les masses d'eau souterraine suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix « FRHG102 » (l'état hydraulique est libre) ; • Albien-néocomien captif « FRHG218 » (l'état hydraulique est captif). <p>D'après le SIGES Seine Normandie, les masses d'eau souterraine ont des objectifs suivants :</p> <p>Tableau 1 : Classement des masses d'eau souterraines à proximité du projet (Source : SDAGE 2022-2027, SIGES Seine Normandie)</p> <table border="1" data-bbox="355 1039 1485 1344"> <thead> <tr> <th>Nom de la masse d'eau</th> <th>Qualité</th> <th>Paramètre de cause</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix « FRHG102 »</td> <td>Mauvais état chimique (Délai d'atteinte 2033)</td> <td>Atrazine et nitrates</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bon état quantitatif (depuis 2015)</td> </tr> <tr> <td>Albien-néocomien captif « FRHG218 »</td> <td colspan="2">Bon état chimique et quantitatif (depuis 2015)</td> </tr> </tbody> </table> <p>D'après les fiches de synthèse de la masse d'eau souterraine « FRHG102 », les pressions reportées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution chimique ; • Diminution et dégradation de la qualité des eaux de surface associée. <p>La zone d'étude n'est pas concernée par aucun périmètre de protection de captage AEP. La profondeur de la nappe peut varier entre 30 et 35 m (source : Fiche MESO, SIGES).</p>	Nom de la masse d'eau	Qualité	Paramètre de cause	Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix « FRHG102 »	Mauvais état chimique (Délai d'atteinte 2033)	Atrazine et nitrates	Bon état quantitatif (depuis 2015)		Albien-néocomien captif « FRHG218 »	Bon état chimique et quantitatif (depuis 2015)	
Nom de la masse d'eau	Qualité	Paramètre de cause										
Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix « FRHG102 »	Mauvais état chimique (Délai d'atteinte 2033)	Atrazine et nitrates										
	Bon état quantitatif (depuis 2015)											
Albien-néocomien captif « FRHG218 »	Bon état chimique et quantitatif (depuis 2015)											
<p>Eaux superficielles</p>	<p>Le contexte hydrographique de la zone d'étude est marqué par la présence des plans d'eau et cours d'eau. Le tableau suivant présente les plans d'eau et cours d'eau les plus proches de la zone d'étude.</p> <p>Tableau 2 : Liste des cours d'eau et plans d'eau à proximité du site d'étude (Source : DRIEAT Ile de France)</p> <table border="1" data-bbox="515 1830 1323 2024"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Distance du projet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Plan d'eau</td> <td>Bassin de la Muette</td> <td>1,7 km au Nord du site</td> </tr> <tr> <td>La Boissière</td> <td>864 m au Nord-Est du site</td> </tr> </tbody> </table>			Distance du projet	Plan d'eau	Bassin de la Muette	1,7 km au Nord du site	La Boissière	864 m au Nord-Est du site			
		Distance du projet										
Plan d'eau	Bassin de la Muette	1,7 km au Nord du site										
	La Boissière	864 m au Nord-Est du site										

	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2"></td> <td>Les Noés</td> <td>2 km à l'Est du site</td> </tr> <tr> <td>Bassin de la Courance</td> <td>2,2 km à l'Ouest du site</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Cours d'eau</td> <td>Ru d'Elancourt</td> <td>1,7 km au Nord du site</td> </tr> <tr> <td>Ru de Maurepas</td> <td>1,1 km au Sud-Ouest du site</td> </tr> </table> <p>Il n'existe aucune relation hydraulique entre les plans d'eau, cours d'eau et la zone d'étude.</p> <p>->Il n'y pas d'enjeu vis-à-vis de cette thématique.</p>		Les Noés	2 km à l'Est du site	Bassin de la Courance	2,2 km à l'Ouest du site	Cours d'eau	Ru d'Elancourt	1,7 km au Nord du site	Ru de Maurepas	1,1 km au Sud-Ouest du site		
	Les Noés		2 km à l'Est du site										
	Bassin de la Courance	2,2 km à l'Ouest du site											
Cours d'eau	Ru d'Elancourt	1,7 km au Nord du site											
	Ru de Maurepas	1,1 km au Sud-Ouest du site											
Zones humides	<p>Le site de la DREAT Ile de France fait état d'une zone humide de classe B « zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser » au Nord de la zone d'étude et couvre une surface d'environ 11 373 m².</p> <p>->La présence potentielle de zones humides représente en enjeu moyen pour le projet, il conviendra de confirmer ces zones par des relevés spécifiques pour confirmer l'existence ou l'absence de telles zones.</p>												
Document de planification sur l'eau	<p>La zone d'étude s'inscrit dans le PGRI Seine Normandie 2016-2021 et le SDAGE « Bassin de la Seine et cours d'eau côtiers normands » 2010-2015. Un nouveau SDAGE 2022-2027 et PGRI 2022-2027 sont en cours de consultation. La zone d'étude est concernée par le SAGE de Mauldre.</p> <p>->La compatibilité avec le SDAGE, PGRI et le SAGE sera vérifiée dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale (Loi sur l'eau).</p>												
Risques	<p>Aucun aléa d'inondation n'est recensé sur la zone d'étude.</p> <p>Aucun aléa mouvement de terrain et cavité n'est concerné par la zone d'étude.</p> <p>Le site d'étude est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile fort.</p> <p>La commune de la zone d'étude n'est pas concernée par un PPR d'inondation.</p> <p>La limite Sud du projet est concernée par le risque de transport de matière dangereuse (hydrocarbures et gaz naturel).</p> <p>Dans un rayon de 300 m du projet, 4 sites BASIAS sont recensés. Il s'agit de :</p> <p>Tableau 3 : Liste des sites BASIAS à proximité du site d'étude (Source : Géorisques)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Code/Nom</th> <th>Activité</th> <th>Etat du site</th> <th>Distance du projet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IDF7800600/Intermarché</td> <td>Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé</td> <td>En activité</td> <td>A 210 m à l'Ouest du projet</td> </tr> <tr> <td>IDF7800599</td> <td>Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné</td> <td>En activité</td> <td>A 160 m à l'Ouest du projet</td> </tr> </tbody> </table>	Code/Nom	Activité	Etat du site	Distance du projet	IDF7800600/Intermarché	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé	En activité	A 210 m à l'Ouest du projet	IDF7800599	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné	En activité	A 160 m à l'Ouest du projet
Code/Nom	Activité	Etat du site	Distance du projet										
IDF7800600/Intermarché	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé	En activité	A 210 m à l'Ouest du projet										
IDF7800599	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné	En activité	A 160 m à l'Ouest du projet										

IDF7802532/Pétroles et générale de service	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé	En activité	A 20 m à l'Ouest du projet
IDF7800614/SELF	Génie civil, construction d'ouvrage, de bâtiment,	En activité	A 200 m au Nord du projet

Aucun site BASOL n'est recensé sur la zone d'étude.

Tableau 4 : Liste des ICPE à proximité du site d'étude

Nom	Type de régime
Abattoir temporaire Elancourt	Non Seveso-Cessation d'activité déclarée IED-MTD : non
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	Non Seveso-En activité IED-MTD : non
Sofrilog Trappes	Non Seveso-En arrêt IED-MTD : non
Thales Optronique	Fabrication d'équipements d'aide à la navigation

Aucune ICPE n'est recensé sur la zone d'étude.

-> Ces risques technologiques et naturels représentent des enjeux pour le projet.

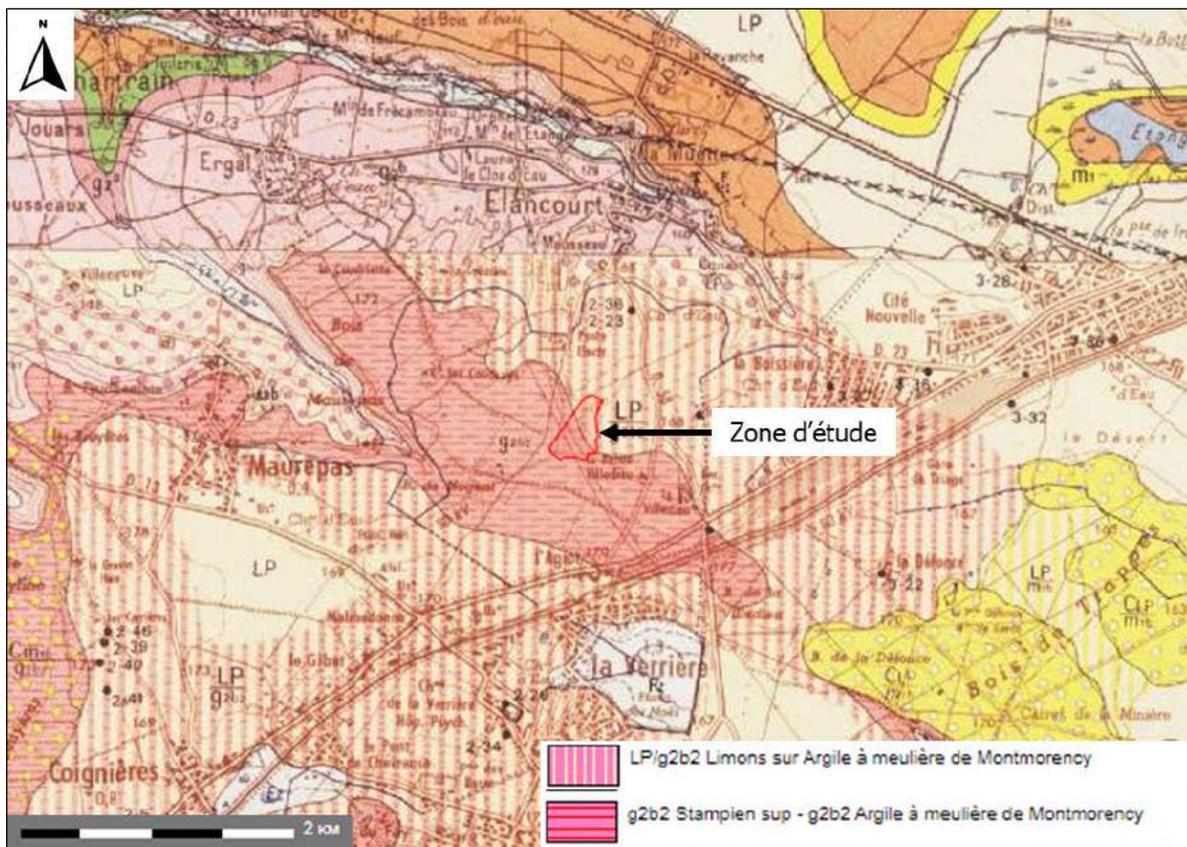


Figure 3 : Extrait carte géologique (Source : Info terre)

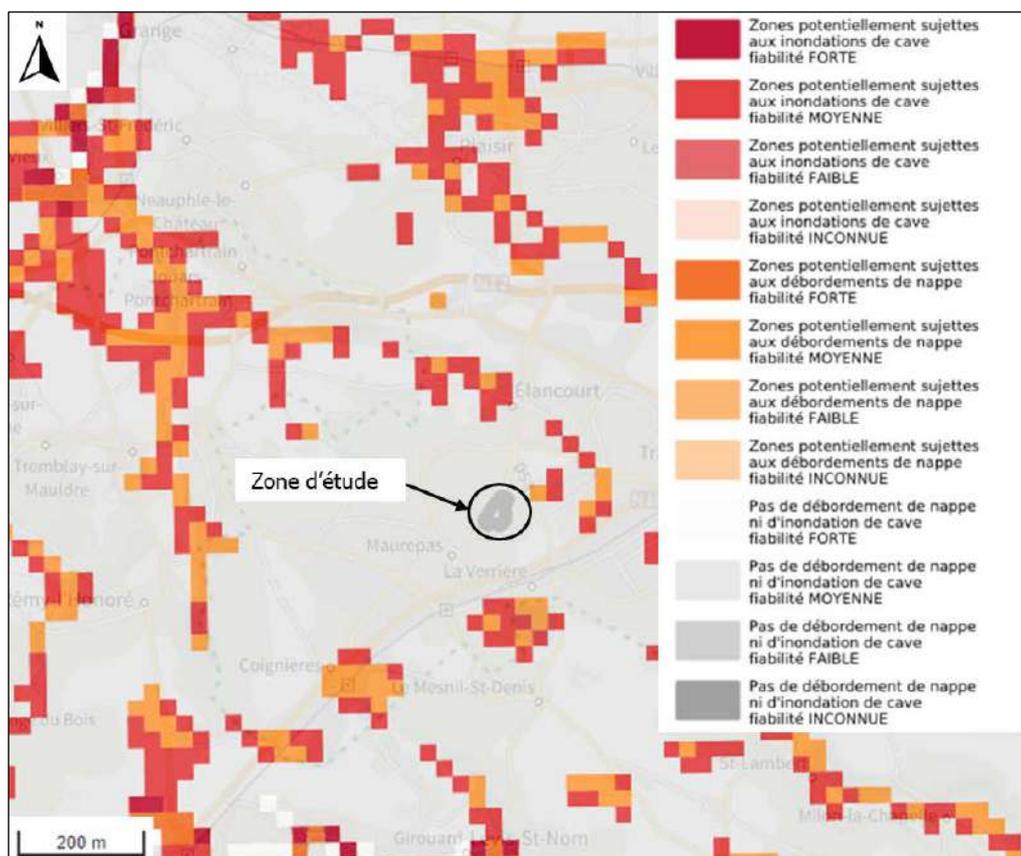


Figure 4 : Risque de remontée de nappes (Source : Géorisques)

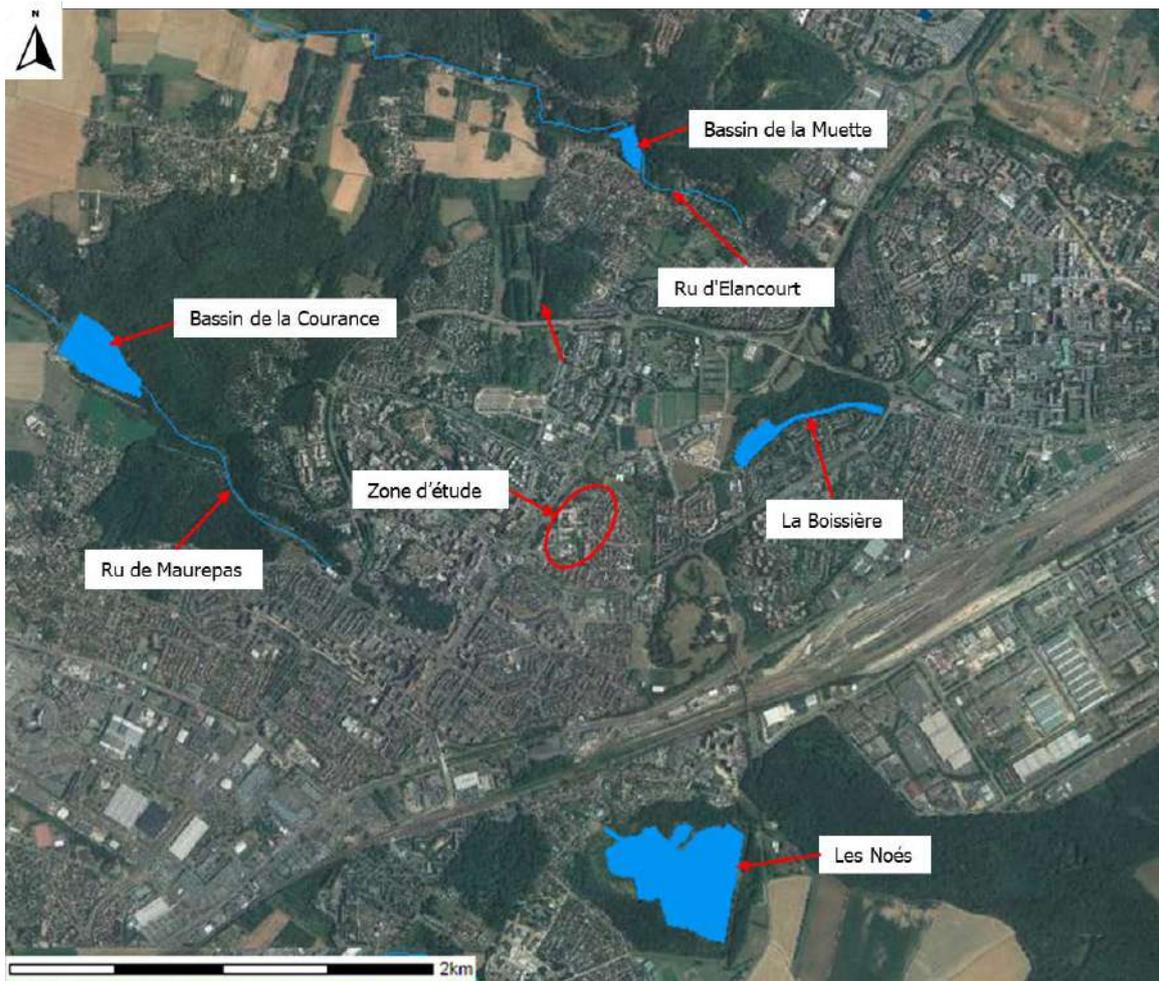


Figure 5 : Contexte hydrographique de la zone d'étude (Source : DRIEAT IDF)

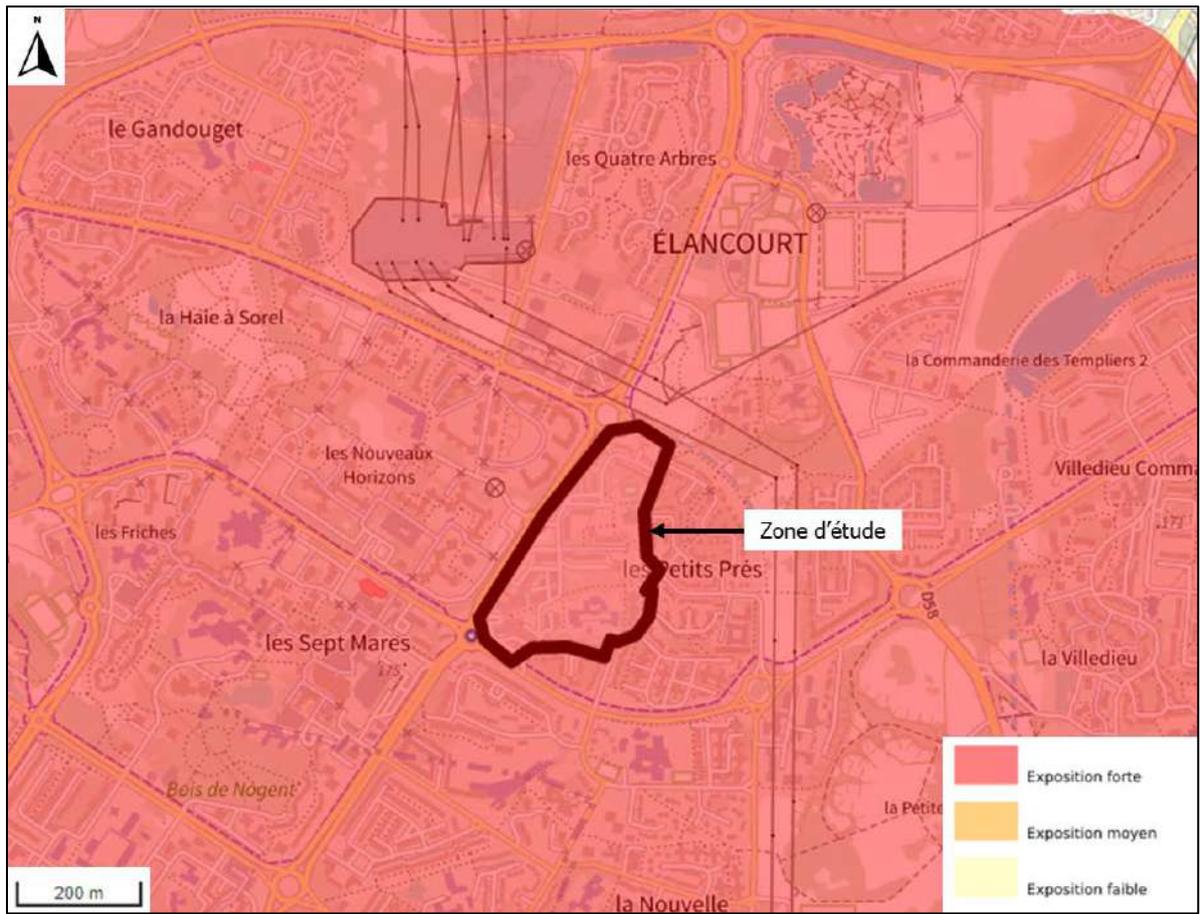


Figure 6 : Extrait de la cartographie des aléas retrait gonflement d'argile (Source : Géorisques)

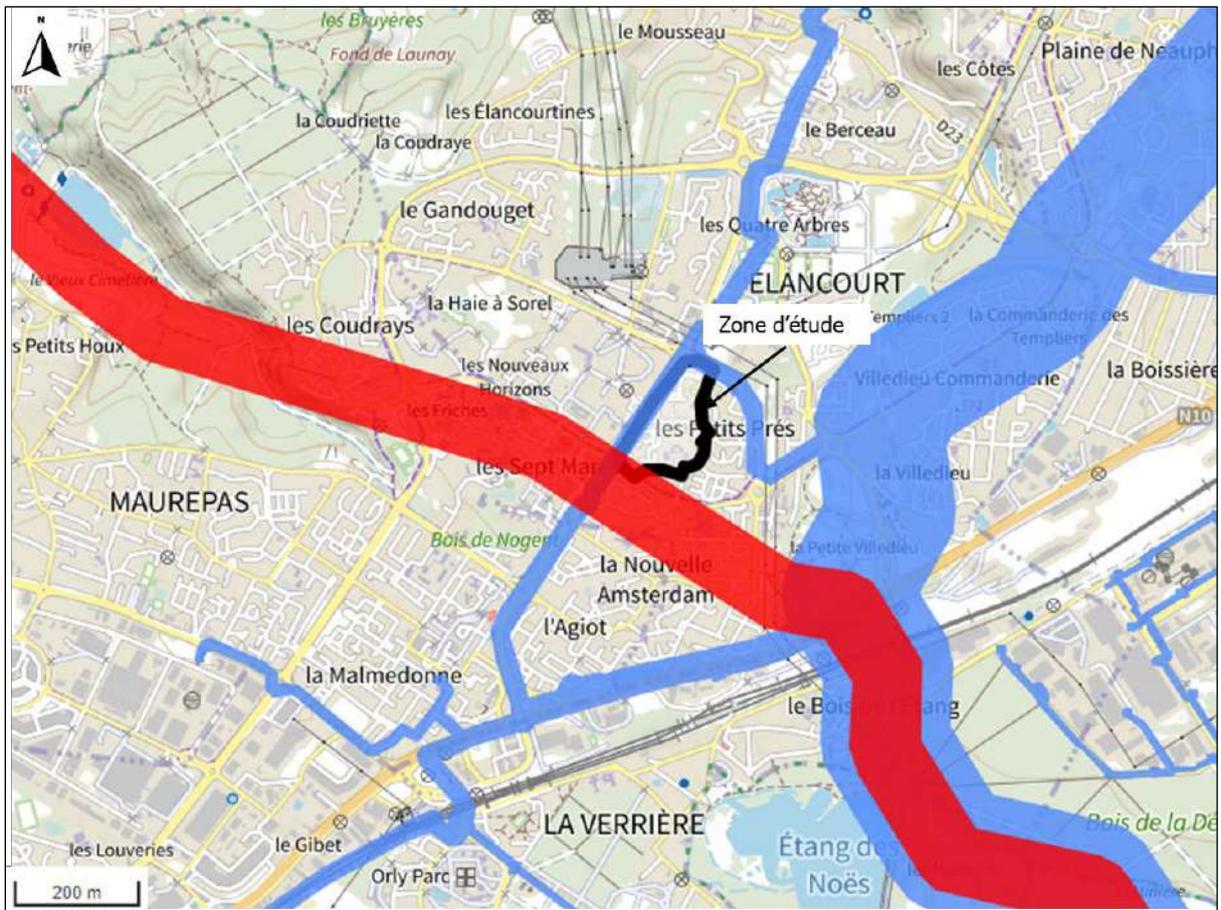


Figure 7 : Extrait de la cartographie des TMD (Source : Géorisques)

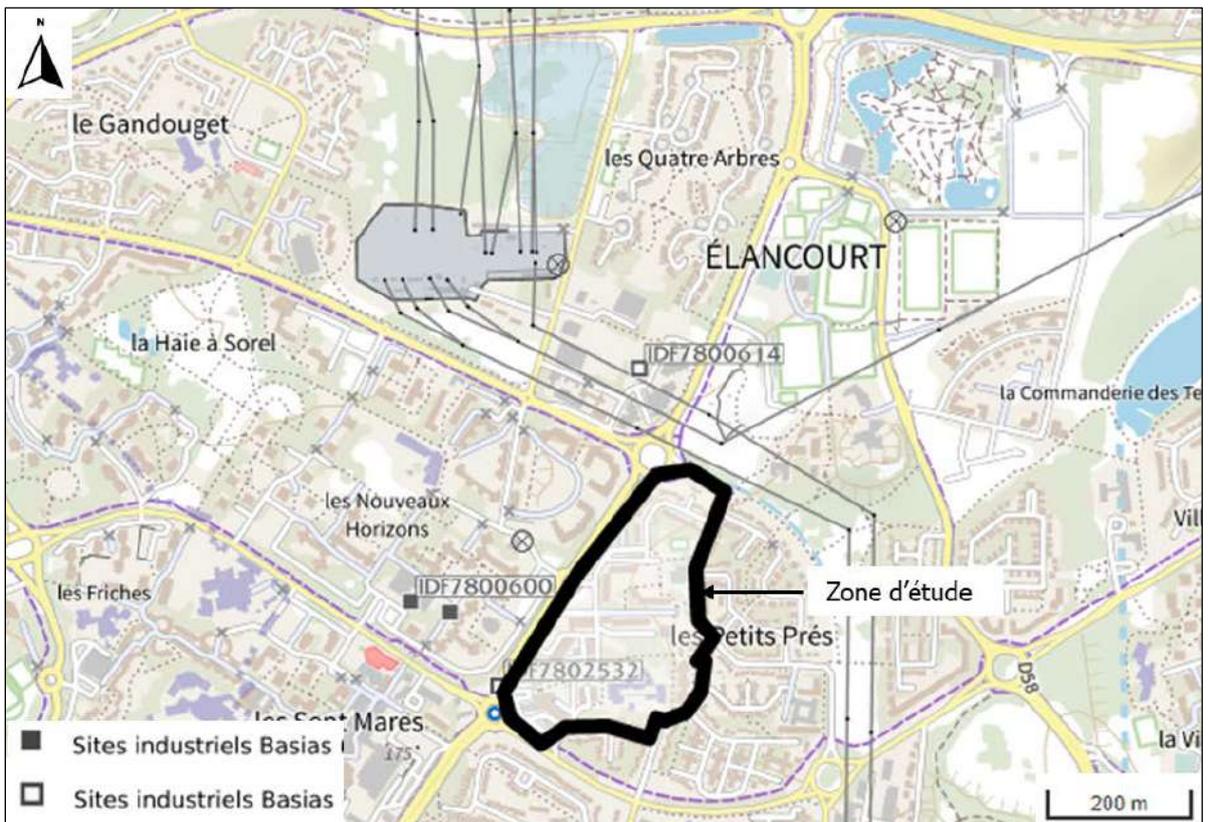


Figure 8 : Localisation des sites BASIAS à proximité du site (Source : Géorisques)

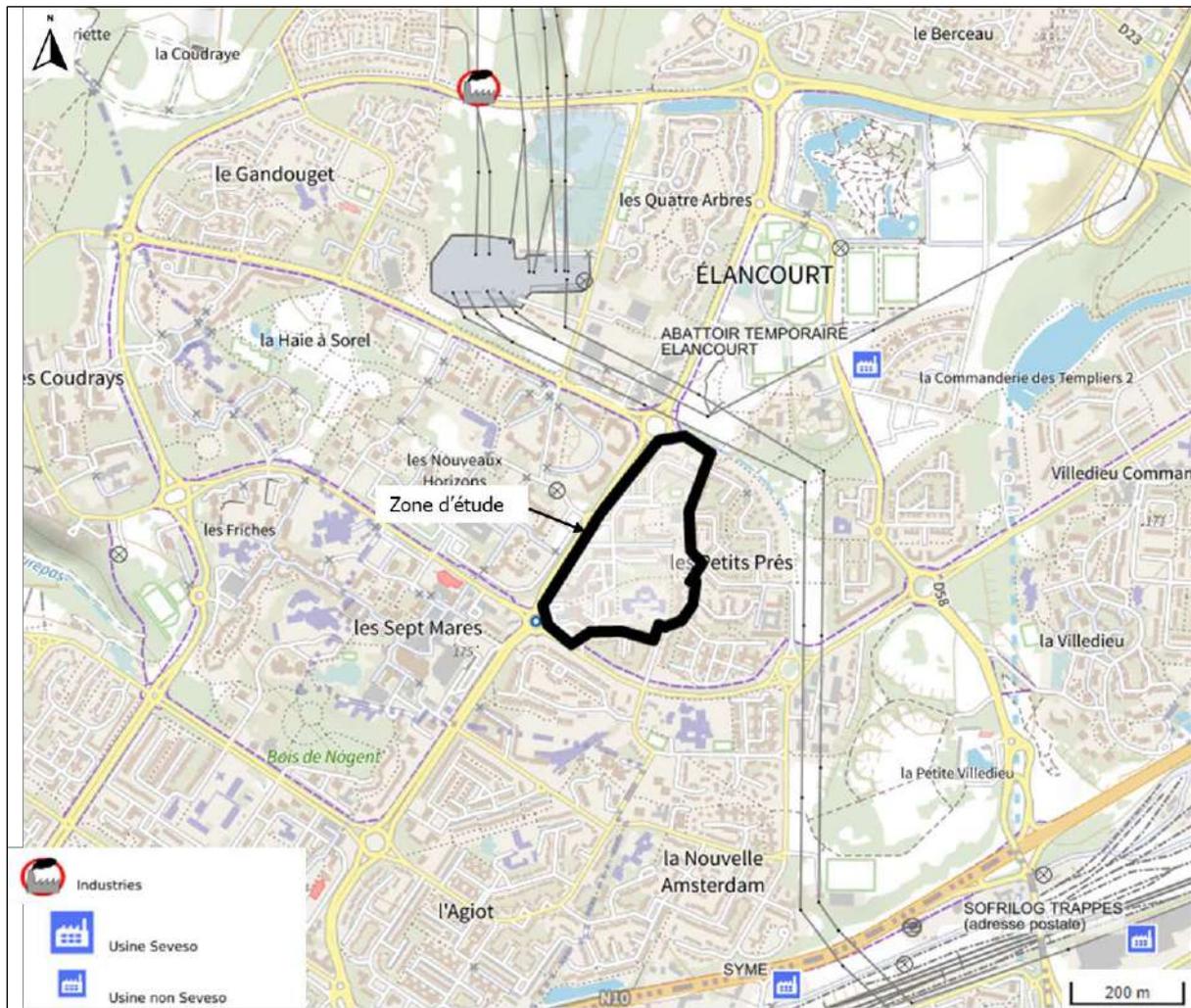


Figure 9 Localisation des sites industriels à proximité de la zone d'étude (Source : Géorisques)

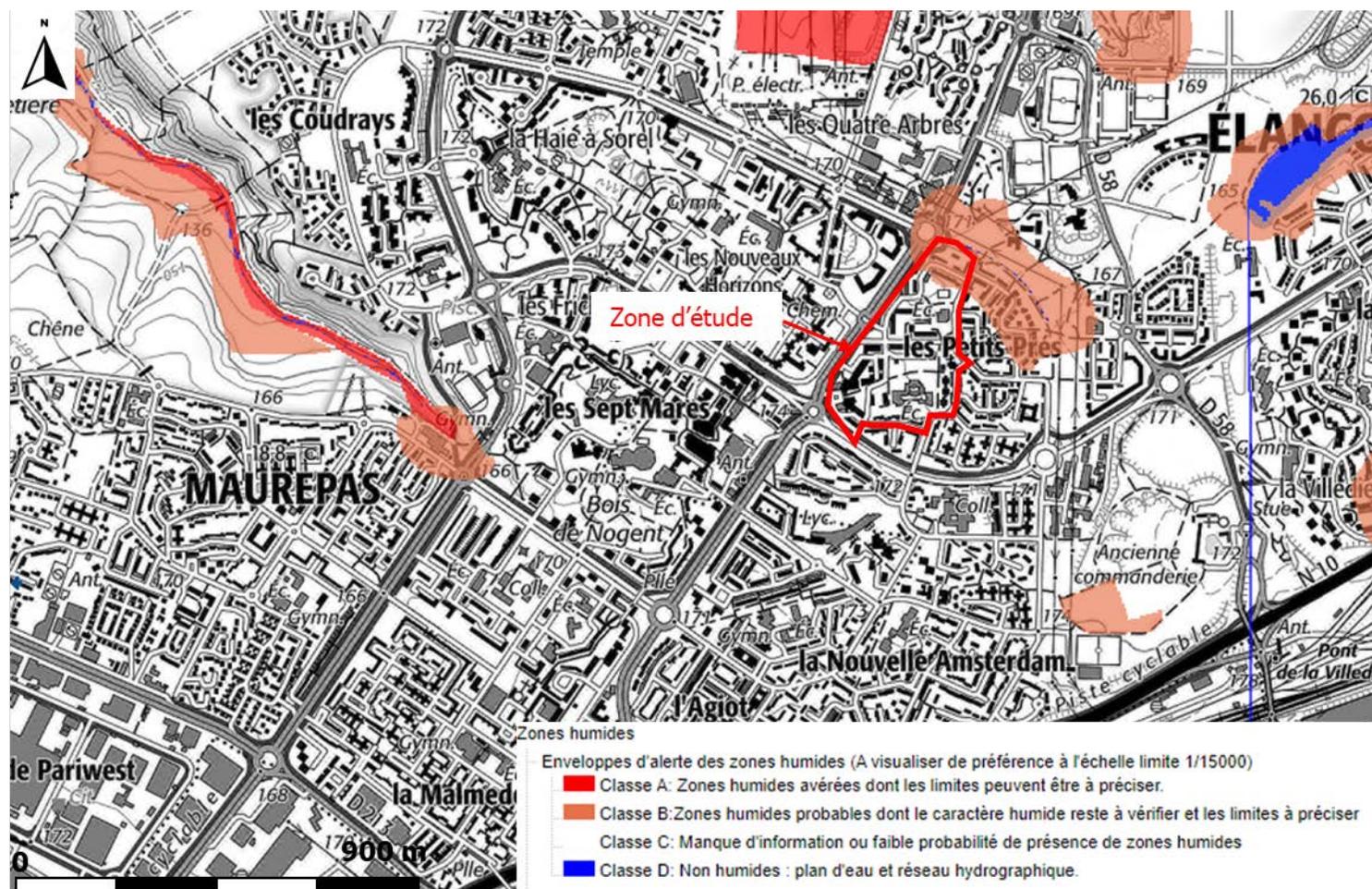
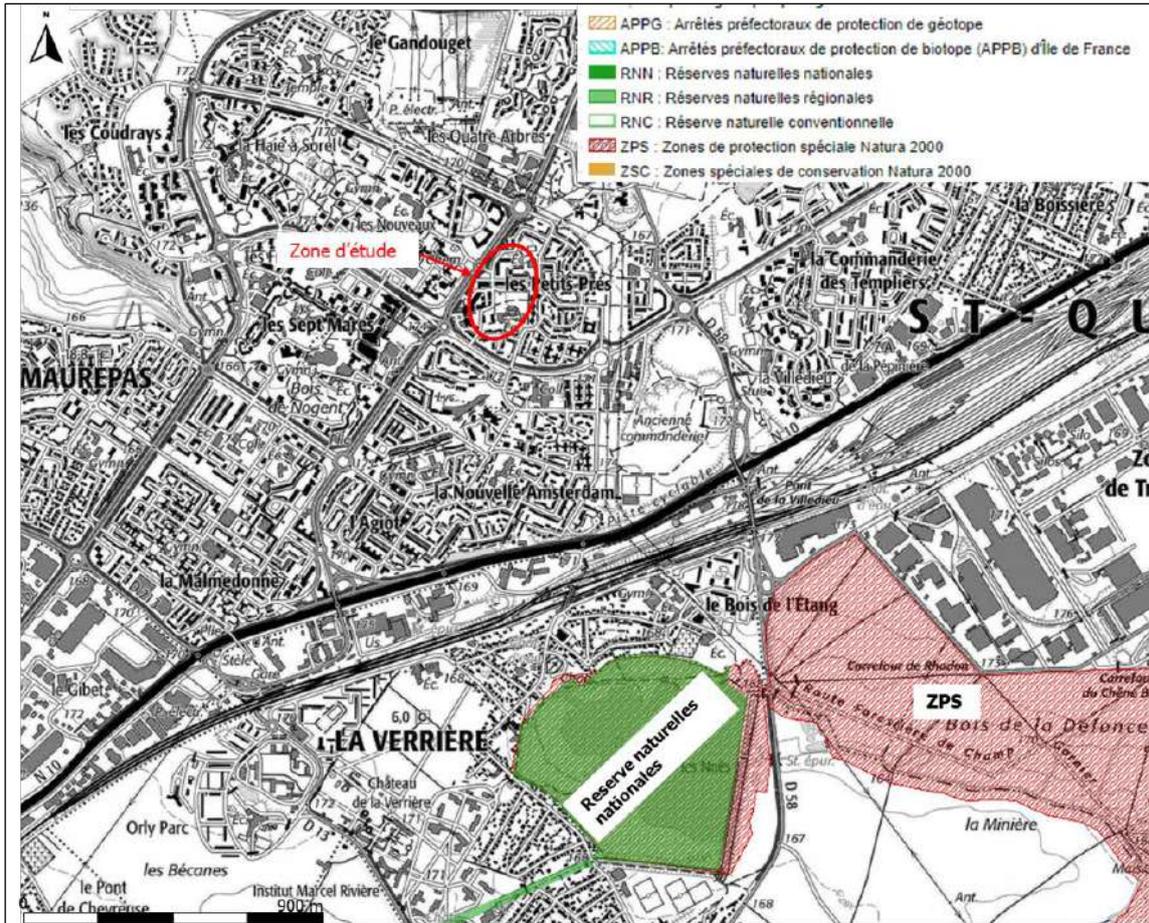


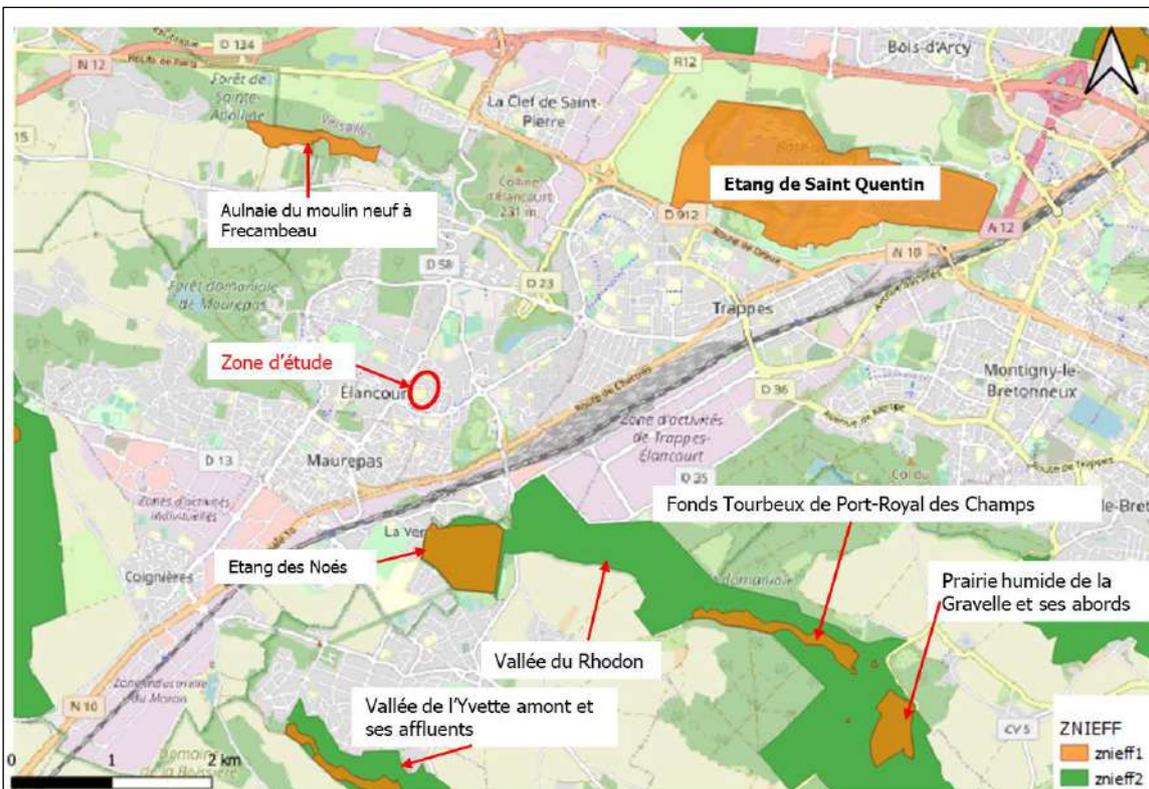
Figure 10 : Cartographie des zones humides (Source : DRIAT Ile de France)

MILIEU NATUREL																			
Zonages réglementaires et inventaires patrimoniaux	<p>Aucun site ZNIEFF de type 1 et 2 recensé sur la zone d'étude. Les plus proches sont mentionnées dans le tableau suivant :</p> <p>Tableau 5 : Liste des ZNIEFF à proximité du site d'étude (Source : Carmen DRIEAT île de France)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">ZNIEFF</th> <th style="background-color: #4F81BD; color: white;">Distance du projet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="background-color: #4F81BD; color: white; text-align: center; vertical-align: middle;">Type 1</td> <td>Etang de Saint Quentin</td> <td>3 km au Nord-Est</td> </tr> <tr> <td>Aulnaie du moulin neuf à Frecambeau</td> <td>2 km au Nord-Ouest</td> </tr> <tr> <td>Étang des Noés</td> <td>1,4 km au Sud-Est</td> </tr> <tr> <td>Fonds Tourbeux de Port-Royal des Champs</td> <td>3 km au Sud-Est</td> </tr> <tr> <td>Prairie humide de la Gravelle et ses abords</td> <td>5 km au Sud-Est</td> </tr> <tr> <td>Vallée de l'Yvette amont et ses affluents</td> <td>4 km au Sud</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #4F81BD; color: white; text-align: center;">Type 2</td> <td>Vallée du Rhodon</td> <td>1,4 km au Sud-Est</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aucun site ZICO n'est concerné par le site d'étude.</p> <p>Aucune réserve naturelle nationale n'est située à proximité du site. La plus proche « étangs et rigoles d'Yvelines » (FR3600184) se situe à 1,4 km au Sud-Est du site d'étude.</p> <p>Aucune ZPS Natura 2000 n'est située à proximité du site. La plus proche « massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011) se situe à 1,4 km au Sud-Est du site d'étude.</p> <p>Aucune zone spéciale de conservation n'est recensée sur la zone d'étude.</p> <p>Le projet n'interceptant pas ces différents zonages, il n'y a pas d'enjeu vis-à-vis de cette thématique.</p>	ZNIEFF	Distance du projet	Type 1	Etang de Saint Quentin	3 km au Nord-Est	Aulnaie du moulin neuf à Frecambeau	2 km au Nord-Ouest	Étang des Noés	1,4 km au Sud-Est	Fonds Tourbeux de Port-Royal des Champs	3 km au Sud-Est	Prairie humide de la Gravelle et ses abords	5 km au Sud-Est	Vallée de l'Yvette amont et ses affluents	4 km au Sud	Type 2	Vallée du Rhodon	1,4 km au Sud-Est
ZNIEFF	Distance du projet																		
Type 1	Etang de Saint Quentin	3 km au Nord-Est																	
	Aulnaie du moulin neuf à Frecambeau	2 km au Nord-Ouest																	
	Étang des Noés	1,4 km au Sud-Est																	
	Fonds Tourbeux de Port-Royal des Champs	3 km au Sud-Est																	
	Prairie humide de la Gravelle et ses abords	5 km au Sud-Est																	
	Vallée de l'Yvette amont et ses affluents	4 km au Sud																	
Type 2	Vallée du Rhodon	1,4 km au Sud-Est																	
Faune et flore	<p>Le site est situé dans un contexte urbain.</p> <p>Des inventaires faunes/flore pourraient permettre de caractériser les espèces et habitats en présence afin notamment de déterminer le niveau d'enjeu pour le projet.</p>																		
Trames vertes et bleues	<p>Aucun réservoir de biodiversité n'est recensé sur la zone d'étude. Le plus proche « 313 » se trouve à environ 2 km au Nord-Ouest du site d'étude.</p>																		

	<p>Un élément constitutif de la trame arborée est situé sur la zone d'étude. Il s'agit du « St Bois fin ». À l'Ouest de la zone d'étude, un élément fragmentant est observé.</p> <p>Des milieux humides sont recensés tout autour de la zone d'étude. Le plus proche « 4128 » se trouve à environ 864 m au Nord-Est du site.</p> <p>La zone s'inscrit principalement dans un contexte urbain, le projet a un enjeu faible sur les corridors écologiques.</p>
<p>Occupation des sols</p>	<p>L'occupation des sols de la zone d'étude est largement dominée par un tissu urbain continu. La zone d'étude est occupée par des activités de loisirs et jardins de l'habitat.</p>



Localisation des sites Natura 2000 à proximité du projet (Source : DRIAT IDF)



Localisation des sites ZNIEFF à proximité du projet (Source : DRIAT Ile de France)

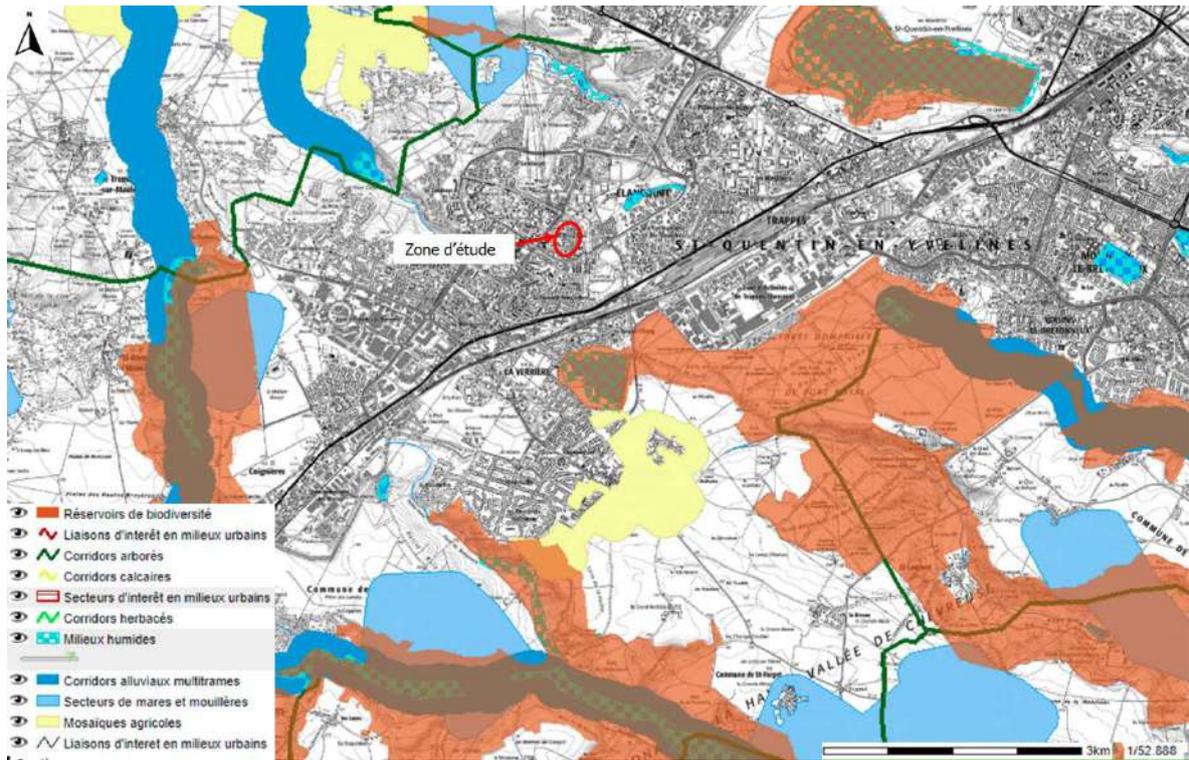


Figure 11 : Trame verte et bleue du SRCE (Source : DRIAT Ile de France)

MILIEU HUMAIN

Document d'urbanisme

La zone d'étude est couverte par le PLUi de la commune de Saint-Quentin en Yvelines, approuvé le 05/03/2020.

La zone d'étude est concernée par le zonage UM1b28 « cette zone correspond à un secteur urbain mixte ».

Gestion des eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire ;

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'un zonage de gestion des eaux pluviales définissant les débits de fuite à respecter en sortie de parcelle, celui-ci est représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi ;

Selon la nature des projets, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se réserve le droit d'exiger une note de calcul relative aux volumes de rétention qui seront mis en œuvre afin de vérifier le respect du débit de fuite auquel est soumise la construction.*

Les dispositifs techniques qui en découleraient seront à la charge exclusive du propriétaire ;

A défaut de raccordement au réseau public, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).

De plus, conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, la mise en place de dispositifs favorisant une gestion à la source des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, noues, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, toitures végétalisées, etc.). Ces dispositifs doivent viser à permettre à minima la rétention des pluies courantes (définies comme étant 8 mm en 24h) dans la mesure où les contraintes techniques et économiques liées au projet restent acceptables.

Tout raccordement au réseau public est soumis aux modalités techniques et administratives telles qu'elles sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

Le SDAGE demande que les eaux pluviales soient gérées autant que possible sur le site du projet.

Gestion des eaux usées

La Communauté d'Agglomération dispose d'un zonage définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau

	<p><i>public de collecte des eaux usées dès qu'il existe. Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur ;</i></p> <p><i>L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.</i></p> <p><i>Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.</i></p> <p><i>Les opérations de construction* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines.</i></p> <p>La zone d'étude est concernée par la STEP d'Elancourt. Cette station dispose de 40 000 EH de capacité nominale.</p> <p>Le projet prévoit de déterminer le nombre d'équivalent habitant qui sera raccordé à la STEP. Le projet prévoit le raccordement au réseau communal. Une demande sera réalisée au concessionnaire du réseau.</p> <p>Un emplacement réservé (CA2) a notamment été répertorié au PLUi de Saint Quentin en Yvelines pour l'aménagement du projet. Cet emplacement est situé au Sud de la zone d'étude.</p>
<p>Patrimoine et loisirs</p>	<p>Le projet d'aménagement urbain est situé à l'Ouest d'une servitude AC1 relative à la protection du monument historique « Chapelle de la Villedieu ». Le projet est situé au Nord-Est du label architecture contemporaine remarquable -Ile de France « Lycée les sept Mares ». La présence de ces monuments pourrait présenter des enjeux forts.</p> <p>Aucune zone de présomption de prescription archéologique n'est définie, ni de site patrimonial remarquable. Par défaut, on demandera à la DRAC.</p> <p>L'enjeu est faible pour cette thématique.</p>
<p>Paysage</p>	<p>Le projet est situé sur une zone urbaine mixte.</p> <p>La zone d'étude s'insère dans l'unité paysagère « Plateau de Saint-Quentin-en-Yvelines ».</p> <p>La zone d'étude est dominée au Nord par des infrastructures de transport, avec au Nord la RD58 et à l'Est, les voies ferrées. Des zones d'activités, les espaces verts de loisirs et les jardins bordent les alentours de la zone d'étude.</p> <p>Il n'y a pas d'enjeu vis-à-vis de cette thématique.</p>
<p>Foncier</p>	<p>Le maître d'ouvrage souhaite effectuer une acquisition des terrains à l'amiable.</p>
<p>Air</p>	<p>D'après le site Airparif, la zone d'étude a une qualité de l'air moyenne.</p>

	Des études complémentaires doivent être réalisées sur la zone d'étude.
Bruit	<p>Le secteur d'étude est traversé par des infrastructures routières qui provoquent des nuisances sonores.</p> <p>Le long de la RD58, les niveaux de bruit diurnes sont compris entre 50 et 65 dB(A) ; les niveaux nocturnes sont de 45 à 55 dB(A).</p> <p>La carte de bruitparif montre que l'ensemble des secteurs habités se trouvent en zone d'ambiance sonore modérée de jour comme de nuit.</p> <p>Les études complémentaires sur la qualité de l'ambiance sonore doivent être réalisées sur le secteur d'étude.</p>
Trafic	<p><u>Infrastructure routière</u></p> <p>La zone d'étude est traversée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La RD58 du Nord en ouest. Cette route départementale relie Plaisir à Chevreuse dans les Yvelines (Source : CASQY). <p><u>Transport en commun</u></p> <p>La zone d'étude est située à proximité (1,5 km) de la gare de la Verrière, desservie par les lignes de Transilien U (La Défense/La Verrière) et N (Paris Montparnasse/Rambouillet).</p> <p>Les bus 420, 441, 417, 401, N145 et 422 desservent également plusieurs arrêts au niveau de la zone d'étude (Source : CASQY).</p> <p><u>Liaisons douces</u></p> <p>Les Yvelines dénombrent 850 km de circulations douces aménagées sur les voies communales, départementales, rurales et forestières.</p> <p>Le Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes a été adopté par le Département le 18 juin 2010. Il vise à terme la réalisation de 500 km de réseau continu d'aménagements cyclables destinés à la promenade et aux déplacements utilitaires.</p> <p>Des pistes cyclables existent, le long de la RD58, à l'Ouest et au Sud de la zone d'étude, elles rejoignent celles de la RD912 par le Nord de la zone d'étude.</p> <p>D'après le schéma directeur des pistes cyclables, la configuration actuelle est à risque pour les cycles. Dans le cadre du réaménagement de la RN10, l'état prévoit l'aménagement de la piste cyclable des communes de la Verrière, Elancourt, Trappes, Maurepas et Coignières sur une longueur environ de 4 180 m.</p>

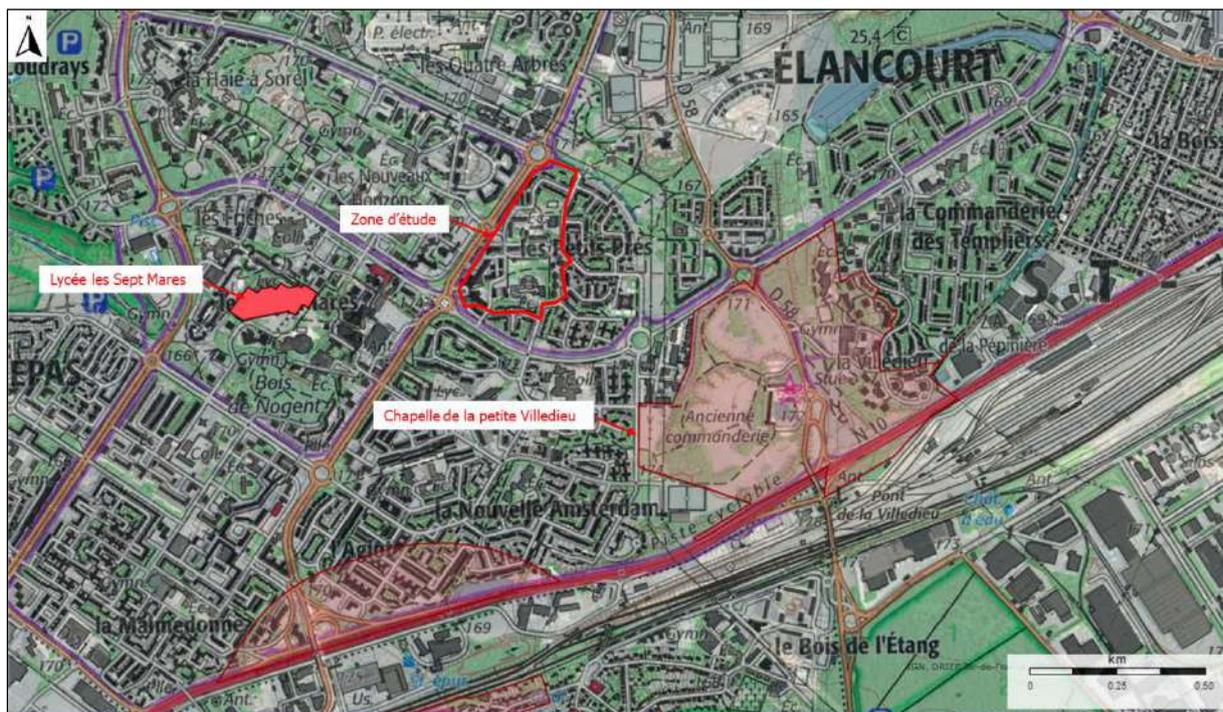


Figure 12 : Monuments historiques et sites naturels à proximité du linéaire du projet (Source : Atlas des patrimoines)

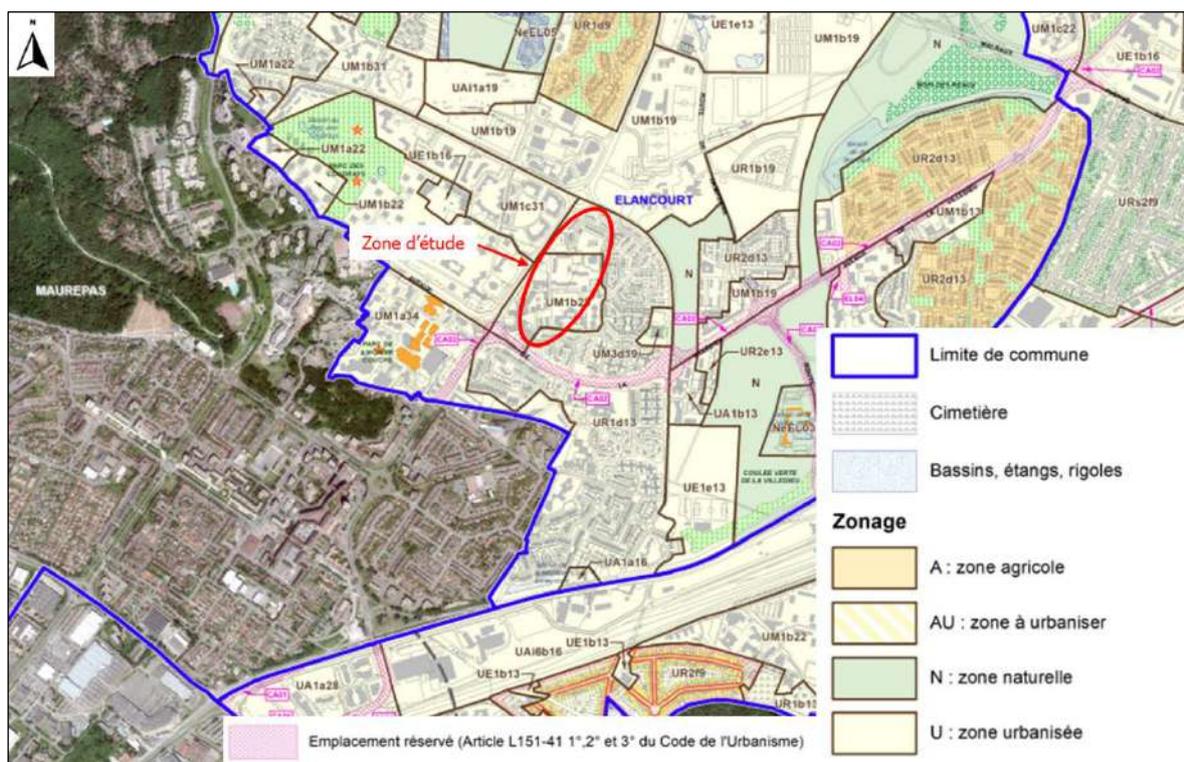


Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Quentin-en-Yvelines (Source : PLU version 2020)

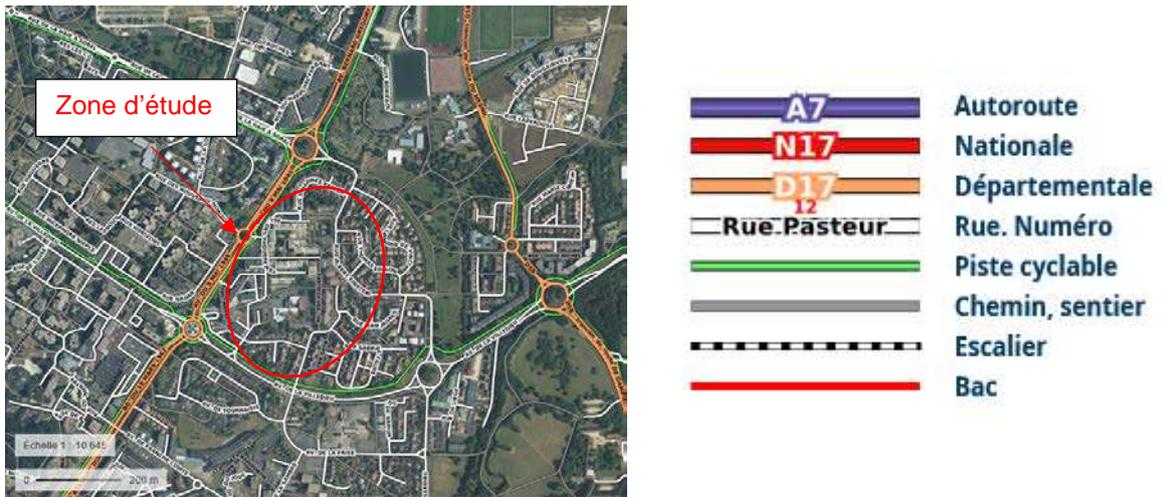


Figure 14 : Hiérarchisation des viaires (Source : Géoportail)

3 Identification des études préalables complémentaires à mener

3.1 Zones humides

Selon les données bibliographiques, des zones à probabilité importante de zones humides (classe 3) sont identifiées dans le PLUi sur la partie Nord du site.

L'étude des zones humides est effectuée dans le cadre de la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R214-1 du code de l'environnement qui régit la **nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6** :

Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1. Supérieure ou égale à 1 ha : **(A) projet soumis à autorisation**
2. Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha : **(D) projet soumis à déclaration**

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure, ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

La France s'engage à préserver les zones humides, en signant en 1986 la convention Ramsar (convention relative aux zones humides d'importance internationale). Cette action est devenue une priorité nationale qui doit être effective à l'échelle du département. L'article 2 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 souligne que la gestion équilibrée de la ressource en eau vise à préserver notamment les zones humides.

Le 22 mars 1995, le gouvernement adopte le « Plan national d'action pour les zones humides ». Ce plan marque la volonté d'agir pour arrêter la dégradation de ces milieux, favoriser la restauration, garantir par une bonne gestion leur préservation durable et reconquérir les sites d'intérêt national.

Depuis la publication le 26 juillet 2019 de la loi n°2019-773 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement, la caractérisation d'une zone humide repose à nouveau sur le caractère alternatif des critères pédologique ou floristique. Ces dispositions sont d'application immédiate.

Il convient dès à présent de se baser réglementairement sur l'article L.211-1 du Code de l'environnement : « *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

L'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 124-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement. La circulaire ministérielle du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en précise les modalités de mise en œuvre.

Un espace peut être considéré comme zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux listés à l'annexe 1. 1 de l'arrêté cité précédemment (Classes d'hydromorphie du GEPPA) ;
- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :
 - Soit par des espèces indicatrices de zones humides (listées à l'annexe 2. 1) ;
 - Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides (listés à l'annexe 2. 2).

Néanmoins, compte-tenu de l'apparition d'une nouvelle jurisprudence au cours de l'étude, l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 complété par la note technique ministérielle du 26 juin 2017, redéfinissent une méthodologie d'utilisation des trois critères de délimitation. Les trois variantes dépendent de la végétation présente dans la zone d'étude :

- En l'absence de végétation, une zone humide sera caractérisée par le seul critère pédologique, selon les caractères et les méthodes de l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- En présence d'une végétation non spontanée (végétation introduite, plantée ou entretenue récemment par l'homme), une zone humide sera caractérisée par le seul critère pédologique, selon les caractères et les méthodes de l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- En présence d'une végétation spontanée, c'est-à-dire « naturelle » ou non introduite/entretenu récemment par l'homme, une zone humide sera caractérisée conjointement par le critère pédologique et botanique (végétation ou espèces végétales).

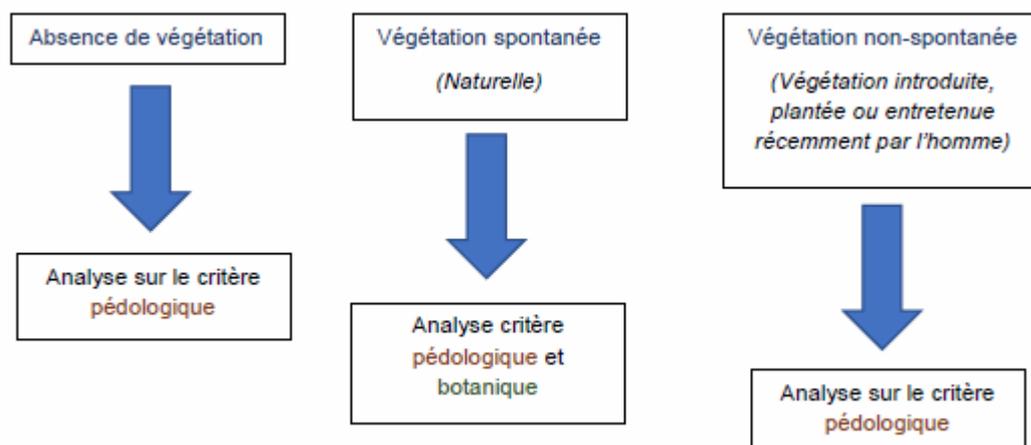
Compte tenu de la présence de milieux potentiellement humides, il paraît nécessaire de réaliser des relevés spécifiques zone humide au droit de la zone identifiée.

Les investigations de terrain doivent être réalisées à une période de l'année permettant l'acquisition d'informations fiables :

- Pour l'examen du sol, la fin de l'hiver et le début du printemps sont des périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau mais l'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année ;
- Pour la végétation, la période incluant la floraison des principales espèces est à privilégier (avril à septembre).

Cette étude permettra d'une part de préciser la nature du dossier pour cette rubrique (sans objet, déclaration ou autorisation). D'autre part, elle permettra de localiser l'ensemble des zones humides présentes sur le tracé et ainsi d'éviter, réduire et si nécessaire compenser les incidences du projet.

La mise en œuvre d'une démarche ERC est essentielle pour la recevabilité des dossiers loi sur l'eau et de l'étude d'impact.



3.2 Inventaires Faune-Flore-Habitats

Les inventaires de terrain permettront d'étudier les groupes biologiques habituellement suivis dans le cadre d'études écologiques de projets, selon une approche proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux pressentis, : la flore, les mammifères, les oiseaux, les amphibiens, les reptiles et les insectes.

La pression d'inventaires est proportionnée aux enjeux pressentis. Les investigations naturalistes sont réalisées aux périodes les plus propices pour chaque groupe biologique suivi.

Le tableau suivant édité par l'Association Française Interprofessionnelle des Ecologues (AFIE) précise les périodes favorables pour la réalisation des inventaires naturalistes.

Tableau synthétique des périodes recommandées d'inventaires écologiques (Source : Association française des ingénieurs écologues, 2011)

GROUPE D'ESPÈCES	PÉRIODES D'INVENTAIRES RECOMMANDÉES	NOMBRE MINIMAL DE PASSAGES À RÉALISER DANS LE CADRE D'UNE ÉTUDE D'IMPACT
Flore	Mai - Juillet inclus	2 (1 en Mai ou Juin et 1 en Juillet ou Août)
Oiseaux	Toute l'année	1 en Mars (pré-nuptial) 1 en Avril, 1 en Mai et 1 en Juin (nidification) 1 en Septembre et 1 en début Novembre (post-nuptial et migration) 1 en Décembre/Janvier (hivernage)
Chauves-souris (période active)	Avril à Octobre inclus	3 en soirée (intervalle minimum de 3 semaines)
Chauves-souris (gîtes d'hivernation)	Novembre à Mars inclus	1 pour chaque site potentiel (bâtiments ou arbres affectés)
Autres mammifères protégés (loutre, chat sauvage, muscardin, etc.)	Toute l'année (sauf pour les espèces hibernant l'hiver)	2 (voire plus selon les espèces)
Amphibiens	Mars à Juin inclus	3 en soirée (intervalle minimum de 3 semaines)
Reptiles	Mars à Septembre inclus	3 (intervalle minimum de 3 semaines)
Libellules	Mai à Septembre inclus	2 (intervalle minimum de 3 semaines)
Papillons	Mai à Septembre inclus	2 (intervalle minimum de 3 semaines)
Sauterelles, crickets et grillons	Juillet à Septembre inclus	2 (intervalle minimum de 3 semaines)

3.3 Etude hydraulique et d'assainissement

Les études hydrauliques et d'assainissement doivent être menées pour présenter les aménagements nécessaires justifiant de la compatibilité avec les documents de planification de l'eau (SDAGE, SAGE, ...) et du respect de la doctrine ERC notamment.

L'étude d'assainissement devra permettre de définir les principes d'assainissement des voiries.

L'étude hydraulique permettra de caractériser l'incidence hydraulique du projet.

Une étude hydraulique et d'assainissement sera nécessaire dans le cadre du projet. Elle permettra d'alimenter l'étude d'impact et de définir les aménagements à mettre en place.

3.4 Etude des eaux souterraines

La création de niveaux souterrains implique la réalisation potentielle de pompages dans la nappe. Des études techniques spécifiques peuvent être attendues pour justifier d'une part des contraintes techniques à prendre en compte pour la réalisation des travaux mais également pour positionner le projet sur ce sujet au regard de la réglementation sur l'eau.

L'étude devra comprendre la géotechnique accompagnée de la définition du besoin ou non de pomper la nappe. S'il est nécessaire de pomper cette dernière, il faudra que l'étude définisse les quantités (méthode, débits, volumes, durée, ...) de ces pompages, analyser la qualité des eaux pour définir si un stockage et un traitement est nécessaire avant rejet au milieu naturel ou au réseau existant.

Cette étude peut impliquer des contraintes sur le planning général de l'opération et des procédures et doit être anticipée au plus tôt. Une concertation avec les services instructeurs est également souhaitable.

3.5 Etudes acoustiques, trafic et qualité de l'air

Le site d'étude est situé à proximité des voies ferrées et routières qui provoque des nuisances acoustiques. Le site d'étude sera accessible aux personnes sensibles vulnérables (jeunes enfants, ...), dans les projets d'aménagement et renouvellement urbain (installation de crèches, écoles à proximité d'axes à fort trafic routier, équipements publics). De ce fait, le projet devrait réaliser des études complémentaires acoustiques, trafic et qualité de l'air sur la zone d'étude afin d'obtenir des valeurs précises.

4 Cadrage réglementaire – Recensement des procédures applicables au projet

Procédure	Champ d'application	Positionnement du projet
Echange avec les services de l'Etat (DDT, AE)	Article 7 de la charte de l'environnement : « Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ». Article L. 110-1 du Code de l'Environnement : « Le principe de participation en vertu duquel toute personne est informée des projets de décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui sont prises en considération par l'autorité compétente ».	Oui Une rencontre pourra être programmée lorsque des éléments de projet et d'état initial, plus détaillés, seront disponibles
Code des transports		
Évaluation socio-économique	Les projets d'infrastructures de transport dont le coût est égal ou supérieur à 83 084 714,39 euros	Non
Concertation		

Procédure	Champ d'application	Positionnement du projet
<p align="center">Concertation (code de l'environnement/code de l'urbanisme)</p>	<p>Les projets soumis à débat public mais pour lesquels la CNDP a recommandé une concertation</p> <p>Les projets soumis à étude d'impact et qui : n'entrent pas dans le champ de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme : n'entrent pas dans le champ particulier d'une autre concertation ;</p> <p>Les projets qui sont soumis à déclaration d'intention</p>	<p align="center">Oui, Concertation au titre du CU</p>
Code de l'environnement		
<p align="center">Évaluation environnementale (Étude d'impact) / cas-par-cas</p>	<p align="center">Annexe R 122-2 du Code de l'environnement</p>	<p align="center">Étude cas par cas</p> <p>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.</p> <p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²</p> <p>41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</p> <p>a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.</p>
<p align="center">Évaluation d'incidences Natura 2000</p>	<p align="center">Projet situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000</p>	<p align="center">A priori non</p> <p align="center">A 1,6 km d'un site Natura 2000</p>
<p align="center">Demande de dérogation à la réglementation relative aux espèces protégées</p>	<p>Tout projet susceptible d'impacter une espèce (faune / flore) ou un habitat favorable à une espèce protégée.</p> <p>Le niveau d'autorisation dépend de la personne qui demande l'autorisation ou de l'espèce protégée (préfet ou ministre)</p>	<p align="center">A définir à l'issue des inventaires faune/flore</p>
<p align="center">Dossier d'autorisation environnementale</p>	<p>Autorisation environnementale : art. L. 181-1 à L. 181-31, et art. R. 181-1 à R. 181-56 du code de l'environnement</p> <p align="center">Regroupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les autorisations environnementales liées à l'autorisation loi sur l'eau ▪ Les autorisations environnementales liées à l'autorisation ICPE <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les autorisations environnementales applicables à tout projet soumis à étude d'impact et faisant l'objet d'un régime déclaratif ou d'aucun autre régime particulier d'autorisation. 	<p align="center">A priori oui</p> <p align="center">A vérifier à un stade plus avancé sur les projets en fonction de la loi sur l'eau (A confirmer).</p>

Procédure	Champ d'application	Positionnement du projet
Avis de l'AE sur l'étude d'impact	Tout projet soumis à étude d'impact	A priori non Car le projet est soumis au cas par cas
Enquête publique	La loi Grenelle 2 prévoit que seront soumis à enquête publique (code de l'environnement) les projets soumis à étude d'impact	A priori non
Code du patrimoine		
Procédure d'archéologie préventive	Notamment tout projet soumis à étude d'impact	A priori non Vu le contexte urbain de la zone d'étude. Possibilité d'effectuer une saisine anticipée. La DRAC déterminera si un diagnostic archéologique doit être réalisé au sein du périmètre.
Code forestier		
Autorisation de défrichement	Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. • Dans le département du Calvados : le seuil du massif à déterminer en application de l'article L.311-2 du code forestier est fixé à 1 ha.	Non Absence de bois à destination forestière et d'une superficie supérieure à 1ha
Code de l'expropriation		
Expropriation (DUP / Enquête parcellaire)	Applicable aux procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	<i>Acquisition des terrains préférentiellement à l'amiable</i>
Code de l'urbanisme		
Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)	Tout document d'urbanisme (PLU / ScoT) incompatible avec le projet. Évaluation environnementale au cas par cas <i>a minima</i> . Évaluation environnementale systématique si : • Le projet affecte un site N2000 ;	A priori non Le projet a tenu compte des documents de l'urbanisme.

Procédure	Champ d'application	Positionnement du projet
	<ul style="list-style-type: none"> La commune possède un site N2000 et affecte une zone naturelle ou agricole (exemple : zone « A » du PLU). 	
Permis d'aménager	Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.	<p>A priori non</p> <p>Car le projet n'affecte pas le périmètre des sites remarquables, abords des monuments historiques.</p>
Permis de démolir	Démolition partielle ou totale d'une construction relevant d'une protection particulière (secteur protégé par PLU, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques).	<p>Oui</p> <p>Démolition partielle de certains bâtiments existants.</p>
Loi sur l'eau		
2.1.5.0 : Gestion des eaux pluviales (rejets au milieu naturel)	<p>2.1.5.0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :</p> <p>1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;</p> <p>2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).</p>	<p>A priori non si rejet dans le réseau existant.</p> <p>Dossier de Déclaration si rejet au milieu naturel (noues, bassins d'infiltration)</p> <p>→ Pourra être défini à la suite des nouvelles études d'urbanisme.</p>
3.3.3.1 : Impact Zone Humide	<p>3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :</p> <p>1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;</p> <p>2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).</p>	<p>A priori oui</p> <p>Etant donné qu'une zone humide est située au Nord du site d'étude, il conviendra de vérifier la présence ou non de telles zones.</p>

5 Notion de projet global

Dans le cadre des procédures environnementales qui seront menées, nous attirons l'attention du maître d'ouvrage sur la notion de projet global défini au code de l'environnement :

« Article L122-1 du Code de l'Environnement : Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

Ainsi dans le cas de la réalisation d'un dossier loi sur l'eau, d'un cas par cas, ... il est nécessaire que celui-ci prenne en compte l'ensemble du périmètre. Cette règle est valable même dans le cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage ou de phasage du projet. Un projet suffisamment abouti doit donc être constitué.

6 Conclusion

L'analyse des contraintes fait apparaître la présence de milieux potentiellement humides au Nord du secteur. Il appartient au Maître d'Ouvrage de prouver qu'il n'existe pas de zones humides sur le territoire d'études, ou de les prendre en compte dans le cadre de la conception de son projet (séquence ERC). Pour se faire des relevés spécifiques doivent être menés sur les zones non imperméabilisées. Les relevés doivent être menés conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant la loi sur l'eau, sur la base des données connues, à ce stade du projet il n'est pas possible de positionner clairement le projet sous le régime de la déclaration ou de l'autorisation. Des études techniques seront à mener par le maître d'Ouvrage pour confirmer le positionnement du projet sur le régime final soumis notamment :

- > Une étude d'assainissement : concernant la gestion des eaux pluviales du projet ;
- > Une étude hydrogéologique définissant les méthodes, débits et volumes de prélèvement souterrains et mode de rejet. A noter que la partie « mesures » de cette étude peut être anticipée dès à présent (piézomètres) ;
- > Une étude hydraulique, dont la nécessité devra être confirmée grâce à un bilan des surfaces et volumes ajoutés/prélevés par le projet ;
- > Des sondages pédologiques et relevés floristiques zone humide, dont la nécessité devra être de confirmer ou d'infirmer la présence de ces zones au Nord de la zone d'étude.
- > Des études acoustiques, trafic et qualité de l'air, dont la nécessité devra être d'obtenir des données précises sur la zone d'étude.

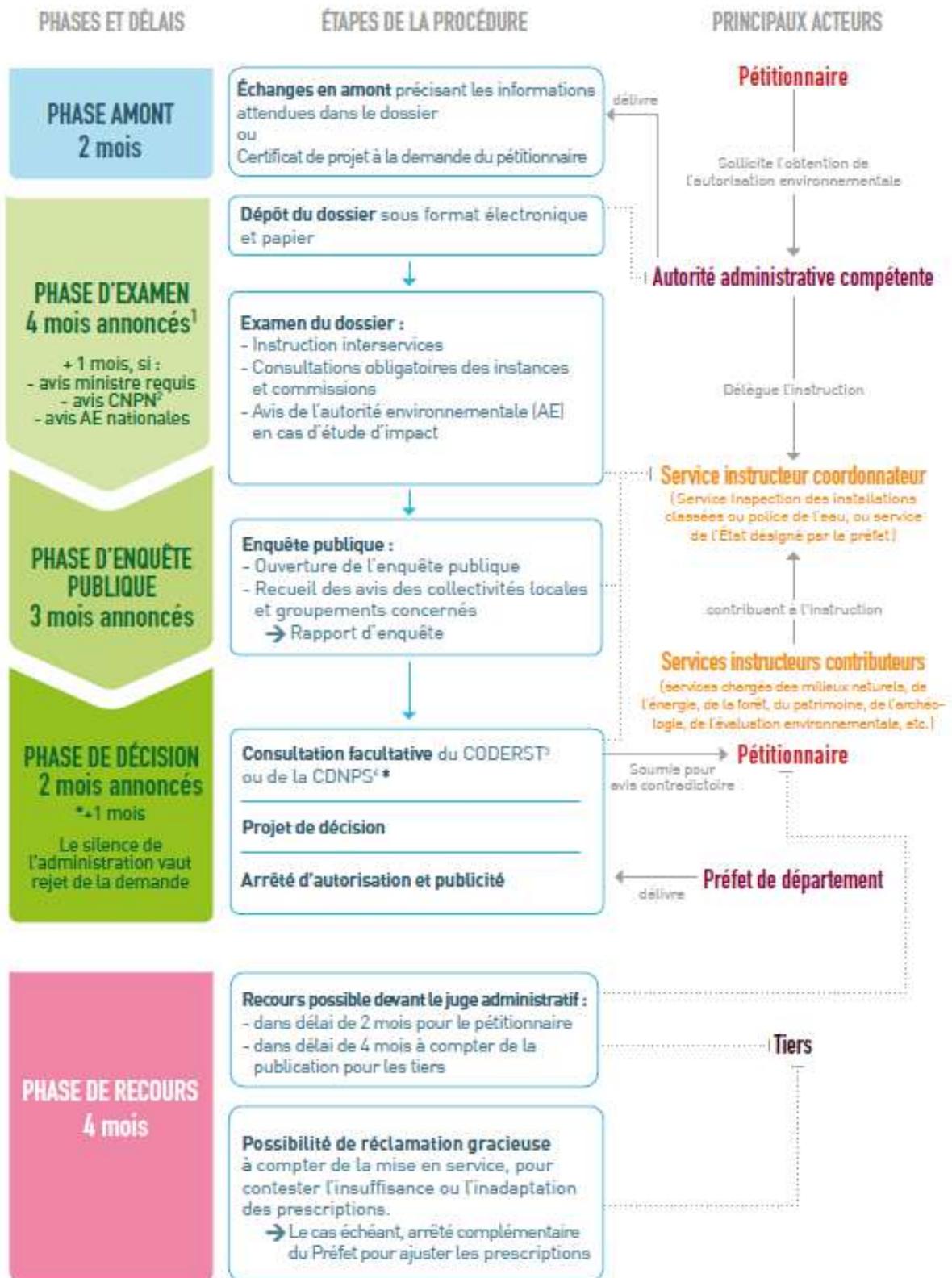
L'élaboration de ces études le plus en amont possible permettra d'alimenter l'étude d'impact.

7 Planning des procédures

Procédures applicables	Délai global
Concertation avec les services instructeurs	Concertation informelle : une réunion et échanges durant les études (temps masqué) Concertation formelle : à l'issue de la rédaction du dossier d'enquête publique et avant le début de l'enquête (3 mois max.)
Examen au cas par cas	Rédaction : 1 mois Instruction : 35 jours (Si étude d'impact, pas de délais réglementaires : 12 mois)
Dossier d'autorisation environnementale	Rédaction : 3 mois Instruction : minimum 9 mois
Dossier de déclaration loi sur l'eau	Rédaction : 3 mois Etude d'assainissement de la gestion des EP conforme aux documents de planification (SDAGE, SAGE, PGRI) à fournir par le MOA Instruction : minimum 2mois
Phase d'enquête publique	3 mois annoncés
Permis d'aménager	Rédaction : 1 mois Instruction : 4 mois
Mise en compatibilité des documents d'urbanisme	En parallèle de l'élaboration du dossier d'enquête
Cas par cas évaluation environnementale de la MECDU, et le cas échéant évaluation environnementale	2 mois d'instruction
Analyse des incidences Natura 2000	Pas de délai réglementaire Dans l'étude d'impact et/ou le dossier d'autorisation environnementale

Le planning d'agencement de ces procédures est présent en page suivante.

LES ÉTAPES ET LES ACTEURS DE LA PROCÉDURE



¹ Ces délais peuvent être suspendus, arrêtés ou prorogés : délai suspendu en cas de demande de compléments ; possibilité de rejet de la demande si dossier irrecevable ou incomplet ; possibilité de proroger le délai par avis motivé du préfet. ² CNPN : Conseil national de la protection de la nature. ³ CODERST : Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. ⁴ CDNPS : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ANNEXE 11 – Description du projet dans sa phase travaux (article 4.3.1)

>> Travaux de démolition à la charge de Seqens, de SQY et de la ville d'Elancourt :

Une première tranche de démolition (Seqens) aura lieu en 2023 avec la démolition de 8 logements. 60 autres logements seront démolis en 2024.

La démolition des commerces (Seqens) se fera en 2025 (après la création des nouveaux locaux commerciaux) et la démolition de l'école des Boutons d'Or en 2027 (SQY) et de l'école des Petits Prés (Ville d'Elancourt), après la création du nouveau groupe scolaire (2024-2026).

L'évacuation des gravats suivra un protocole autorisé (en cas de plomb ou d'amiante). Les travaux d'aménagement des espaces publics du quartier.

>> Travaux de construction :

Les travaux de construction de logement et d'équipement incluront des terrassements généraux et préparations de terrains, fondations profondes ou superficielles, réalisations de sous-sols ou rez-de-chaussée de stationnement puis étages. Les modes constructifs connus varient du poteau-poutre béton au bois.

>> Les travaux d'espaces publics, à charge de la ville d'Elancourt, comprennent :

- le terrassement, la plantation et l'équipement en mobilier et d'espaces verts aménagés contribuant à la gestion des eaux pluviales par infiltration,
- le terrassement, la structuration, le revêtement ou la restructuration de voiries véhicules légers et de chemins piétonniers, avec espaces verts d'accompagnements de part et d'autre (contribuant à la gestion des eaux pluviales)
- le déploiement le long des espaces publics de tranchées communes pour accueillir les réseaux enterrés (électricité, assainissement, éclairage public, fibre optique, etc.),
- L'aménagement paysager du site avec des essences locales
- la gestion des eaux pluviales par techniques alternatives

>> Les travaux de résidentialisation à charge de 1001 Vies Habitat, comprennent :

- le terrassement avec un travail de déblai / remblai tant que possible,
- la gestion de l'amiante
- la gestion des eaux pluviales par réalisation de noues de rétention à ciel ouvert et des ouvrages enterrés (étanche) suivant débit de fuite prescrit
- la réalisation de tranchées communes pour accueillir les réseaux enterrés,
- la restructuration de tous les espaces avec intégration d'espaces verts,
- L'aménagement paysager du site avec des essences permettant la biodiversité
- la mise en œuvre d'éclairage basse consommation,

- la mise en œuvre de bornes enterrées pour la gestion de la collecte sélective,
- la mise en place de locaux vélos

La coordination générale du chantier est assurée par SQY avec l'aide d'une AMO OPCIC (élaboration d'une charte chantier propre).

En soit, il constituera une opportunité d'activité pour les entreprises du BTP, les agences locales et certaines TPE/PME, du fait de l'échelle modeste des constructions.



Yvelines
Le Département



PRIOR'YVELINES

Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des
Yvelines

Elancourt - Les Petits Prés

CONVENTION PARTICULIÈRE 2021 - 2025 RÉNOVATION URBAINE

Entre les soussignés :

Le Conseil départemental des Yvelines, sis 2 place André Mignot – 78012 VERSAILLES cedex, représenté par son Président, Monsieur Pierre BEDIER, habilité à cet effet par délibération du Conseil départemental du 01/10/2021, ci-après dénommé « le Département »,

La Commune d'Elancourt, sise place du Général De Gaulle – 78990 ELANCOURT, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, habilité à cet effet par délibération du Conseil municipal du 29/09/2021, ci-après dénommée « la Commune » ou « Elancourt »,

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, sise 1 rue Eugène Hénaff – 78192 TRAPPES, représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, habilité à cet effet par une délibération du Conseil communautaire du 30/09/2021, ci-après dénommée « SQY »,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat 1001 Vies Habitat, sise 18 avenue d'Alsace – 92400 COURBEVOIE, représentée par le Président du Directoire, Monsieur Philippe BRY,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat SEQENS sise 14/16 boulevard Garibaldi – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, représentée par son Directeur Général, Pascal VAN LAETHEM,

Après avoir exposé :

En juin 2015, le Département des Yvelines a voté une nouvelle politique du logement et de rénovation urbaine dont Prior'Yvelines constitue l'un des outils-phares.

Prior'Yvelines - Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines - propose un appui opérationnel et financier aux collectivités qui ont pour objectif de conduire à horizon 2024 un projet de développement résidentiel ou de rénovation urbaine ambitieux.

A travers son volet Rénovation urbaine, le Département s'engage aux côtés des collectivités développant des projets de rénovation urbaine inscrits dans les quartiers dits « prioritaires », que ces derniers soient ou non retenus par l'ANRU. Au terme d'une sélection issue d'un appel à projets, le Département propose un partenariat étroit à l'élaboration et la mise en œuvre de ces projets. Il se conclut par la définition d'une aide calibrée au plus près des besoins, garantissant un double effet levier : accroître la qualité des projets et atteindre leur équilibre financier.

Prior'Yvelines a été pensé pour contribuer à un renouveau des modalités de travail partenarial que le Département souhaite insuffler auprès des collectivités territoriales yvelinoises. C'est pourquoi ce programme repose sur une approche collaborative, conçue pour s'adapter à chaque contexte, dans un cadre négocié plutôt que réglementé. La durée d'une convention Prior'Yvelines est de cinq années civiles et se termine au plus tard fin 2025.

Ce programme repose sur le principe **d'un appel à projets**, lancé entre 2015 et 2018 auprès des collectivités éligibles. Il est constitué de trois phases : une première phase de candidature, une deuxième phase d'analyse pré-opérationnelle pour le volet Développement résidentiel et de négociation pour le volet Rénovation urbaine, et une troisième phase de signature et d'animation de la convention.

Enfin, dans l'optique de maximiser l'intervention sur les territoires à forts enjeux, l'appui financier du Département dans le cadre de ce programme est déterminé au cas par cas, en fonction de l'ambition et de la qualité de la réponse, et ce afin d'apporter l'effet levier nécessaire à la concrétisation des projets.

Elancourt est une commune du Département des Yvelines et de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. La commune regroupait 25 400 habitants en 2017.

La Commune d'Elancourt a remis son dossier de candidature au Conseil départemental des Yvelines le 21 décembre 2018. Sa candidature portant sur le volet Rénovation urbaine du programme Prior'Yvelines, a été présentée lors d'un premier Comité de pilotage Prior'Yvelines le 10 avril 2019, lequel a rendu à avis favorable.

Il a été convenu ce qui suit :

Article I. Objet de la convention

Cette convention particulière, portant sur le volet Rénovation Urbaine de Prior'Yvelines a pour objet de :

- Définir les conditions et les modalités d'accompagnement technique et financier du Conseil départemental des Yvelines au projet de rénovation urbaine du quartier des Petits Prés à Elancourt et les opérations accompagnées par le Département ;
- Déterminer la subvention prévisionnelle accordée pour ces opérations ;
- Préciser les engagements des signataires.

Table des matières

Article I. Objet de la convention	5
Article II. Orientations urbaines et résidentielles	7
1. Le contexte d'intervention	7
a) Elancourt : une ville attractive et dynamique.....	7
b) Les Petits Prés : un quartier défavorisé malgré une localisation privilégiée.....	8
2. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine	10
a) Désenclavement et restructuration de la trame viaire du quartier.....	11
b) Amélioration de l'habitat social.....	12
c) Recomposition de l'offre d'équipements	13
d) Diversification de l'offre de logements	14
e) Revalorisation de la polarité commerciale de proximité.....	15
Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines ..	16
1. Soutien de l'action départementale au projet urbain d'Elancourt.....	16
2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines	17
3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines	18
Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines.....	19
Opération 1 – Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS	19
Opération 2 – Restructuration typologique de 10 logements locatifs sociaux.....	23
Opération 3 – Résidentialisation de 280 logements locatifs sociaux	26
Opération 4 – Aménagement du secteur Képler.....	29
Opération 5 – Aménagement en cœur de quartier.....	31
Opération 6 – Création d'un pôle éducatif mutualisé	34
Opération 7 – Démolition et reconstitution de locaux commerciaux	37
Article V. Engagements des signataires.....	39
1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage	39
2. Engagements du Conseil départemental.....	39
Annexe 1 – Maquette financière de la convention Prior'.....	42

Article II. Orientations urbaines et résidentielles

1. Le contexte d'intervention

a) Elancourt : une ville attractive et dynamique

Situé au sud de la ville de Plaisir, la commune d'Elancourt fait partie intégrante de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, issue de la ville nouvelle créée en 1965. La commune couvre une surface totale de 924 hectares, dont 49,6 % sont urbanisés, et compte actuellement 25 400 habitants¹. Située aux portes de l'Ile-de-France, grâce à sa localisation, la ville d'Elancourt présente deux visages bien distincts, entre secteurs résidentiels et pôle d'emploi comptant de nombreuses entreprises de haute technologie :

- Nichés au cœur de la vallée, le village et le Hameau de Launay sont les témoins de l'histoire ancienne de la commune. Essentiellement résidentiel, le village comporte aussi quelques services et équipements. Il concentre un patrimoine historique et naturel important.
- L'aménagement du plateau a été réalisé dans les années 1970. Situé sur la partie sud d'Elancourt, proche de Maurepas et de la gare de La Verrière, une urbanisation dense et diversifiée s'y est opérée, constituant la première centralité historique de Saint-Quentin-en-Yvelines : quartiers des Sept Mares, des Petits Prés, des Nouveaux horizons et de la Nouvelle Amsterdam. Créé plus récemment, le nouveau quartier des Réaux Nord complète l'offre résidentielle.
- L'autre partie de la ville se compose notamment du quartier mixte et récent de la Clef Saint-Pierre situé au nord, mélangeant habitat et entreprises de haute technologie (EADS, Thales, etc.)².
- Au sud, la commune accueille la zone d'activités Trappes-Élancourt (ZATE), la plus la plus importante de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Avec un taux d'emploi de 71% pour la population entre 15 et 64 ans¹ contre un taux de 65% à l'échelle métropolitaine, Elancourt représente un bassin d'emploi important, notamment pour la main d'œuvre qualifiée. Parallèlement au développement économique, la vocation résidentielle d'Elancourt s'amplifie à partir des années 1960. La population croît fortement et passe de 861 habitants en 1968 à 20 129 habitants en 1982, soit une multiplication par 24 entre 1968 et 1982. Aujourd'hui peuplée de 25 400 habitants¹, la commune a connu une période de stagnation pendant les années 1990, et une régression à la fin des années 2010 passant de 27 613 habitants en 2007 à 25 400 habitants en 2017.

La hausse rapide de la population a engendré l'émergence d'une organisation urbaine segmentée avec un centre-ville situé à l'extrême sud-ouest de la commune et l'apparition de quartiers résidentiels marqués par des délimitations franches limitant l'interconnexion entre les différents quartiers.

L'afflux de population depuis les années 1970 a été absorbé par la construction de grands ensembles mais également avec les nouveaux quartiers pavillonnaires (59% des résidences principales ont été construites en 1971 et 1990¹). En 2020, la ville compte 27,5% de logements sociaux (soit 2 994 logements sur les 10 861 que compte la ville), ce qui lui permet de répondre aux objectifs obligatoires de la loi SRU. La majorité du parc social est composée d'habitat collectif (94% soit 2094 logements), ces grands ensembles se polarisant sur quelques quartiers de la ville (principalement au sud).

Depuis le début des années 2000, certains grands ensembles sont marqués par un processus de déqualification et le parc social est particulièrement touché, souffrant des maux suivants :

- Un bâti dégradé en dépit de quelques réhabilitations ;
- La vétusté des équipements publics des quartiers ;
- Un enclavement dû à des configurations urbaines et des domanialités peu lisibles, avec des îlots mal reliés aux autres quartiers de la commune ;
- Des difficultés d'organisation du stationnement ;

¹ Source : INSEE 2017

² Source : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage - Cahier des charges de consultation - Août 2019 - SQY

- Un sentiment d'insécurité et une délinquance contribuant à la déqualification;
- Une faible attractivité du tissu commercial en cœur de quartier.

Plusieurs actions ont été engagées par la Ville sur ces ensembles mais le secteur des Petits Prés n'a, à ce jour, pas bénéficié d'intervention d'envergure. Le traitement de l'ensemble des problématiques par une opération collective et globale constitue ainsi un réel enjeu pour le quartier.

b) Les Petits Prés : un quartier défavorisé malgré une localisation privilégiée

Le périmètre du QPV des Petits Prés est associé à celui des Sept Mares à l'ouest, l'ensemble n'ayant pas été retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour bénéficier des crédits du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La commune d'Élancourt a fait le choix de candidater au programme départemental Prior'Yvelines. Cette présente convention s'attachera donc uniquement au secteur des Petits Prés.

Délimitation du QPV d'Élancourt



Figure 1: Saint-Quentin-en-Yvelines – Étude urbaine pré-opérationnelle pour le renouvellement urbain du quartier des Petits Prés à Élancourt

Le QPV des Petits Prés représente 3 000 habitants soit environ 12% de la population totale d'Élancourt (25 400 habitants en 2017³). Le quartier compte environ 1 000 logements dont 740 sont des logements locatifs sociaux (74%).

Pour rappel, le Département a déjà soutenu une première intervention sur ce quartier avec la mobilisation du Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine (PYARU) pour une opération de désenclavement de l'entrée nord-ouest du quartier, d'un montant de 752 098 € soutenue à hauteur de 526 469 €.

Délimitation du secteur d'intervention de la convention PRIOR' Yvelines



Figure 2: Saint-Quentin-en-Yvelines – Étude urbaine pré-opérationnelle pour le renouvellement urbain du quartier des Petits Prés à Élancourt

³ Source : INSEE 2017

Certaines tendances démographiques relevées sur le territoire d'Elancourt sont présentes sur le secteur du QPV :

- Le phénomène de paupérisation touche plus particulièrement le quartier puisque le taux de pauvreté⁴ du QPV représentait 38% en 2015 contre 11% sur le territoire communal. Cette vulnérabilité se traduit par un revenu médian disponible (14 400 €⁵) nettement inférieur à celui de la commune d'Elancourt (23 904 € en 2015 puis 24 460 € en 2017) ou de la moyenne française (près de 21 110 €).
- Cette dynamique de paupérisation est d'autant plus préoccupante que la part des individus non scolarisés entre 16 et 24 ans est de 48%⁷ contre 32% sur Elancourt. Un autre indicateur témoigne de cette fragilité, celui des emplois précaires⁶ qui s'élèvent à 20%⁷ contre 11% sur le territoire de la commune.

C'est dans ce contexte de paupérisation de la population que s'inscrit le projet de rénovation urbaine. Ce dernier s'articule autour de 4 thématiques d'interventions situées sur le secteur d'habitat collectif du quartier des Petits Prés:

- **Habitat – secteurs ouest, nord et est** : ces secteurs sont essentiellement résidentiels et marqués par une majorité de logements collectifs. Ces derniers sont composés de plusieurs résidences réparties sous différentes formes et caractéristiques.
 - o Le bailleur SEQENS dispose de 230 logements répartis en 10 bâtiments, situés à l'ouest/sud-ouest du quartier. Son organisation et son architecture contribue à l'enclavement de ce secteur.
 - o Le bailleur 1001 Vies Habitat dispose de 279 logements répartis en 4 bâtiments situés centre du quartier, aux franges du tissu pavillonnaire. Ce bailleur a déjà engagé une réhabilitation de son patrimoine.
 - o Enfin le bailleur I3F compte 60 logements répartis sur 5 bâtiments, à l'est du quartier d'habitat social. Le bailleur est dans une logique de cession progressive de son patrimoine, expliquant ainsi la présence de logements sociaux au sein de copropriétés mixtes.
- **Commerce – secteur sud-ouest** : le pôle commercial, propriété de SEQENS, se situe à l'entrée sud-ouest du quartier des Petits Prés. Il se compose de 10 cellules commerciales. La conception des bâtiments ainsi que le manque d'attractivité et d'accessibilité du site ont contribué à l'enclavement progressif du quartier, tout en limitant l'offre commerciale potentielle, alors même que cette polarité d'hyper-proximité jouit d'une localisation idéale par sa proximité avec le centre administratif de la commune (Hôtel de Ville et services).
- **Équipements publics – secteurs central et nord-ouest** : le quartier dispose de l'école maternelle des Boutons d'Or au nord, ainsi que du groupe scolaire des Petits Prés et de l'annexe du centre social en cœur de quartier. La déqualification du bâti et l'obsolescence technique de ces équipements ne permettent plus de répondre aux besoins et contribuent à la dégradation progressive de l'image du quartier rendant nécessaire une intervention d'ampleur.
- **Aménagement des espaces publics – ensemble du quartier** : l'ensemble urbain est replié sur lui-même avec des espaces publics et des équipements peu visibles, effet largement induit par la trame architecturale du quartier. L'absence d'organisation du maillage piétonnier contribue au flou entre les différentes domanialités, créant des espaces peu qualitatifs et sous occupés. Les fonctions des espaces sont peu lisibles, favorisant les dysfonctionnements et conflits d'usage ou a contrario l'appropriation par les habitants.

⁴ L'INSEE privilégie un seuil de 60 % du niveau de vie médian de la population, soit 1 041 euros par mois pour une personne seule en 2017.

⁵ Source : INSEE 2017

⁶ Sous le terme d'emplois précaires sont regroupés les statuts d'emploi qui ne sont pas des contrats à durée indéterminée. Ce sont l'intérim, les contrats à durée déterminée, l'apprentissage et les contrats aidés.

⁷ Source : INSEE 2010



Figure 3: Réunion de suivi de l'étude urbaine de JDL sur le PRU d'Elancourt -24 novembre 2020

2. Les principaux axes du projet de rénovation urbaine

La stratégie de rénovation urbaine est définie à partir des constats et problématiques suivants :

- Un déficit d'image et d'attractivité, notamment en raison d'un enclavement du cœur de quartier;
- Une offre commerciale trop limitée et enclavée ;
- Un quartier insuffisamment maillé et accessible, ne permettant pas une connexion correcte au reste de la commune ;
- La présence d'équipements, dont la vétusté compromet l'usage à terme ;
- Une offre de stationnement mal répartie ;
- Un quartier dans une dynamique de paupérisation ;
- Un manque de diversification résidentielle.

Les deux grands axes identifiés pour permettre le renouveau du quartier prioritaire d'Elancourt sont les suivants :

- **Accessibilité et mobilité – permettre une ouverture du quartier et favoriser une interconnexion avec le territoire communal :**
 - L'ouverture du quartier s'appuiera sur la démolition de plusieurs bâtiments permettant un désenclavement et une ouverture de son cœur ;
 - La réorganisation domaniale des espaces publics permettra la création de mails piétonniers divers qui valoriseront les modes de transport doux en adéquation avec les usages des habitants. Cette stratégie de déplacement s'appuiera sur le projet de traversée du quartier est-ouest favorisant la continuité entre l'Hôtel de Ville et l'Agora.
 - La rationalisation du stationnement répondra aux demandes des habitants avec pour objectif de s'inscrire dans la valorisation paysagère du secteur.
- **Attractivité et rayonnement central du quartier – améliorer l'attractivité du quartier en s'appuyant sur un renouveau de l'image résidentielle et sur la mutualisation d'équipements en cœur de quartier :**
 - Le rayonnement du quartier s'appuiera sur le renforcement des équipements en son centre. Cette polarité sera renforcée grâce à la démolition/reconstruction des équipements vieillissants qui permettra de réagencer et renforcer les structures éducatives et socio-culturelles, déjà existantes, au sein d'un même bâtiment en cœur de quartier ;
 - Dans la continuité d'une dynamique d'ouverture du quartier, la diversification de l'offre résidentielle favorisera la mixité sociale. Cette diversification prendra la forme d'un changement de typologie de logements, notamment avec la possibilité de construire des logements intermédiaires et individuels sur le foncier libéré. De plus, au sein du parc social, la concentration de grands logements sera réduite par la réhabilitation de ceux-ci logements de plus petites envergures ;

- Le retour de l'attractivité du quartier passera également par le traitement des espaces résidentiels du parc social. La réorganisation des domanialités mais également la libération de certaines emprises foncières permettra la création d'espaces verts, vecteurs de proximité et de rencontre ;
- Enfin la restructuration du pôle commercial permettra une ouverture physique du quartier, tout en opérant une revitalisation d'un secteur au potentiel économique fort en hyper proximité.



Figure 4: Schéma directeur du PRU présenté par la SQY lors du COTECH le 8 juin 2021

a) Désenclavement et restructuration de la trame viaire du quartier

Le quartier des Petits Prés est l'un des quartiers le plus peuplé et le plus dense de la ville d'Elancourt. C'est également celui qui regroupe le plus de difficultés, largement accentuées par son organisation.

Les domanialités entre espaces publics et espaces privés des bailleurs sont difficilement lisibles et peu hiérarchisées, rendant la trame viaire du quartier peu aisée à emprunter, alors même que l'accès au cœur du quartier n'est pas possible en véhicule motorisé. Les fonctions de ces espaces ne sont pas clairement définies, contribuant à leur déqualification progressive.

Le projet de renouvellement urbain a pour objectif la hiérarchisation des espaces et la clarification des domanialités, afin d'assurer une continuité viaire entre les différents équipements internes au quartier (écoles et groupe scolaire) mais aussi à l'extérieur (Agora au nord-est et mairie d'Elancourt au sud-est). Le maillage piétonnier et les modes de déplacements doux sont également à renforcer.

Le secteur sud-ouest, où est localisé le patrimoine de SEQENS, concentre les enjeux de désenclavement. L'un des pivots de ce projet aura pour préalable la démolition de 68 logements sociaux répartis sur 4 bâtiments distincts. Cette dernière permettra l'ouverture d'une des entrées du quartier et la clarification de la trame des espaces publics de desserte interne.



Figure 5: Fiche opération Prior sur les démolitions des 68 logements fournis par SEQENS – 31 mars 2021



Figure 6 : Fiche opération Prior sur les opérations d'aménagement des espaces publics fournis par la ville et la SQY – 31 mars 2021

Afin de poursuivre cette ouverture, le projet de restructuration de la trame se poursuivra avec le prolongement de la rue Kepler (nord du quartier), actuellement en impasse, afin de rendre cette dernière circulaire. Cette rue favorisera le désenclavement et la circulation en interne.

b) Amélioration de l'habitat social

En parallèle des difficultés liées à la trame urbaine, le vieillissement du bâti et l'inadaptation des logements aux évolutions sociétales contribuent également à la déqualification du quartier. Des interventions ont permis d'enrayer cette dégradation, et notamment l'intervention du bailleur 1001 Vies Habitat, qui a pu assurer une réhabilitation complète de son patrimoine. Cette dynamique de requalification doit se poursuivre sur l'ensemble du parc social du quartier afin d'assurer une réponse adaptée aux besoins des habitants.

Outre les démolitions prévues sur le patrimoine de SEQENS, l'intervention se poursuivra par la réhabilitation complète des bâtiments restants (162 logements), s'inscrivant dans une continuité de traitement afin de valoriser cette entrée de quartier, et ainsi contribuer à une amélioration de l'image du quartier et des conditions de vie des habitants.

En lien avec la réhabilitation, le projet urbain propose de poursuivre le travail qui sera réalisé sur les espaces extérieurs avec une résidentialisation des patrimoines de SEQENS (162 logements) et 1001 Vies Habitat (280 logements). Cette résidentialisation s'inscrira dans la continuité de la restructuration de la trame viaire avec une volonté de désenclaver le quartier tout en s'appuyant sur l'aspect paysager et les mobilités douces. La résidentialisation permettra de mettre en valeur la qualité des espaces, mais aussi d'assurer la bonne gestion des lieux et des usages. Elle aura également pour mission de clarifier le stationnement pour chacune des résidences et de réorganiser la collecte des déchets ménagers.

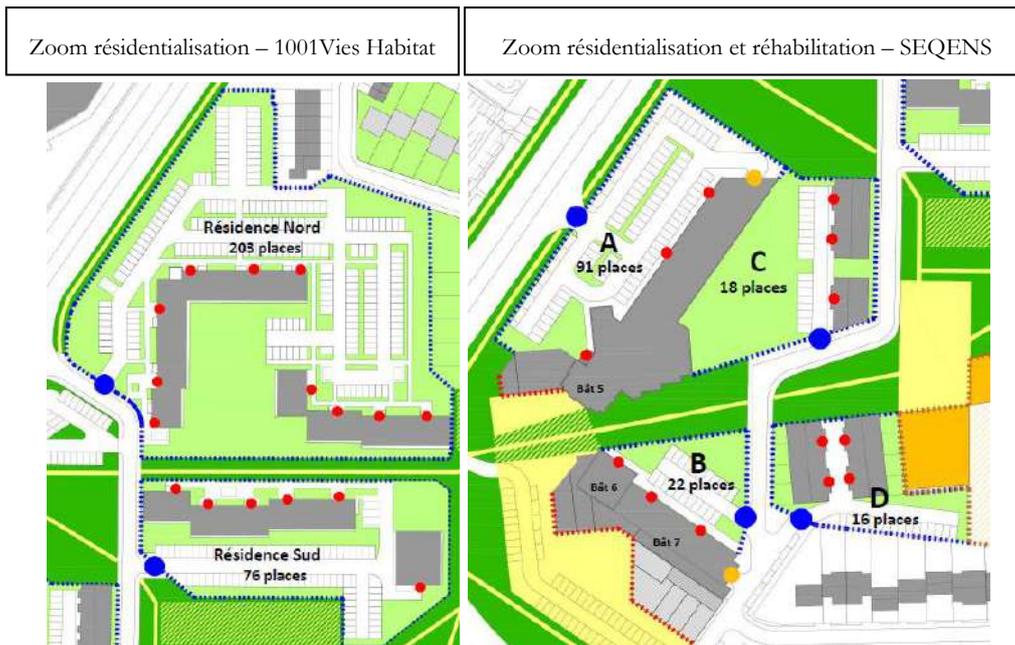


Figure 7 : Etude urbaine du groupement JDL/FORS/ Objectif Ville -Réunion du 9 mars 2021

c) Recomposition de l'offre d'équipements

La localisation du quartier des Petits Prés au cœur de la ville d'Elancourt lui offre un accès privilégié à de nombreux équipements (mairie, Agora, etc.). Néanmoins le quartier lui-même bénéficie d'une faible offre en infrastructures. Construites dans les années 1970 dans le cadre de la ville nouvelle, ces dernières s'avèrent en outre vétustes et ne répondent plus aux enjeux de ce territoire

Le quartier dispose d'un groupe scolaire, les Petits Prés, regroupant une école maternelle (3 classes) et une école élémentaire (8 classes), en localisation centrale. Son emplacement stratégique lui confère un rôle de vecteur social entre les deux types d'habitat et franges de population qui composent ce quartier. Ce rôle central et structurant a été complété par la requalification complète en 2013 du square public Charles Perrault, qui constitue à la fois le parvis d'accueil du groupe scolaire ainsi qu'un espace de jeux et de socialisation pour les enfants et les familles.

Le quartier possède également une autre école maternelle les Boutons d'Or (3 classes), située dans la partie nord, ainsi qu'une annexe du centre social de l'Agora, dans un ancien local de la résidence du bailleur I3F.

Ces bâtiments anciens ne permettent pas de déployer une offre à la hauteur des besoins. Forte de ce constat, la Ville souhaite engager un projet de démolition/reconstruction d'un pôle éducatif mutualisé en regroupant les deux écoles et l'annexe du centre social. Ce nouvel équipement permettra de centraliser l'offre à l'échelle du quartier ainsi que d'offrir un bâtiment qualitatif, attractif et multiservices aux habitants.

Le nouveau pôle éducatif aura pour objectif de :

- Créer 15 classes, dont 6 maternelles, 7 élémentaires et 2 classes réversibles (contre 14 classes actuellement sur le quartier d'Elancourt) ;
- Renforcer le rôle de l'école avec un cadre pédagogique fort ;
- Restructurer le quartier et de garantir la sécurité des élèves par le repositionnement du front bâti du côté du parvis.

Le nouveau pôle socio-culturel accueillera plusieurs services et aides à la population ; des services existants seront délocalisés afin de les rendre plus visibles et accessibles (point CYB, BIJE, point emploi, etc.) tandis que d'autres seront déployés pour répondre aux besoins du territoire (accès aux droits, permanences impôts/CAF, etc.).



Figure 8 : Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objetif Ville -Réunion du 9 mars 2021

d) Diversification de l'offre de logements

Dans la continuité du désenclavement et de l'ouverture du quartier, la diversification apparaît comme une composante essentielle du projet. Ceci est d'autant plus vrai que le modèle d'habitat qu'offre le quartier des Petits Prés est peu varié. Le parc social du quartier souffre d'un processus de paupérisation qui favorise le maintien dans le patrimoine d'un public captif.

C'est pour dynamiser le peuplement et assurer une mixité sociale que le projet urbain propose deux types d'interventions : transformer le patrimoine existant et proposer une offre nouvelle. L'amélioration de l'existant vise notamment la restructuration de la typologie de logements. Cette intervention doit permettre la transformation d'une dizaine d'appartements de type T5 du bailleur 1001 Vies Habitat en 2 T2 ou 1 T1/1 T3.

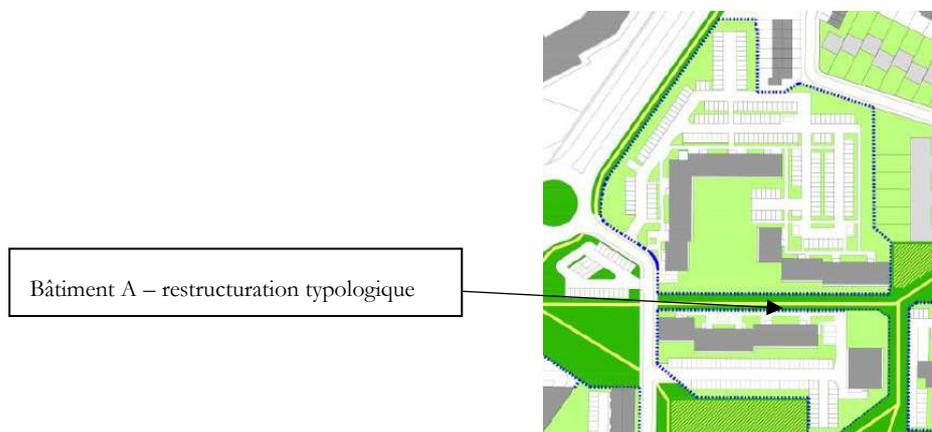


Figure 9: Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objetif Ville -Réunion du 9 mars 2021

D'autre part, la libération du foncier au nord du quartier permettra la mise en place d'un projet de diversification s'appuyant sur des formes et des typologies différentes de ce qui existe sur le secteur, afin de proposer un modèle d'habitation moins dense que l'habitat collectif classique et des produits logements attractifs.

Les principes programmatiques initiaux prévoient la construction d'une trentaine de logements, répartie en maisons mitoyennes sur la parcelle A et logements intermédiaires sur la parcelle B, dont la typologie reste à préciser à ce stade.



Figure 10 : Etude urbaine du groupement JDL/FORS/Objetif Ville -Réunion du 9 mars 2021

e) Revalorisation de la polarité commerciale de proximité

L'offre commerciale proposée en entrée de quartier fait office de seconde centralité pour les Petits Prés. Cette offre de proximité associée à sa facilité d'accès permet de répondre aux besoins des habitants. Cependant, la présence d'autres polarités commerciales à proximité, et son modèle d'architecture « en pince », la rendent peu encline au passage des flux et nécessite des adaptations. Ainsi, le fait de redynamiser l'offre commerciale est un élément essentiel du projet de rénovation urbaine, et un facteur d'attractivité.

C'est dans ce contexte que le projet urbain prévoit la démolition d'une partie des commerces afin d'assurer l'ouverture du quartier via l'élargissement de son entrée en cohérence avec le projet urbain global. La relocalisation des commerces démolis sera réalisée dans la continuité des cellules existantes dans le but de conserver cette polarité commerciale de proximité.

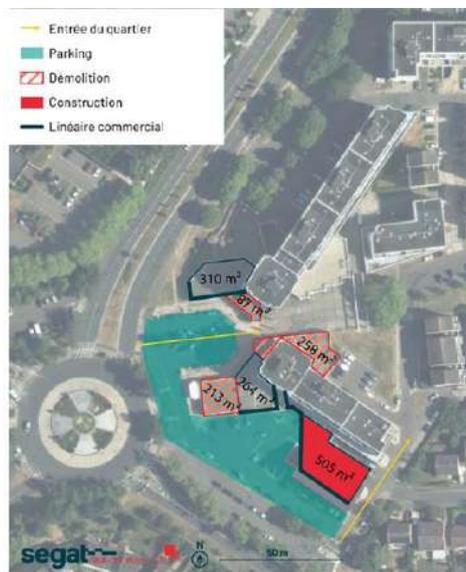


Figure 11 : Fiche opération Prior sur les démolitions des 68 logements fournis par SEQENS - 31 mars 2021

Article III. Synthèse des engagements et moyens mobilisés par le Conseil départemental des Yvelines

1. Soutien de l'action départementale au projet urbain d'Elancourt

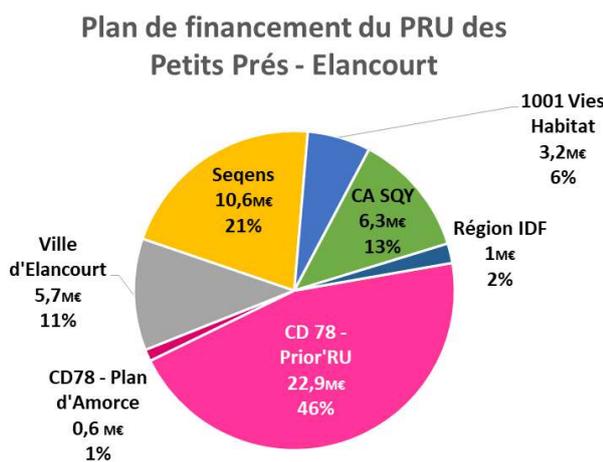
Le coût total du PRU d'Elancourt est estimé à 50,3 M€ HT.

La ventilation par poste de dépenses est la suivante :

Ventilation des dépenses	Montant HT	% sur le coût total (arrondis)
Démolition de logements sociaux	7 414 153 €	15%
Aménagement d'ensemble	9 411 747 €	19%
Requalification de logements	8 265 028 €	16%
Résidentialisation de logements	5 533 092 €	11%
Équipements publics de proximité	15 661 044 €	31%
Immobilier à vocation économique	4 022 758 €	8%
Total	50 307 822 €	100%

Dans le cadre de la présente convention Prior'Yvelines, le Département consacre une enveloppe maximum de 22,9 M€ au projet de rénovation urbaine du quartier des Petits Prés à Elancourt. Cumulée à une opération du Plan d'amorce, la participation totale du Département s'élève à 47% du coût total du projet.

- ♦ En tant que premier financeur de ce projet de rénovation urbaine (près de la moitié des investissements), le Département permet la concrétisation de ce projet hors ANRU, qui n'aurait pu atteindre un tel niveau d'ambitions sans son concours financier. Le soutien du Prior' s'avère déterminant pour assurer le succès du PRU et la transformation profonde du quartier des Petits Prés.



2. Synthèse de l'intervention départementale au titre du programme Prior'Yvelines

L'enveloppe mobilisée au titre de la présente convention Prior'Yvelines est de 22 889 779 € maximum de subventions, pour un montant total d'opérations financées de 48 644 898 €.

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total opérations HT	Subvention Prior'	% sur coût de revient total (arrondis)
1 - Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS	Intervention sur le parc social	SEQENS	15 333 809 €	7 540 530 €	49%
2 - Restructuration typologique de 10 LLS	Réhabilitation du parc social	1001 Vies Habitat	1 603 250 €	1 122 275 €	70%
3 - Résidentialisation de 280 LLS	Résidentialisation du parc social	1001 Vies Habitat	4 275 214 €	1 585 214 €	37%
4 - Aménagement du secteur Képler	Aménagement des espaces publics	SQY	2 233 701 €	846 850 €	38%
5 - Aménagement en cœur de quartier	Aménagement des espaces publics	Ville d'Elancourt	5 515 122 €	2 757 561 €	50%
6 - Création d'un pôle éducatif mutualisé	Equipements publics	Ville d'Elancourt	15 661 044 €	7 830 522 €	50%
7 - Démolition et reconstitution de locaux commerciaux	Equipements à vocation économique	SEQENS	4 022 758 €	1 206 827 €	30%
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			48 644 898 €	22 889 779 €	47%

3. Justification du besoin d'intervention financière du Conseil départemental des Yvelines

♦ Interventions sur l'habitat : 3 opérations soutenues (10,2 M€)

Le quartier des Petits Prés va connaître une importante transformation avec la démolition de logements sociaux en entrée de quartier dans une optique de désenclavement. Cette première intervention assurera la valorisation du reste du patrimoine afin de lui redonner une attractivité. Un traitement ambitieux du bâti mais également des domanialités des bailleurs viendra parachever l'intervention sur le patrimoine du quartier. **L'aide du Prior' est à ce titre déterminante pour faire levier sur les opérations des bailleurs.** Elle permettra de réaliser une réhabilitation d'envergure. Elle permettra également des interventions sur l'habitat existant, visant à **diversifier l'offre au sein même du parc social**, avec le principe d'une montée en gamme permise par des investissements lourds en faveur d'une restructuration ambitieuse, via notamment l'adaptation typologique. **L'aide du Prior permettra enfin la résidentialisation de la totalité du parc social** – afin d'articuler les différentes interventions du PRU et de résorber les dysfonctionnements urbains (stationnement, incivilités, gestion des ordures ménagères).

L'aide départementale permettra de réaliser des démolitions (68 logements), premier acte du désenclavement du quartier, des résidentialisations (442 logements) et des réhabilitations (162 logements) sur l'ensemble du patrimoine bâti des deux bailleurs présents sur le QPV (SEQENS et 1001 Vies Habitat). Elle permettra également la diversification résidentielle avec une restructuration typologique de 10 logements. Un montant de subvention de **10,2 M€** est consacré à ces opérations.

♦ Equipements publics : 2 opérations soutenues (9 M€)

Afin d'accompagner au mieux le changement d'image du quartier et restaurer son attractivité, il paraît essentiel de pouvoir proposer un maillage d'équipements publics de qualité. Le Prior' permettra de démolir les infrastructures les plus vétustes afin de créer un équipement mutualisé et multifonctionnel, vecteur d'attractivité pour le quartier et le territoire.

La réorganisation des équipements s'articule avec la stratégie de renforcement du pôle commercial, la démolition d'une partie des commerces assurera l'ouverture du quartier via l'élargissement de son entrée en cohérence avec le projet urbain global. La relocalisation des commerces démolis sera réalisée dans la continuité des cellules existantes afin de conserver cette centralité commerciale de proximité, de créer une nouvelle place d'entrée de quartier, et de garder un aspect attractif.

Ces opérations ne pourraient voir le jour sans l'aide du Département, qui mobilise un montant de subvention de 9 M€ pour les accompagner.

♦ Opérations d'espaces publics et voiries : 2 opérations soutenues (3,6 M€)

La réalisation d'une trame viaire de qualité qui assure une continuité urbaine est un point central du projet qui s'articule autour du futur équipement mutualisé, permettant de faire le lien avec l'ensemble des opérations préalablement citées. Outre le désenclavement permis par les interventions sur l'espace public, il s'agit d'améliorer la lisibilité des cheminements et des domanialités, de réorganiser le stationnement et de faciliter les déplacements piétons et vélos de manière sécurisée. **Le soutien du Département s'élève à 3,6 M€.**

Article IV. Opérations bénéficiant du Programme Prior'Yvelines

Opération 1 – Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

La résidence SEQENS compte actuellement 230 logements. On y constate les problématiques suivantes :

- Présence de deux morphologies d'habitat contrastées qui se tournent le dos et génèrent des tensions entre les habitants. Elle est desservie par deux réseaux viaires distincts (entrées au quartier distinctes) dès l'origine et devenus étanches l'un à l'autre depuis ;
- Une déqualification des espaces verts publics de transition (vocation ou usages) potentiellement communs qui rendent visibles les tensions entre ces deux mondes résidentiels (dégradations) ;
- Un secteur d'habitat collectif social disposant d'équipements et de commerces de proximité qui portent une image spécialisée attachée aux logements sociaux ;
- Un fonctionnement résidentiel à clarifier, avec des identités propres à finaliser, des stationnements en surfaces saturés, des parkings condamnés, des adresses à simplifier, des immeubles réhabilités et d'autres non.

68 logements sont voués à la démolition (bâtiments 1, 3, 4 partiel et 9) conformément aux prescriptions de l'étude urbaine :

- Bâtiment 1 : Démolition d'un bâtiment qui concentre des difficultés d'occupation, dégradation et de trafic ;
- Bâtiments 3 et 4 partiellement : une dédensification est nécessaire pour permettre de délimiter chaque ensemble bâti et pacifier le fonctionnement résidentiel ;
- Bâtiment 9 : La démolition de ce bâtiment doit permettre la relocalisation des commerces fléchés en démolition et la réorganisation de l'offre commerciale.

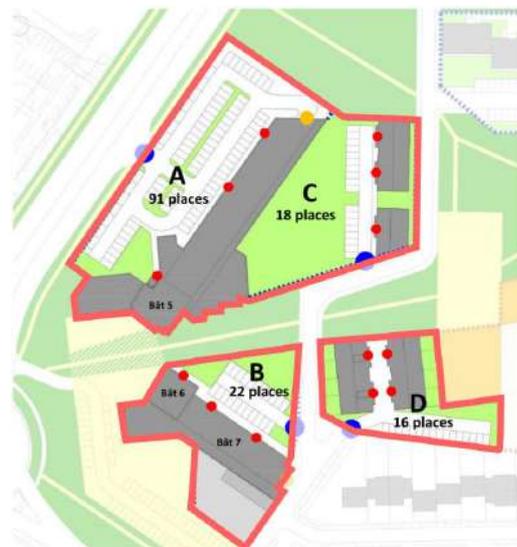
L'ensemble des 162 logements restants fera l'objet d'une opération de réhabilitation/résidentialisation.

Concernant le relogement, SEQENS dispose d'un parc de logements conséquent, sur la commune d'Elancourt (824) et plus globalement sur l'intercommunalité (4 577 logements), qui pourra être mis à disposition pour faciliter le relogement des locataires. Le relogement commencera dès la validation de l'opération et s'étendra sur 2,5 ans (avec une priorité donnée aux locataires du bâtiment 9 pour permettre la reconstitution des commerces).

Objectifs de l'opération :

- Démolition :
 - o Ouvrir le quartier sur l'extérieur ;
 - o Améliorer l'image et la sécurité du quartier ;
 - o Structurer l'espace public ;
 - o Libérer de l'espace pour la reconstitution des commerces ;
- Réhabilitation :
 - o Mettre en valeur les bâtiments et améliorer l'image de la résidence
 - o Améliorer la sécurité du site et permettre la réouverture des parkings souterrains aujourd'hui condamnés
 - o Améliorer la performance thermique des logements et le confort des habitants
- Residentialisation :
 - o Redéfinir et améliorer les espaces extérieurs/libérés par les démolitions ;
 - o Augmenter la part d'espaces verts ;
 - o Réorganiser et privatiser les emplacements de stationnement des résidents ;
 - o Contribuer à la nouvelle structuration du quartier ;
 - o Faciliter les circulations matérialiser la différence entre espaces publics et privés ;
 - o Renforcer la sécurité du site.

b) Plan de situation



Sources : SEQENS (image de gauche) et JDL / Fors / Objectif Ville (image de droite)

c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par SEQENS.

d) Coût prévisionnel

Démolition :	Coût global (HT)	% sur le coût total (arrondis)
	7 414 153 €	48%
Coûts techniques	3 319 336 €	22%
Coûts financiers (valeur nette comptable)	2 017 656 €	13%
Coûts de relogement	290 320 €	2%

Perte de capacité d'autofinancement en phase relogement	361 695 €	2%
Autofinancement 20 ans	1 425 146 €	9%
Cela correspond à la trésorerie cumulée des 20 prochaines années c'est-à-dire les recettes (loyers) moins les charges (charges d'exploitation, charges financières, fiscalité locale et coût de fonctionnement internes). Des travaux de réhabilitation équivalents à ceux prévus pour les logements conservés ont été pris en compte dans les charges.		

Réhabilitation et résidentialisation :	Coût global (HT)	% sur le coût total (arrondis)
	7 919 656 €	52%
Travaux	6 702 863 €	44%
Honoraires & ingénierie	703 375 €	5%
Aléas	513 417 €	3%

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
15 333 809 €	7 793 279 € 51%	7 540 530 € 49%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Les besoins techniques des résidences n'impliquent pas une intervention urgente. Ainsi, une réhabilitation et une résidentialisation était prévues à moyen terme sur l'ensemble du patrimoine de SEQENS situé dans le quartier des Petits Prés (sous 5-10 ans).
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour réaliser les travaux de démolition.</p> <p>La mobilisation du PRIOR permet d'envisager une réhabilitation plus ambitieuse et à plus court terme avec des travaux sur la toiture (isolation et étanchéité), les façades (isolation thermique par l'extérieur), les parties privatives (pièces humides, portes palières, ventilation, électricité, chauffage, peintures, sols), les parties communes (embellissement des halls et cages d'escalier, restructuration des halls des bâtiment 5 et 6), et l'éclairage, réhabilitation et sécurisation des parkings. Les travaux permettent de passer de la classe énergétique D à C. Le coût de cette réhabilitation est estimé à 6,6 M € soit 41 K€ par logement.</p> <p>Les démolitions et le projet global rendent indispensable une résidentialisation plus importante et donc une sollicitation du PRIOR pour la prise en charge</p>

	<p>du surcoût. Elle implique les travaux suivants : la rénovation des voiries et aires de stationnement existantes, la création de nouvelles voiries et places de stationnement, la création d'espaces verts qualitatifs, la création de limites résidentielle et d'accès sécurisé. Le coût de cette résidentialisation est estimé à 1,2 M € soit 7,8 K€ par logement.</p> <p>A noter que la réalisation d'une réhabilitation et d'une résidentialisation dite classique n'aurait pas permis un traitement global de cette entrée de quartier.</p>
--	--

g) Calendrier prévisionnel

2022	T2	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2023	S1	OS de lancement des travaux
2026	S1	Fin des travaux

		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Démolition Logts	Relogement												
	Démolitions					Bat 9			1-3-4				
Commerces	Reconstitution commerces												
	Transfert commerces												
	Démolition commerces												
Parc préservé	Réhabilitation												
	Résidentialisation												

Opération 2 – Restructuration typologique de 10 logements locatifs sociaux

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

La résidence Les Petits Prés de 1001 Vies Habitat a été construite en 1972. Elle est constituée de 2 îlots séparés par l'allée des petits prés, récemment requalifiée par la Ville. Une réhabilitation importante de ses bâtiments portant à la fois sur le clos et le couvert, les parties communes, les logements et la chaufferie s'est achevée en 2020. Le budget global d'investissement était de 18,5 M€, correspondant à un ratio au logement de 66 000€.

Les 4 bâtiments qui la constituent sont organisés en R+7 à R+9 et sont composés en grande majorité de T3 et T4 (32 T2 / 116 T3 / 96 T4 / 36 T5). En termes de typologie, deux des cages d'escaliers du Bâtiment A concentrent 23 T5 pouvant induire de la sur-occupation et des dysfonctionnements dans les parties communes.

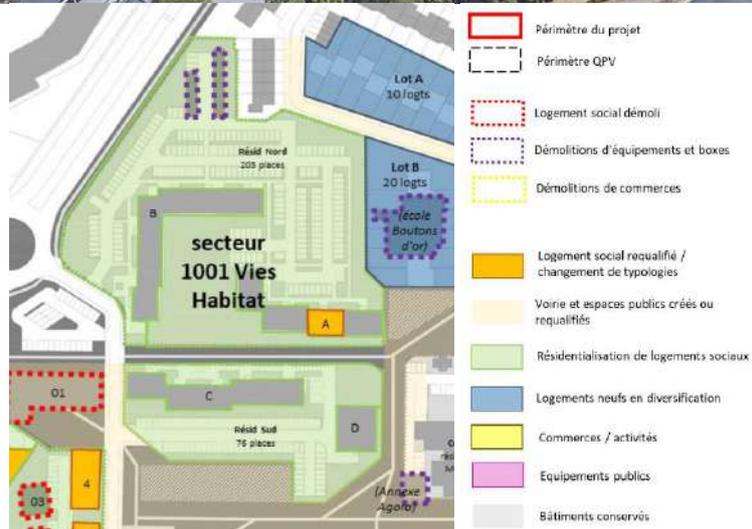
La restructuration d'une partie de ces logements doit amorcer une dynamique de mixité à l'échelle de la cage d'escalier. Cette intervention doit également permettre de diminuer les risques de déviance d'usage de ces logements et des parties communes. Les restructurations pourront s'orienter vers la transformation d'un T5 en 2 T2 ou 1 T1/1 T3.

Objectifs de la restructuration typologique :

- Accompagner le projet de Résidentialisation ;
- Rééquilibrer la typologie du bâtiment A ;
- Diminuer le taux d'occupation de ces logements ;
- Améliorer la sécurisation des halls concernés ;
- Contribution à la sécurisation du quartier ;
- Diversification de l'offre de logements sur ce Bâtiment.

b) Plan de situation





c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par 1001 Vies Habitat.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	1 603 250 €
Etudes	50 000 €
Travaux	1 250 000 €
Honoraires & ingénierie	158 250 €
Aléas	90 000 €
Relogement des ménages	55 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
1 603 250 € HT	480 975 € 30%	1 122 275 € 70%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	des	Au vu des investissements engagés pour la réalisation de la réhabilitation, 1001 Vies Habitat n'avait pas pour ambition de réaliser cette opération.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	des par la du	Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour réaliser ces travaux de restructuration typologique.

g) Calendrier prévisionnel

2023	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2024	S1	OS de lancement des travaux
2026	S2	Fin des travaux

Opération 3 – Résidentialisation de 280 logements locatifs sociaux

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'opération vise à résidentialiser les 280 logements locatifs sociaux de la résidence 1001 Vies Habitat ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation achevée en 2020. Celle-ci portait à la fois sur le clos et le couvert, les parties communes, les logements et la chaufferie, pour un budget global d'investissement de 18,5 M€, correspondant à un ratio au logement de 66 000€.

Cette résidence occupe une place importante dans le quartier, étant située au niveau de l'une des entrées principales de celui-ci. Sa localisation et les aménagements prévus sur les espaces publics aux alentours, lui confèrent un rôle important, en faisant la clé de voûte d'une entrée de quartier claire et lisible sur le plan domanial.

Objectifs de la résidentialisation :

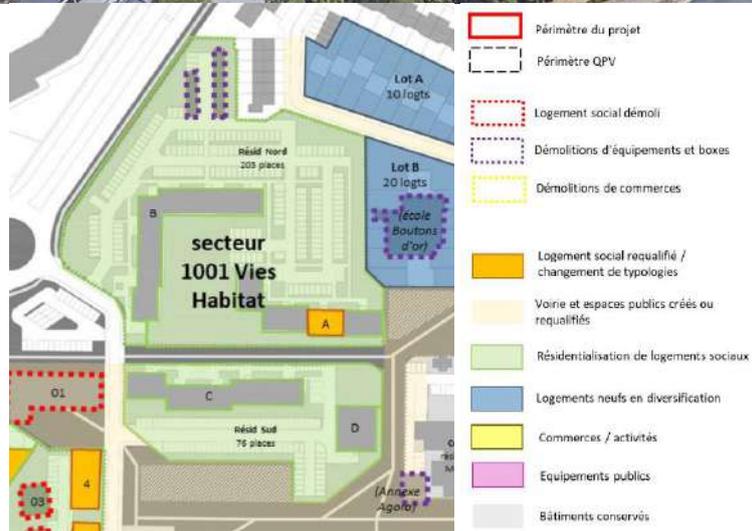
- Intégrer la résidence dans le nouveau tissu urbain ;
- Redéfinir les limites public/privé ;
- Sécuriser la résidence ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Mettre à disposition des habitants les équipements nécessaires au bon fonctionnement résidentiel (stationnements, locaux OM, abris vélos...) ;
- Améliorer les composantes environnementales du projet ;
- Participation au changement d'image du quartier ;
- Intégration du projet à la nouvelle structuration publique du quartier ;
- Facilitation du fonctionnement résidentiel en lien avec les équipements publics.

Programme de travaux envisagé :

- Gestion eaux pluviales ;
- Plantations complémentaires et plus qualitatives/biodiversité ;
- Mobilité : réalisation d'abris vélos ;
- Clôture en barreaudage en remplacement du treillis soudé ;
- Lisses de protection des massifs ;
- Cheminements piétons en enrobé drainant ;
- Sols qualitatifs au droit des entrées et petit soutènement ;
- Démolition 18 boxes et 2 locaux encombrants ;
- Construction d'un local encombrants complémentaire ;
- Terrassement et soutènement extension parking sur square ;
- Terrassement et soutènement EV arrière bâtiment D ;
- Mise en place de vidéosurveillance.

b) Plan de situation





c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par 1001 Vies Habitat.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	4 275 214 €
Travaux	3 565 264 €
Honoraires & ingénierie	549 950 €
Aléas	160 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
4 275 214 € HT	2 690 000 € 63%	1 585 214 € 37%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	1001 Vies Habitat a pour objectif de réaliser un aménagement des espaces extérieurs dans le cadre du budget initialement validé par Comité de 1001 Vies Habitat soit 2 690 000 € HT.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien de Prior'Yvelines est indispensable pour assurer une reprise du projet avec une adaptation au projet urbain. La résidentialisation vient permettre de parachever l'opération entreprise par le Plan d'Amorce qui avait pour objectif de désenclaver l'entrée de quartier en créant un mail piétonnier nouvellement aménagé. La résidentialisation va achever ce mail pour rejoindre la rue Einstein.</p> <p>Le projet prévoit également la poursuite du traitement fin des espaces de la résidence (matériaux, mobiliers, végétalisation) pour garantir une homogénéité en termes de qualité et une meilleure lisibilité à l'échelle de la résidence et du quartier. Ainsi, la démolition des boxes au nord de la résidence a été intégrée au programme de l'opération afin de laisser la place à du stationnement aérien.</p> <p>Cela permettra une amélioration de la qualité environnementale des aménagements et une amélioration de la qualité de certaines prestations, grâce au budget complémentaire de 1 585 214 €.</p>

g) Calendrier prévisionnel

2021	Maîtrise d'œuvre désignée : Rocher Rouge	
2022	T2	OS de lancement des travaux
2023	S2	Fin des travaux

Opération 4 – Aménagement du secteur Képler

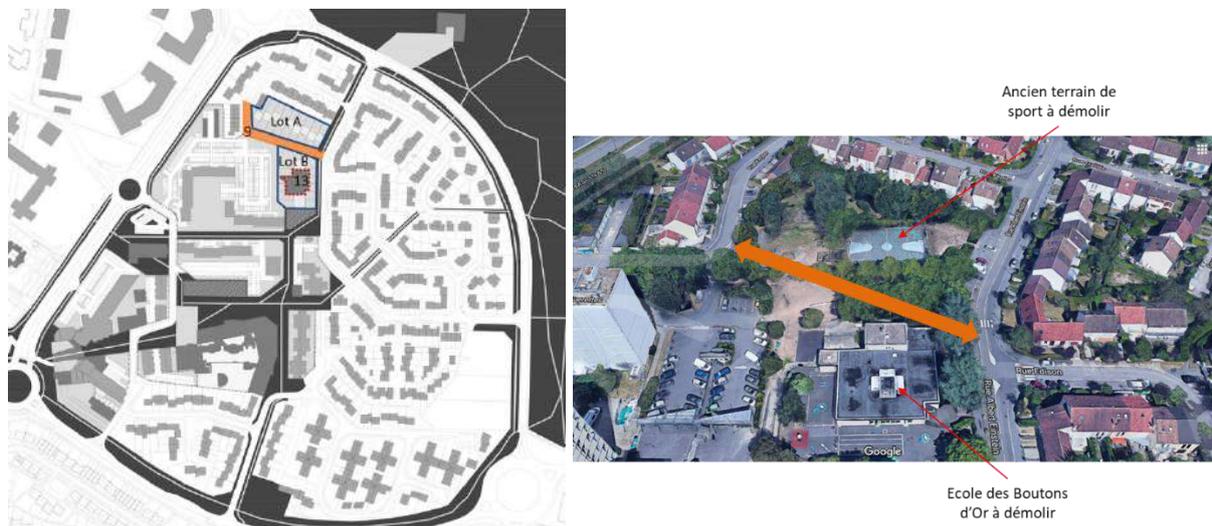
a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le secteur Képler est situé sur la partie nord du quartier des Petits Prés. Il est marqué par son enclavement, la présence d'équipements ainsi que d'espaces publics peu utilisés et obsolètes (square et terrain de sport, école des Boutons d'Or). Par ailleurs, ce secteur marque une coupure entre les grands ensembles gérés par le bailleur 1001 Vies Habitat et le tissu pavillonnaire le jouxtant.

Objectifs :

- Démolir et viabiliser les terrains (école des Boutons d'Or, ancien terrain de sport) ;
- Prolonger la rue Képler (sur 100 mètres linéaires), actuellement en impasse et la relier à la rue Einstein ;
- Créer une offre de logements en diversification : 2 lots de part et d'autre de la rue : une dizaine de logements individuels sur le lot A et une vingtaine de logements de type intermédiaire sur le lot B ;
- Désenclaver les différents îlots en favorisant les circulations internes ;
- Créer de nouvelles assiettes foncières.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Saint-Quentin-en-Yvelines.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	2 233 701 €
Etudes	53 535 €
Foncier	530 800 €
Travaux	1 247 700 €
Honoraires & ingénierie	270 896 €
Aléas	124 770 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
2 233 701 €	1 386 851 € 62% (à noter que les recettes estimées au titre de la commercialisation des terrains s'élèvent à 540 000 €)	846 850 € 38%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Ce projet n'était pas prévu avant l'engagement dans le dispositif PRIOR.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	L'obtention du co-financement départemental est un préalable à la réalisation de cette opération qui permettra de produire la seule offre nouvelle de logements en diversification sur le quartier.

g) Calendrier prévisionnel

2023	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	OS de lancement des travaux
2028	S1	Fin des travaux

Opération 5 – Aménagement en cœur de quartier

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

L'ensemble urbain des Petits Prés est replié sur lui-même avec des espaces publics et des équipements peu visibles, largement induit par la trame architecturale du quartier. L'absence d'organisation du maillage piétonnier contribue au flou entre les différentes domanialités, créant des espaces peu qualitatifs et sous occupés. Les fonctions des espaces sont peu lisibles, favorisant les dysfonctionnements et conflits d'usage ou a contrario l'appropriation par les habitants.

Les domanialités entre espaces publics et espaces privés des bailleurs sont difficilement lisibles et peu hiérarchisées, rendant la trame viaire du quartier peu aisée à emprunter, alors même que l'accès au cœur du quartier n'est pas possible en véhicule motorisé. Les fonctions de ces espaces ne sont pas clairement définies, contribuant à leur déqualification progressive.

L'amélioration significative du maillage du quartier, son ouverture sur les grands axes, ont pour objectif de renouveler son image et son attractivité tout en assurant sa bonne insertion au sein de la Ville et en favorisant sa mixité. La requalification des espaces publics permettra de parachever l'opération entreprise par le Plan d'Amorce et de réunir, par ce nouveau maillage qualitatif, les différentes opérations.

Objectifs :

- Hiérarchiser les des espaces et clarifier les domanialités publiques et privées afin de délimiter un espace public clair en termes de statut, de limite, d'usages et de gestion et rigoureusement adaptée aux besoins des résidents;
- Assurer une continuité viaire entre les différents services, commerces et équipements internes au quartier (écoles et groupe scolaire) mais aussi à l'extérieur (Agora au nord-est et mairie d'Elancourt au sud-est) ;
- Etendre et mailler les circulations douces au sein du quartier et ouvrir le quartier sur la coulée verte et ses équipements (Parc Agora) et favoriser la création d'un carrefour de rencontre des différents modes de déplacement du quartier ;
- Réaménager le parking des commerces afin d'optimiser les espaces et de fluidifier la circulation et l'accès aux commerces ;
- Faciliter la desserte résidentielle.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville d'Elancourt. Les travaux relevant de la compétence intercommunale de SQY (réseau d'assainissement, éclairage public) seront réalisés par la ville par la voie d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	5 515 122€
Etudes	125 629 €
Travaux	4 187 640 €
Honoraires & ingénierie	783 089 €
Aléas	418 764 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78	Participation Saint Quentin en Yvelines
5 515 122 €	1 242 287 € 23%	2 757 561 € 50%	1 515 274 € 28% (dont 315 796 € au titre de sa maîtrise d'ouvrage)

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Les opérations ne pourraient être envisagées sans le soutien du Département.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager une requalification des espaces publics de qualité et pérennes. Le mobilier, les matériaux et les essences seront choisis en quantité et en qualité. - Fédérer une opération globale et collaborative. L'opération a été conçue de manière globale et sera planifiée judicieusement d'un seul tenant, au lieu d'être décomposée par les budgets et planning annuels de chacun. <p>11 sous-opérations sont prévues :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La restructuration place des commerces et entrée du quartier 2. La restructuration du mail de la Carmagnole 3. La création d'un parvis devant le futur pôle éducatif mutualisé 4. La restructuration espace vert central face au futur pôle éducatif mutualisé 5. La restructuration des espaces verts et du cheminement de l'allée des Ecoliers (N/S) 6. La restructuration des espaces verts et du cheminement entre l'allée des Ecoliers et la rue Einstein 7. La restructuration des espaces verts et cheminement dans le prolongement de l'Allée des Petits Prés 8. La création d'un espace vert à l'entrée nord-ouest du quartier

	<p>9. La restructuration du cheminement piéton vers le centre Agora le long de la rue Einstein</p> <p>10. La requalification de la rue Saint Just et de l'allée des Sans Culottes</p> <p>11. La création d'un parking</p>
--	---

g) Calendrier prévisionnel

2022	T4	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2024	S1	OS de lancement des travaux
2028	S1	Fin des travaux

Opération 6 – Création d'un pôle éducatif mutualisé

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le quartier des Petits Prés bénéficie d'une faible offre en infrastructures, qui s'avèrent en outre vétustes et ne répondent plus aux enjeux de ce territoire.

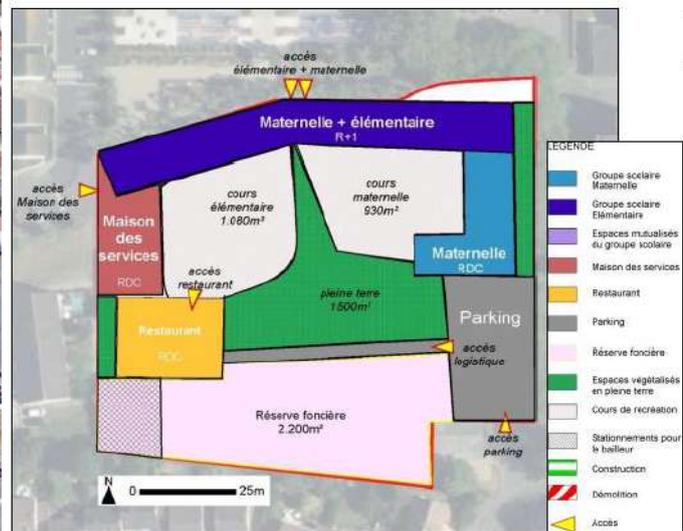
Le quartier dispose d'un groupe scolaire, les Petits Prés, regroupant une école maternelle (3 classes) et une école élémentaire (8 classes), en localisation centrale. Son emplacement stratégique lui confère un rôle de vecteur social entre les deux types d'habitat et franges de population qui composent ce quartier. Ce rôle central et structurant a été complété par la requalification complète en 2013 du square public Charles Perrault, qui constitue à la fois le parvis d'accueil du groupe scolaire ainsi qu'un espace de jeux et de socialisation pour les enfants et les familles. Le quartier possède également une autre école maternelle les Boutons d'Or (3 classes), située dans la partie nord, ainsi qu'une annexe du centre social de l'Agora, dans un ancien local de la résidence du bailleur I3F.

Ces bâtiments anciens ne permettent pas de déployer une offre à la hauteur des besoins. Forte de ce constat, la Ville souhaite engager un projet de démolition/reconstruction d'un pôle éducatif mutualisé en regroupant les deux écoles et l'annexe du centre social. Ce nouvel équipement permettra de centraliser l'offre à l'échelle du quartier ainsi que d'offrir un bâtiment qualitatif, attractif et multiservices aux habitants.

Objectifs :

- Repositionner l'école au sein du quartier ;
- Créer un groupe scolaire unique avec 15 classes, dont 6 maternelles, 7 élémentaires et 2 classes réversibles (contre 14 classes actuellement sur le quartier d'Elancourt);
- Renforcer le rôle de l'école avec un cadre pédagogique fort ;
- Restructurer le quartier et de garantir la sécurité des élèves par le repositionnement du front bâti du côté du parvis.
- Repositionner le front bâti entre le quartier et les cours d'écoles afin de réduire les porosités et ainsi garantir la sécurité des élèves ;
- Aménager des îlots de fraîcheurs dans les cours ;
- Insérer au projet « une maison des services », permettant d'amener des services peu ou mal représentés sur la ville (point CYB, Bureau Information Jeunesse d'Elancourt (BIJE), point emploi, etc.) pour répondre aux besoins du territoire (accès aux droits, permanences impôts/CAF, etc.);
- Etablir une passerelle entre les services proposés, le monde de l'éducation et les parents d'élèves ;
- Résoudre les problèmes techniques et fonctionnels des bâtiments actuels ;
- Étudier une solution de mutualisation des bâtiments communaux ;
- Répondre aux exigences et performances environnementales ;
- Redonner une dynamique architecturale au quartier.

b) Plan de situation



c) Montage opérationnel

La maîtrise d’ouvrage est assurée par la ville d’Elancourt.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT)	15 661 044 €
Travaux	13 050 870 €
Honoraires & ingénierie	1 957 631 €
Aléas	652 544 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78	Participation Saint Quentin en Yvelines	Participation de la Région
15 661 044 €	3 430 000 € 22%	7 830 522 € 50%	3 430 000 € 22%	1 000 000 € 6%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	L'opération ne pourrait être envisagée sans le soutien du Département.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	<p>Le soutien du Prior'Yvelines est indispensable pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construire un équipement de qualité et pérenne. Le scénario le plus ambitieux a pu être retenu. Malgré un surcoût, celui-ci permettra, par la démolition en une phase unique, de s'affranchir des contraintes de l'emprise de l'école actuelle et par conséquent d'obtenir une plus grande liberté de conception aux architectes pour réaliser un projet qualitatif en termes de fonctionnement et de matériaux. - Réduire les nuisances de chantier et d'accueil des élèves. Le scénario le plus ambitieux a pu être retenu, permettant de réduire les délais du chantier. <p>Dans le cadre de la revalorisation des équipements publics, la ville d'Elancourt a prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition du groupe scolaire des Petits Prés ; - La démolition de l'annexe du centre social de l'Agora ; - Le pôle éducatif mutualisé. <p>L'opération prévoit la démolition du groupe scolaire des Petits Prés en une phase unique ; cela permettra de libérer la totalité du foncier, concevoir sans contraintes structurelles le nouveau un bâtiment et réduire le temps du chantier.</p>

g) Calendrier prévisionnel

2022	T4	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2024	S2	OS de lancement des travaux
2026	S2	Fin des travaux

Opération 7 – Démolition et reconstitution de locaux commerciaux

a) Contexte d'intervention et présentation de l'opération

Le quartier des Petits Prés accueille une centralité commerciale destinée à la clientèle locale avec une offre de proximité : activités alimentaires de base (boulangerie, boucherie et petite épicerie) de santé-beauté (Pharmacie et esthéticienne) complétées d'une offre de services (auto-école, banque et laverie).

La localisation, les conditions d'accessibilité et de visibilité directes depuis les abords favorisent l'attractivité commerciale du site. Cependant, la présence d'autres polarités commerciales (7 Mares, centre-ville de Maurepas, centre des Templiers) à des distances relativement courtes, entraîne une nécessité d'adaptation et de modernisation pour assurer la pérennité de la dynamique commerciale du site.

Par ailleurs une partie des locaux commerciaux, en décrochage sur la place initiale, est inadaptée (commerces moins qualifiant et présence de divers trafics liés au contrôle stratégique du passage en entrée de quartier).

La démolition / relocalisation d'une partie des commerces est nécessaire pour assurer l'ouverture du quartier via l'élargissement de son entrée en cohérence avec le projet urbain global. La relocalisation des commerces démolis permettra de recréer une centralité commerciale cohérente et attractive.

La reconstitution préalable des commerces à l'emplacement du bâtiment 9 ne pourra intervenir qu'après la démolition de celui-ci. Une fois les surfaces commerciales reconstituées, une période de 6 mois sera nécessaire pour effectuer les déménagements avant la démolition.

Objectifs :

- Recréer une polarité commerciale attractive
- Favoriser et pérenniser la présence de commerces sur le secteur
- Ouvrir le quartier sur l'extérieur
- Améliorer l'image et la sécurité du quartier
- Structurer l'espace public

b) Plan de situation



Sources : Seqens (image de gauche), JDL / Fors / Objectif Ville (image de droite)

c) Montage opérationnel

La maîtrise d'ouvrage est assurée par SEQENS.

d) Coût prévisionnel

Coût global (HT) :	4 022 758 €
Coûts techniques démolition	316 363 €
Coûts d'éviction / transfert	764 310 €
Autofinancement 20 ans	1 806 085 €
	Cela correspond à la trésorerie cumulée des 20 prochaines années c'est-à-dire les recettes (loyers) moins les charges (charges d'exploitation, charges financières, fiscalité locale et coûts de fonctionnement internes)
Reconstitution des commerces	1 136 000 €

e) Plan de financement

Montant total de l'opération en € HT	Participation « Maître d'ouvrage »	Participation Conseil Départemental 78
4 022 758 €	2 815 931 € 70%	1 206 827 € 30%

f) Effet levier de l'aide Prior'Yvelines

Nature des interventions envisagées initialement	Pas d'intervention envisagée.
Nature des interventions permises par la mobilisation du Prior'Yvelines	Démolition de locaux commerciaux et reconfiguration de l'offre commerciale.

g) Calendrier prévisionnel

2024	S1	Désignation de la maîtrise d'œuvre
2025	S1	OS de lancement des travaux
2025	S1	Fin des travaux

		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Démolition Logts	Relogement												
	Démolitions					Bat 9			1-3-4				
Commerces	Reconstitution commerces												
	Transfert commerces												
	Démolition commerces												
Parc préservé	Réhabilitation												
	Résidentialisation												

Article V. Engagements des signataires

1. Engagements communs à tous les maîtres d'ouvrage

Dans le cadre de cette convention, chaque maître d'ouvrage s'engage à :

- mobiliser tous les moyens qui sont à sa disposition pour favoriser la concrétisation des opérations sous sa maîtrise d'ouvrage, soutenues par le programme Prior'Yvelines et participant du projet de rénovation urbaine des Petits Prés à Elancourt ;
- poursuivre les orientations stratégiques présentées dans la présente convention ;
- poursuivre les orientations fixées en matière de programmation pour chacune des opérations ;
- mobiliser l'ensemble des moyens à sa disposition afin de tenir au mieux l'échéancier de réalisation de chaque opération ;
- informer le Département régulièrement des avancées du projet et de toute modification significative du projet ;
- contribuer à la mise en place d'un travail de co-construction du projet associant l'ensemble de ses partenaires ;
- associer le Département à chaque étape importante et structurante d'élaboration et de suivi du projet et de ses différentes opérations bénéficiaires du programme Prior'Yvelines : lancement et rendu des études de programmation, comité technique et de pilotage des opérations, etc.
- demander au Département les panneaux d'information sur sa participation au moins quatre semaines avant l'ouverture des chantiers des opérations financées. Le Département fournit au maître d'ouvrage des panneaux présentant une communication relative au Prior'Yvelines et une information sur sa participation à l'opération subséquente. Le maître d'ouvrage s'engage à demander ces panneaux auprès du Conseil Départemental suffisamment tôt afin de pouvoir les implanter dès l'ouverture des chantiers des opérations concernées.

2. Engagements du Conseil départemental

Outre sa participation financière, le Conseil départemental s'engage à mobiliser les moyens qui sont à sa disposition pour rendre opérationnel et favoriser la qualité des projets soutenus par le Prior'Yvelines.

Pour assurer la concrétisation de ces projets, le Conseil départemental s'engage ainsi à :

- déclencher tous les partenariats nécessaires ;
- coordonner son action auprès de l'ensemble de ses directions lorsque plusieurs interventions départementales sont nécessaires à l'engagement du projet ;
- mettre au service des projets, toutes les compétences et expertise dont il dispose.

Fait à Versailles ; le

**Conseil départemental
des Yvelines**

Pierre BEDIER
Président

**Communauté d'Agglomération
Saint-Quentin-en-Yvelines**

Jean-Michel FOURGOUS
Président

Commune d'Elancourt

Jean-Michel FOURGOUS
Maire

SEQENS

Pascal VAN LAETHEM
Directeur Général

1001 Vies Habitat

Philippe BRY
Président du Directoire

Annexe 1 – Maquette financière de la convention Prior'

Désignation de l'opération	Type de dépenses	Maître d'ouvrage destinataire de l'aide	Coût total opérations	subvention Prior'Yvelines	Echéancier de versement						
			HT		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1 - Restructuration de l'ensemble du patrimoine social SEQENS – 230 LLS	Intervention sur le parc social	SEQENS	15 333 809 €	7 540 530 €				3 770 265 €	1 885 132 €	1 885 133 €	
2 - Restructuration typologique de 10 LLS	Réhabilitation du parc social	1001 Vies Habitat	1 603 250 €	1 122 275 €				561 138 €	280 569 €	280 569 €	
3 - Résidentialisation de 280 LLS	Résidentialisation du parc social	1001 Vies Habitat	4 275 214 €	1 585 214 €		792 607 €	792 607 €				
4 - Aménagement du secteur Képler	Aménagement des espaces publics	SQY	2 233 701 €	846 850 €					423 425 €	211 712 €	211 713 €
5 - Aménagement en cœur de quartier	Aménagement des espaces publics	Ville d'Elancourt	5 515 122 €	2 757 561 €					1 378 781 €	689 390 €	689 390 €
6 - Création d'un pôle éducatif mutualisé	Equipements publics	Ville d'Elancourt	15 661 044 €	7 830 522 €					3 915 261 €	3 915 261 €	
7 - Démolition et reconstitution de locaux commerciaux	Equipements à vocation économique	SEQENS	4 022 758 €	1 206 827 €				603 414 €	603 414 €		
TOTAL PRIOR RENOVATION URBAINE			48 644 898 €	22 889 779 €	0 €	792 607 €	792 607 €	4 934 816 €	8 486 581 €	6 982 065 €	901 103 €