

# \* BOIS-DE-L'ÉTANG LA VERRIERE

## PHASE 1 - DIAGNOSTIC ET INVARIANTS

ÉTUDE PRE-OPERATIONNELLE POUR L'ELABORATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
MENEÉ DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE TRAPPES, LA VERRIERE ET PLAISIR

**2018**



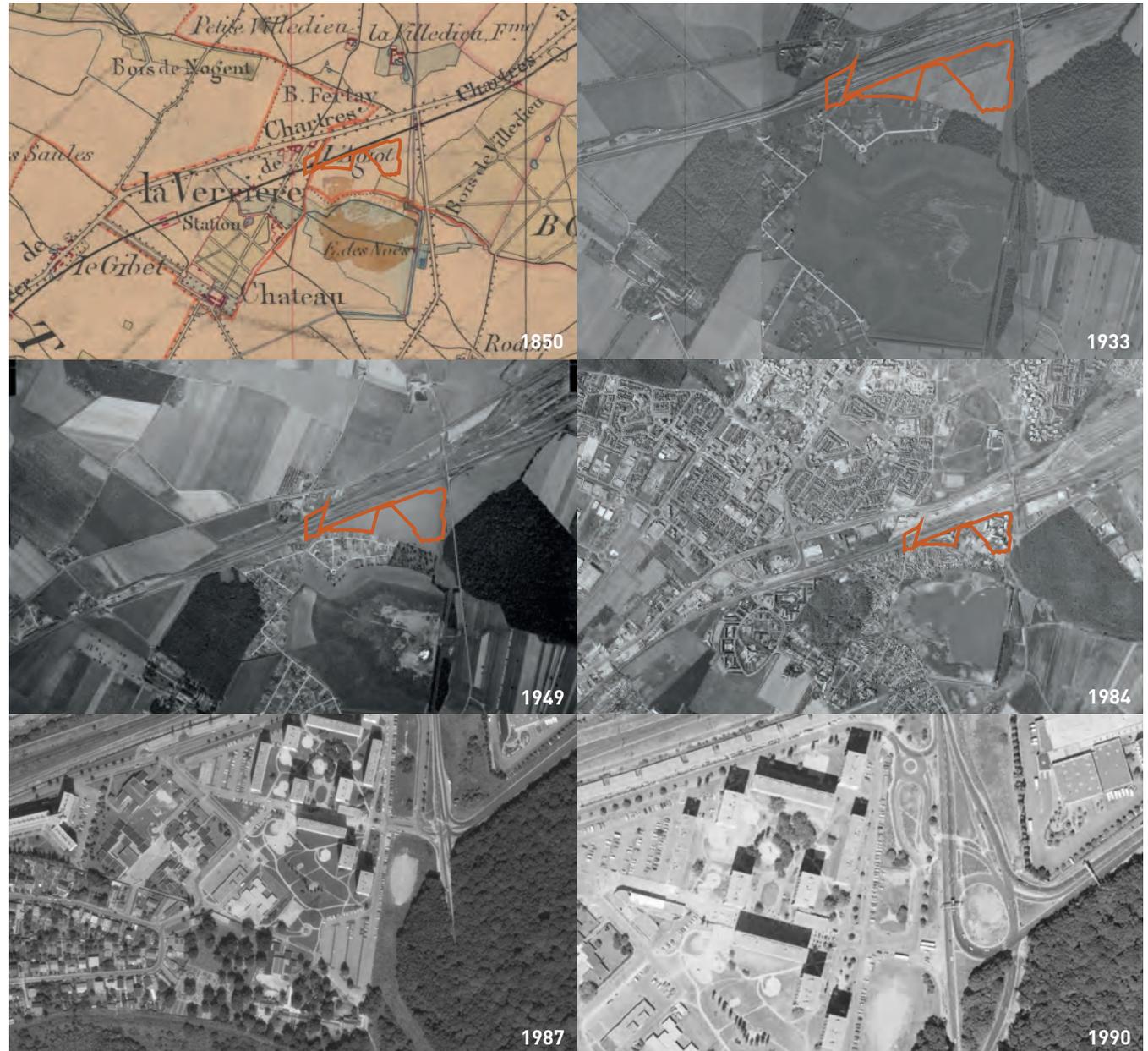
# Histoire : une urbanisation brutale encore prégnante aujourd'hui

- Début 1972 - été 1973 : Début et fin des travaux du Bois de l'Étang
- 2018 : Signature du protocole de préfiguration

## CONCLUSION

- Urbanisation expresse sur les fonciers encore disponibles
- Urbanisme et architecture «moderne» posée dans un environnement bâti préexistant

**>> Un quartier en contraste, enclavé, qui ne s'est pas rattaché aux pôles d'attractivité**



# Histoire

## La Verrière

La paroisse de la Verrière fut créée en 1739 par la fusion de 3 hameaux, la Petite-Verrière, la Grande-Verrière et l'Agiot mais les premières références remontent au VIII<sup>ème</sup> siècle.

Bien que située le long de la grande route de Paris à Chartres et malgré l'ouverture de la gare en 1855, **la commune** initialement rurale **compte moins de 1 000 habitants jusque dans les années 60**. Cette période correspond à la création de villes nouvelles autour de Paris dont Saint-Quentin-en-Yvelines fait partie. La proximité de Paris et la création d'une voie ferrée ont permis le développement économique et transformé ce territoire agricole pour en faire le 2<sup>ème</sup> pôle économique d'Île-de-France après la Défense.

## Bois de l'Étang

Construit en bordure d'un quartier pavillonnaire ancien au début des années 70 pour répondre au besoin de logements des ouvriers Renault, **le quartier et ses 600 logements modifient en profondeur la commune** qui recense environ 6 000 habitants à la fin de la décennie.

## Quelques dates clés

### Début 1972 - été 1973 : Début et fin des travaux du Bois de l'Étang

1986 : Aménagement de l'Avenue des Noës et du talus de la D58

1990 : Réhabilitation du quartier

- Rénovation des immeubles
- Réfection des parkings
- Réfection du centre commercial

2008 - 2015 : Réhabilitation partielle du quartier

- Rénovation des immeubles
- Réhabilitation des espaces publics

2017 : Livraison de la plaine des jeux

2018 : Signature du protocole de préfiguration



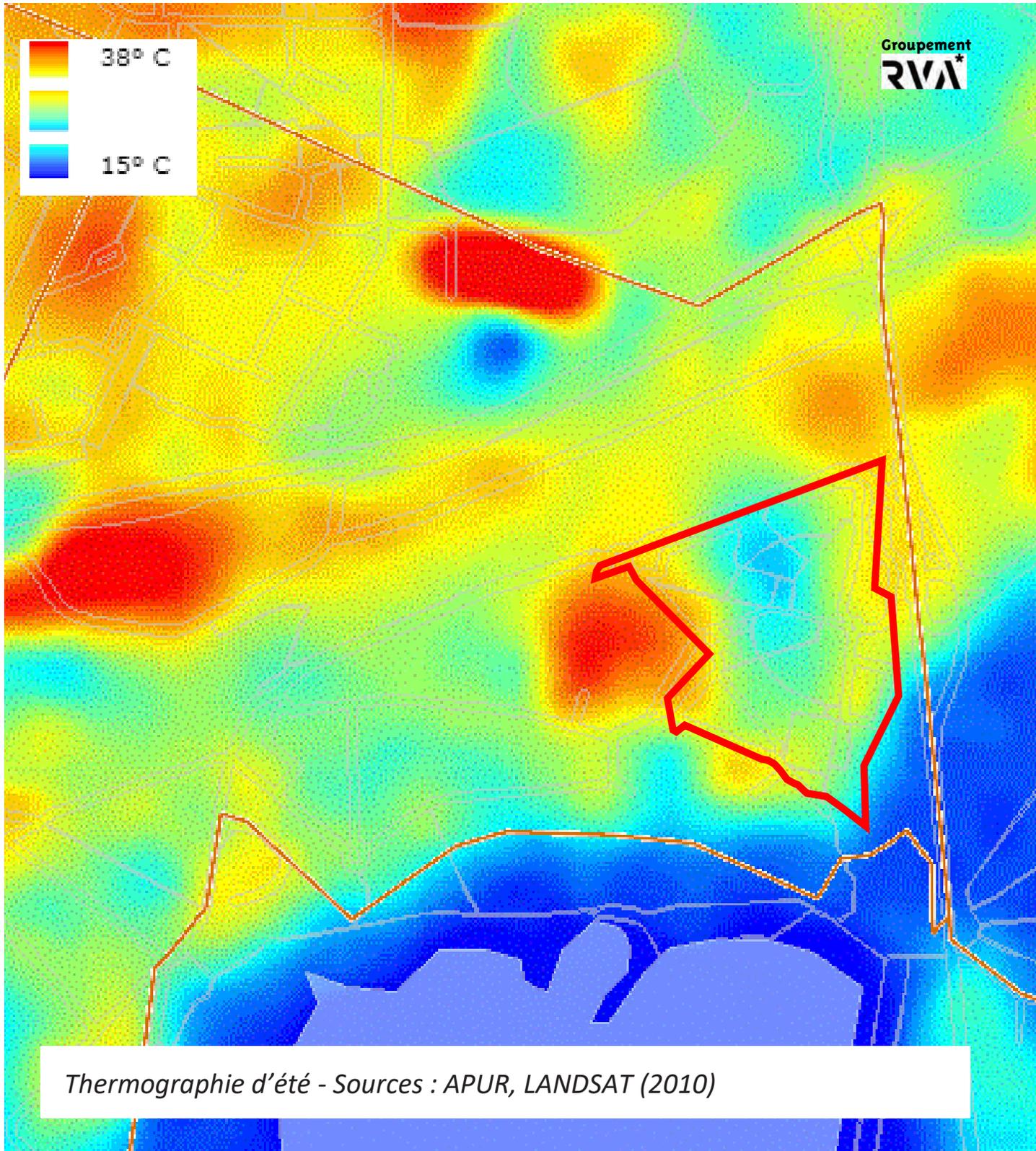
# Environnement

## Ilôts de chaleur urbains

La thermographie d'été montre le niveau de service rendu par la végétation : le quartier apparaît comme plutôt frais ce qui s'explique par la présence importante de la végétation et une circulation globale de l'air au cœur de ces ensembles assez ouverts.

Toutefois cette thermographie date de 2010 et les aménagements réalisés depuis en cœur d'îlot et sur les aires de jeu ont diminué le caractère boisé et l'ombrage sur ces espaces qui sont perçus comme chauds l'été par les habitants.

Les zones les plus chaudes du périmètre correspondent aux zones imperméabilisées (parking, voiries...) mais la chaleur reste modérée grâce à l'ombrage apporté par les alignements d'arbres. On peut noter la différence avec les espaces imperméabilisés sans ombrage tels que la cour d'école (tache rouge).



Thermographie d'été - Sources : APUR, LANDSAT (2010)

# Environnement

## Nuisances sonores

Les nuisances sonores sont un sujet important pour le quartier du Bois de l'Étang du fait de la présence d'infrastructures de transport.

Une partie des logements est directement en front de la VF et de la N10 sans être concernés par des dépassements de seuils réglementaires. Toutefois ils sont soumis à des nuisances importantes qui sont signalées par les habitants surtout la nuit.

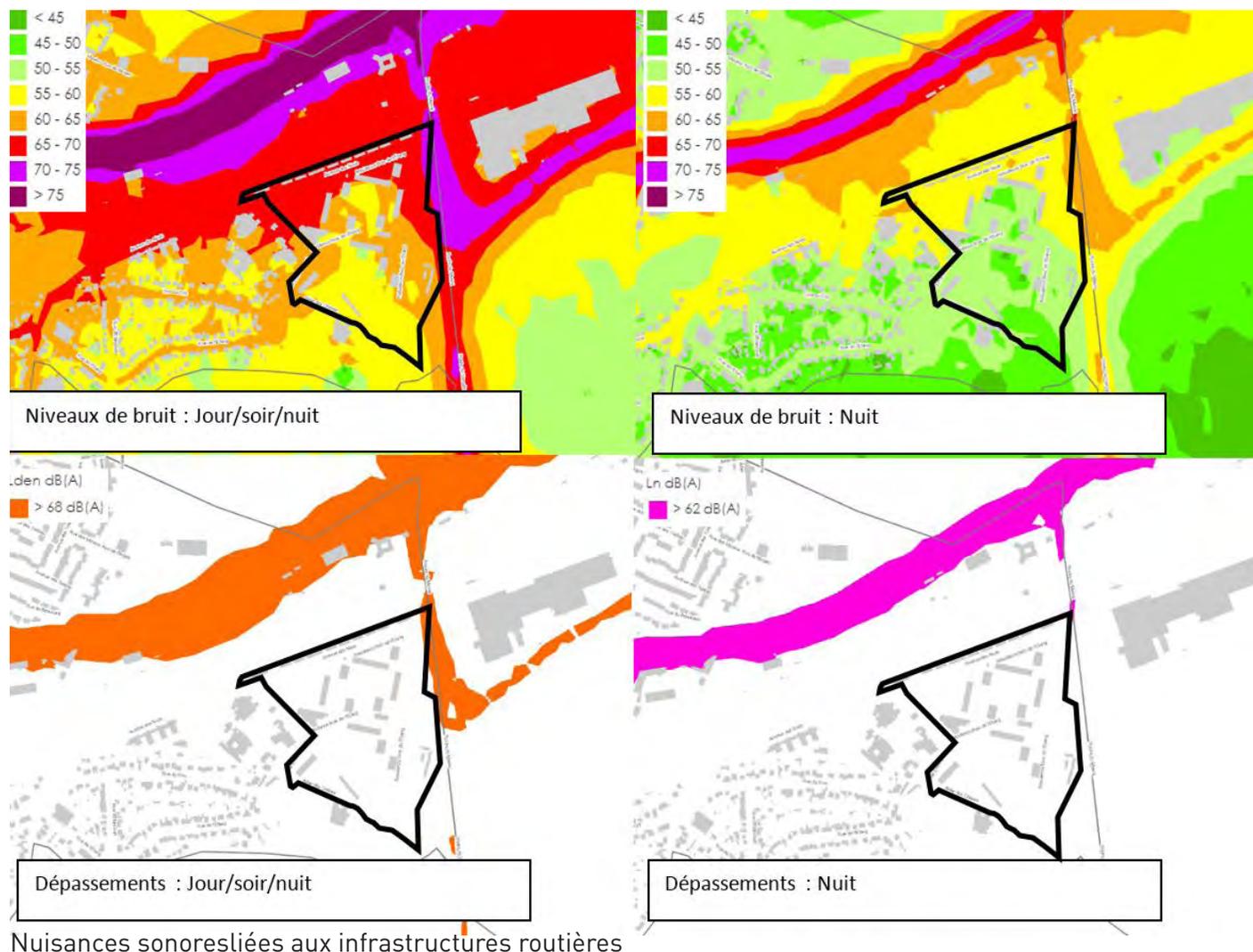
S'il est difficile à l'échelle du quartier d'agir sur la source de ces bruits plusieurs actions permettent de limiter l'exposition des habitants aux nuisances. Un travail sur la végétation en bordure de voies peut permettre d'absorber une partie du bruit et l'orienter plutôt vers le haut. Cette thématique doit également être prise en compte dans la réflexion sur les formes urbaines, les bâtiments en front des voies peuvent servir d'écran pour le reste du quartier mais doivent faire l'objet d'un isolement phonique renforcé pour être protégés eux-mêmes.

### CONCLUSION & ENJEUX

>> **Limiter les nuisances sonores internes**

>> **Améliorer la protection du quartier vis-à-vis des nuisances sonores : travail sur la végétation le long des voies, réflexion sur les formes urbaines...**

>> **Assurer l'isolation phonique des logements exposés**



"Lden" est un indicateur du niveau de bruit global pendant une journée (jour, soir et nuit) utilisé pour qualifier la gêne liée à l'exposition au bruit.

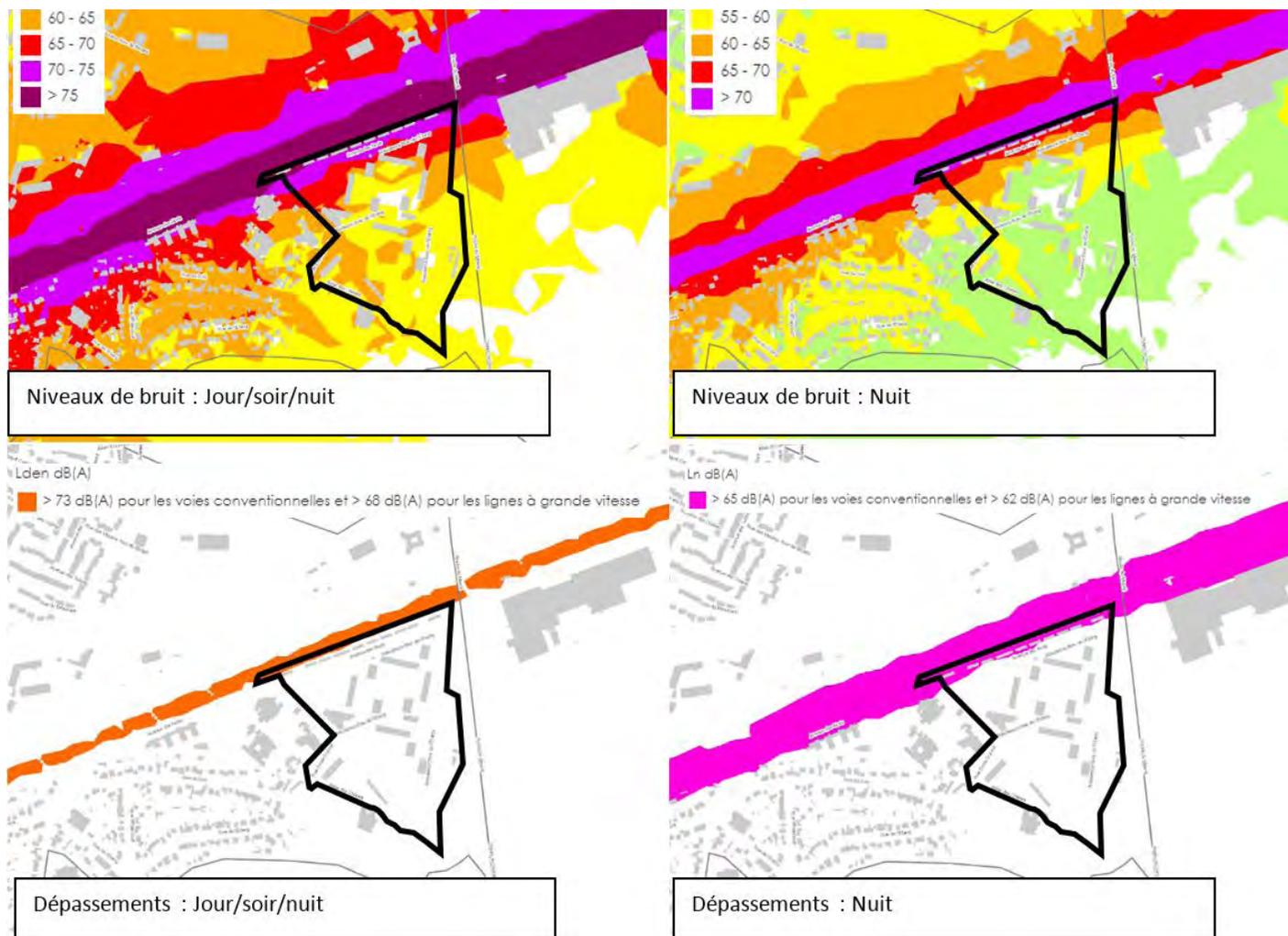
"Ln" est l'indicateur du niveau de bruit pendant la nuit (de 22h à 6h).

# Environnement

## Nuisances sonores

### CONCERTATION 2017

- beaucoup de bruit liés à Eurovia
- bruit lié aux voies ferrées



Nuisances sonores liées aux infrastructures ferroviaires

“Lden” est un indicateur du niveau de bruit global pendant une journée (jour, soir et nuit) utilisé pour qualifier la gêne liée à l'exposition au bruit.

“Ln” est l'indicateur du niveau de bruit pendant la nuit (de 22h à 6h).

# Commerces et activités : Une offre de proximité insuffisante pour le secteur Est

## Commerces

### CONCLUSION & ENJEUX

- Offre intercommunale diversifiée (TC 20min ou voiture 15min)
- Offre de proximité à distance du quartier (>300m)

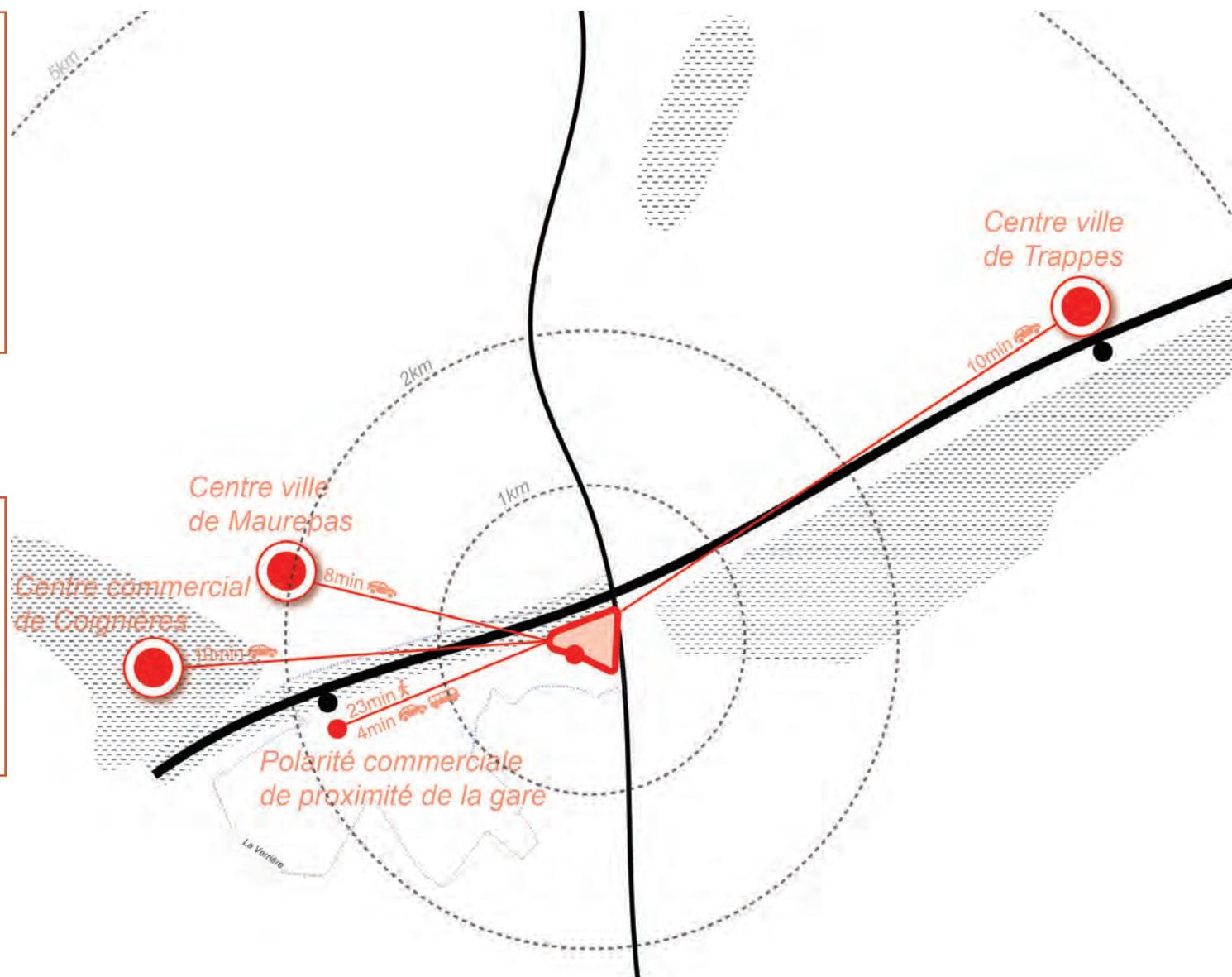
**>> Reconstruire l'offre de proximité pour l'est du territoire communal**

## Activités

### CONCLUSION & ENJEUX

- Grands employeurs et tissu de PME/TPE
- Décalage entre l'offre d'emploi et la demande

**>> Trouver les conditions d'accès à l'emploi pour les habitants**



# Commerces et services

- Espace commercial du Bois de l'Etang - 600m<sup>2</sup>

- Marché théorique global - 18,8 M€

- 829 ménages à 10min à pied

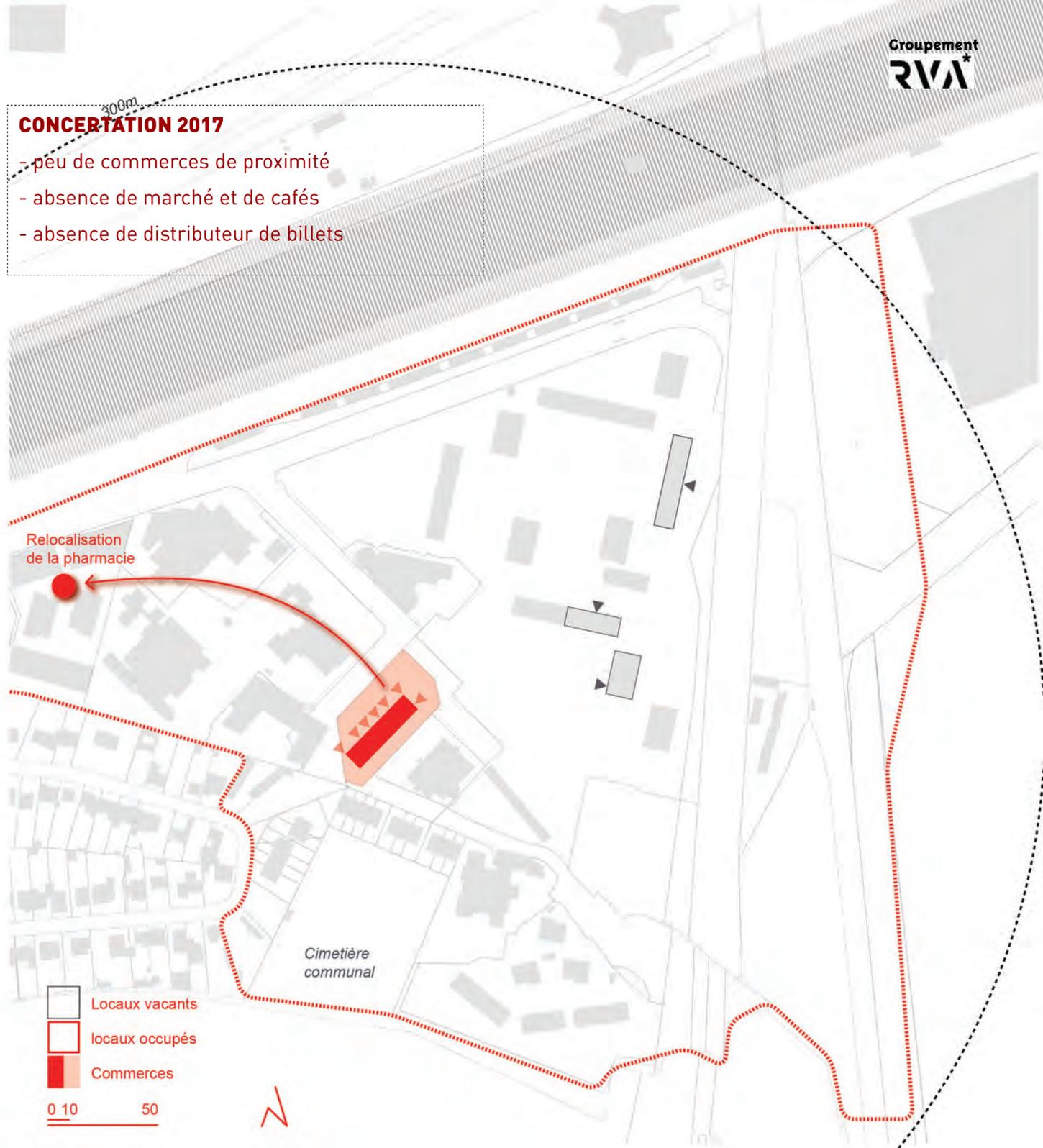
- + 302 ménages à 3 min en voiture

## CONCLUSION & ENJEUX

- Offre commerciale insuffisante en retrait des axes majeurs
- Faible potentiel économique
- Image et locaux dégradés

>> **Maintenir l'offre de proximité nécessaire / la relocaliser ? la développer ?**

>> **Développer des locaux adaptés (surface et coût)**



# Equipements : Zoom/ Périmètre 30 minutes à pieds Cf. Partie diag équipement

## Scolaires, Socio-culturels, Sportifs...

### CONCLUSION & ENJEUX

- Offre intercommunale et communale diversifiée
- Répartition des équipements scolaires favorable à la mixité

>> Une offre communale à promouvoir sur le quartier

- Sportifs ●
- Scolaires et petite enfance ●
- Culturels ●
- Sanitaires ●



# Equipements

## Socio-culturels, Sanitaires...

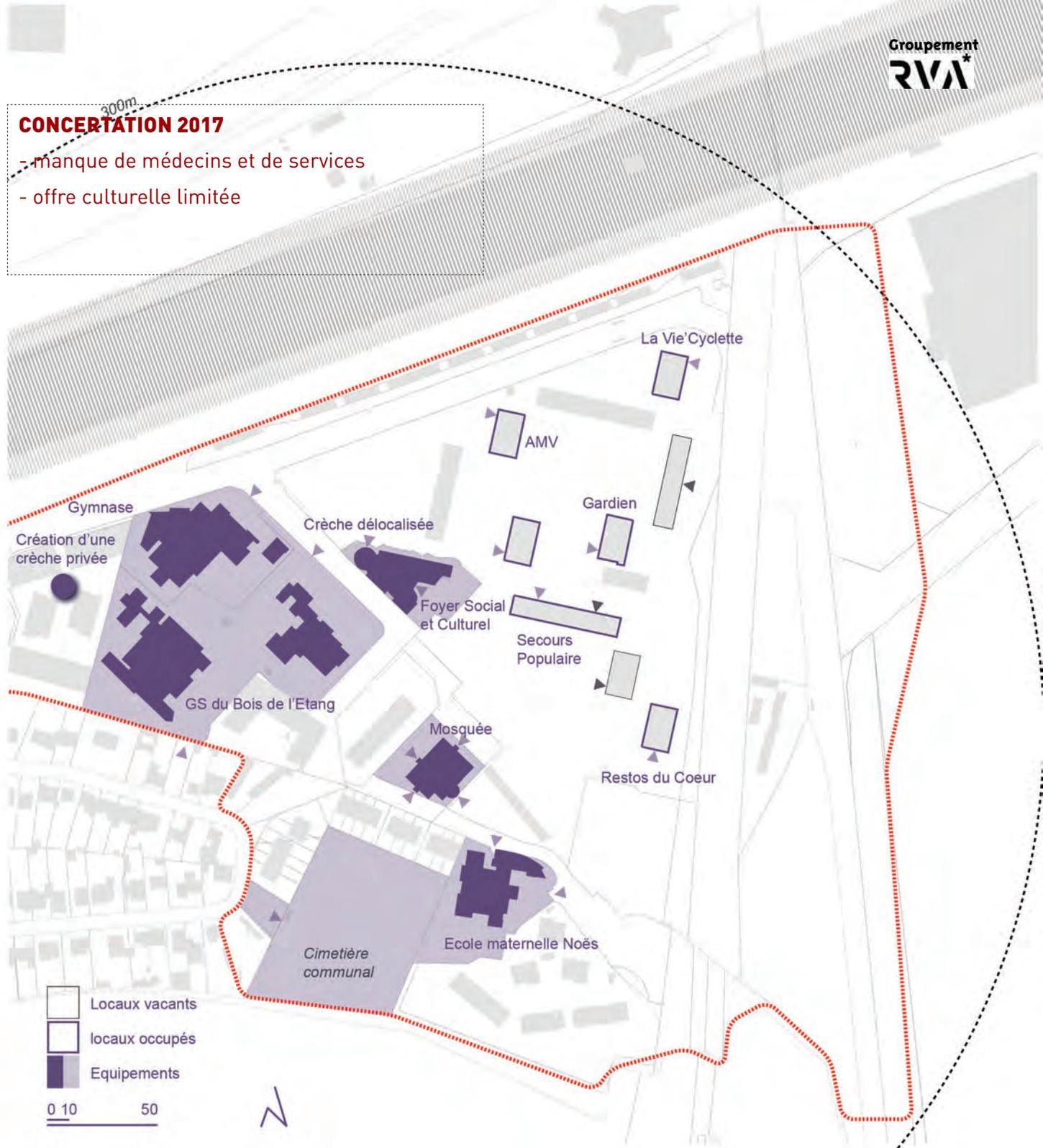
- Offre de proximité concentrée
- Localisation potentiellement liant ou enclavant
- Sports en extérieurs aménagés récemment
- Absence de médecins généralistes

### CONCLUSION & ENJEUX

- Le centre socioculturel actif mais enclavant
- Les activités sport - nature - écologie peu développées

>> Développer les activités et l'identité loisirs de l'étang et de la forêt

>> Développer le centre socioculturel potentiellement fédérateur



# Mobilités

## Maillage viaire

- Pont de la Villedieu environ 20 000 veh/jour
- Avenue Politzer environ 17 000 veh/jour
- D58 Sud environ 10 000 veh/jour
- Avenue des Noës environ 4 000 veh/jour

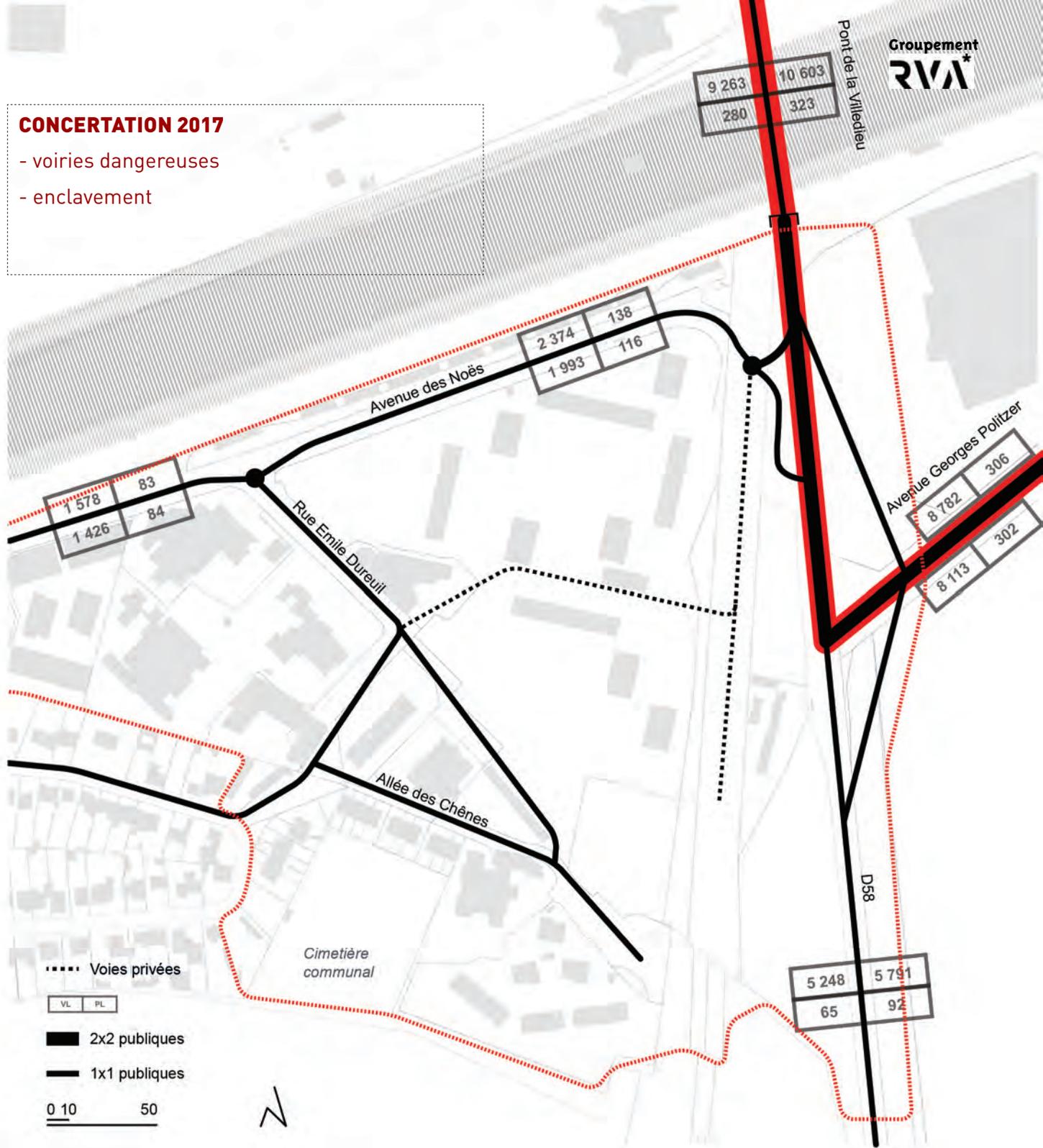
### CONCLUSION & ENJEUX

- Accès ville et quartier d'échelle territoriale : périurbain et enclavant
- Flux majeur destiné à la ZATE
- Un maillage interquartier insuffisant et déqualifié
- Confusion espaces privés et publics

>> Desservir les logements et équipements

>> Aménager qualité et identité des accès

**CONCERTATION 2017**  
- voiries dangereuses  
- enclavement



# Mobilités

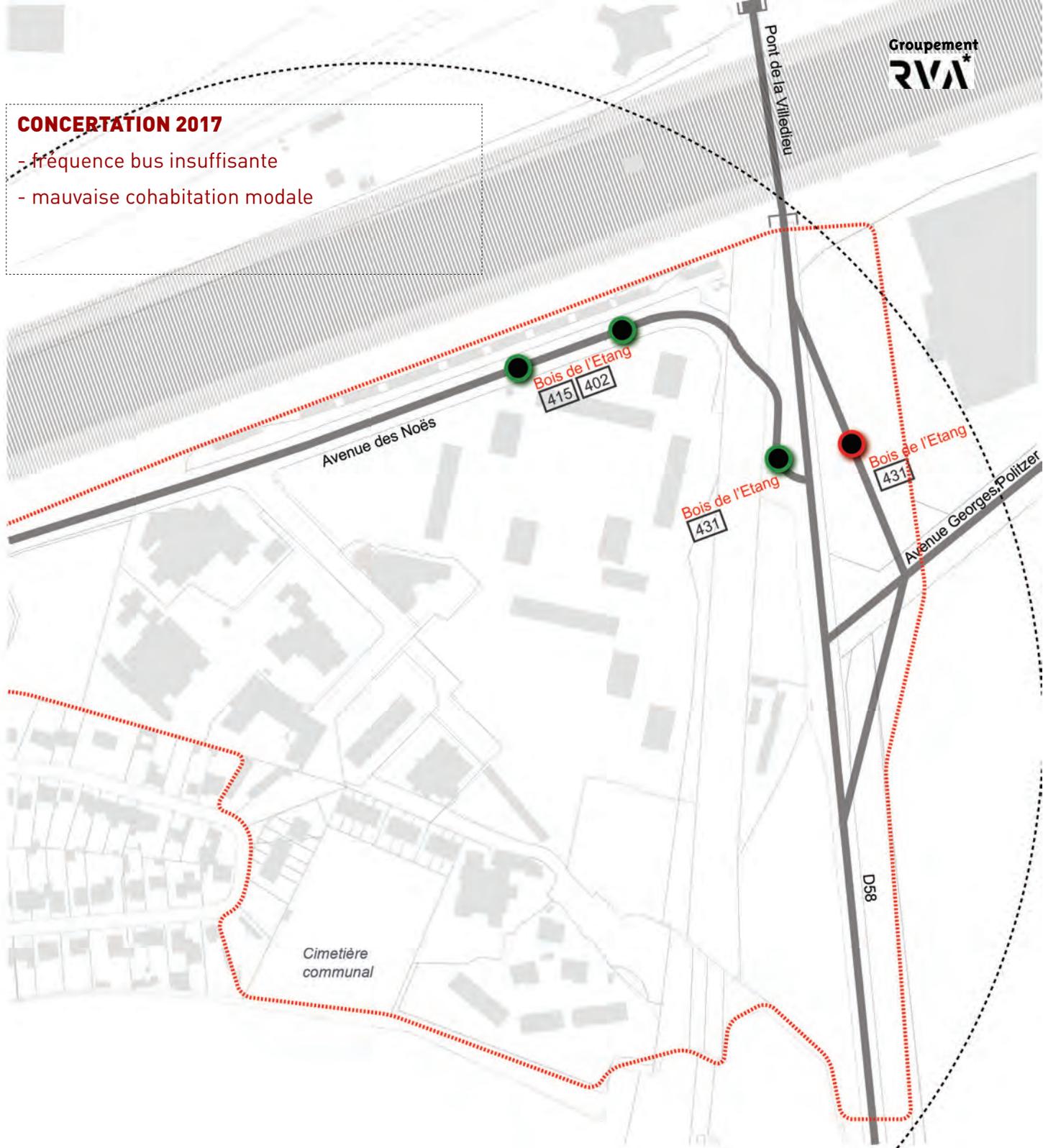
## Mobilités TC

- Gare à 1.5 km
- 4 arrêts de bus homonymes au N-E du quartier

### CONCLUSION & ENJEUX

- Offre peu confortable : fréquence, lisibilité, surfréquentation ponctuelle

**>> Qualifier les rabattements piéton et le confort des stations Bus**



# Mobilités

## Mobilités actives

- Pont Villedieu peu qualitatif (sécurité, confort)
- 1 seul passage piétons sur la D58

### CONCLUSION & ENJEUX

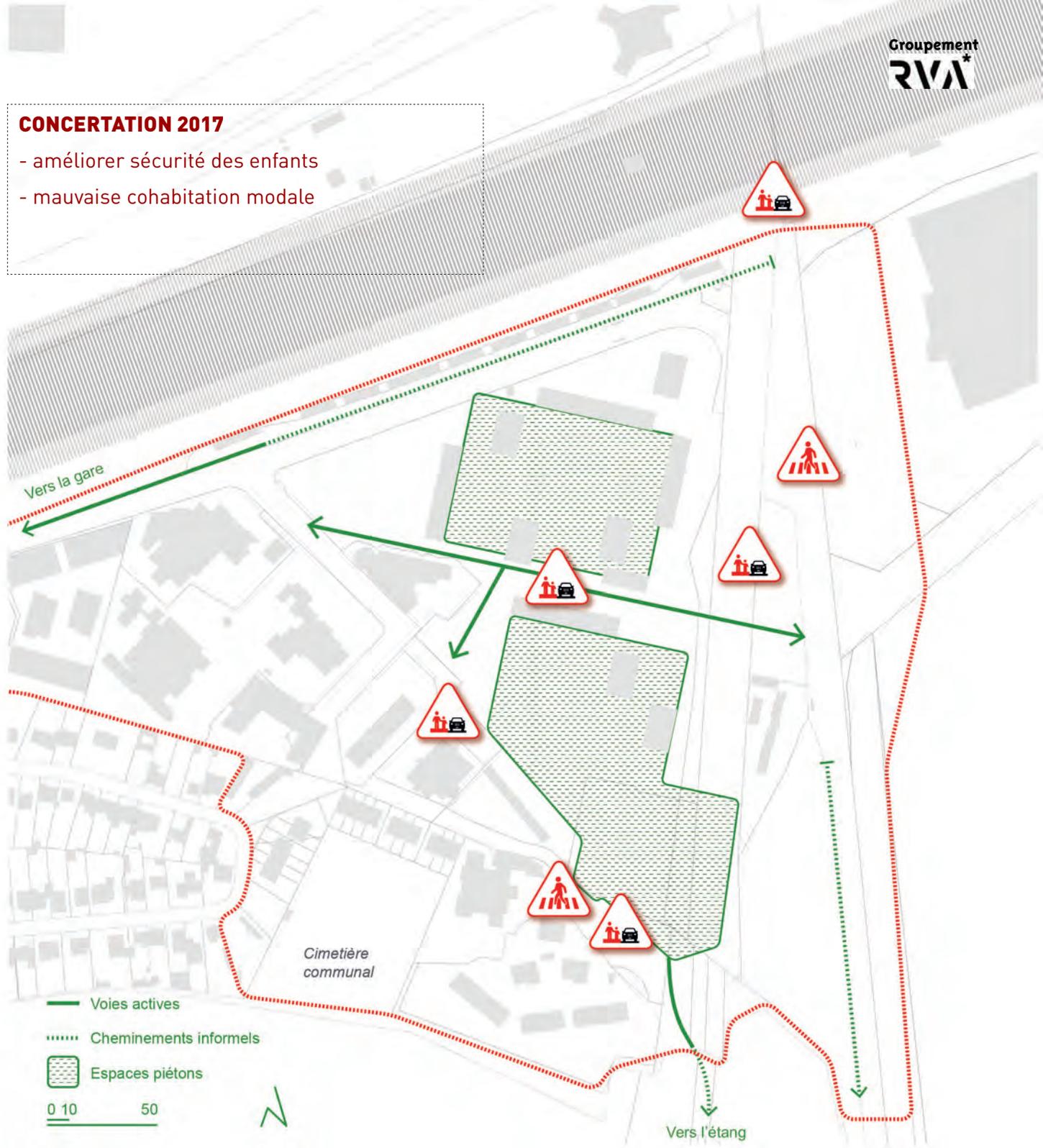
- Qualité intérieure déconnectée d'un réseau actif plus large
- Absence de qualité piéton/cycle sur l'extérieur
- Décalages entre le statut et l'usage des voies

>> Développer les liens vers la nature, notamment l'étang, et les polarités intercommunale (gare, équipements centre-ville, commerces....)

>> Hiérarchiser les dessertes aux équipements, commerces et logements

**CONCERTATION 2017**

- améliorer sécurité des enfants
- mauvaise cohabitation modale



# Stationnement

## Intégration paysagère

- 805 places pour 617 logements dont 138 box
- Surface de parking existante avec box - 24 000m<sup>2</sup>

### CONCLUSION & ENJEUX

- Espaces de stationnement vétuste
- Image dégradée

**>> Qualifier les espaces de stationnement du quartier par une identité paysagère forte**

**CONCERTATION 2017**

- parkings insuffisants
- zones de stationnement «réservées»



# Stationnement

## Fonctionnement

- Occupation moyenne - **550 voitures** dont **310 voiture peu mobiles**

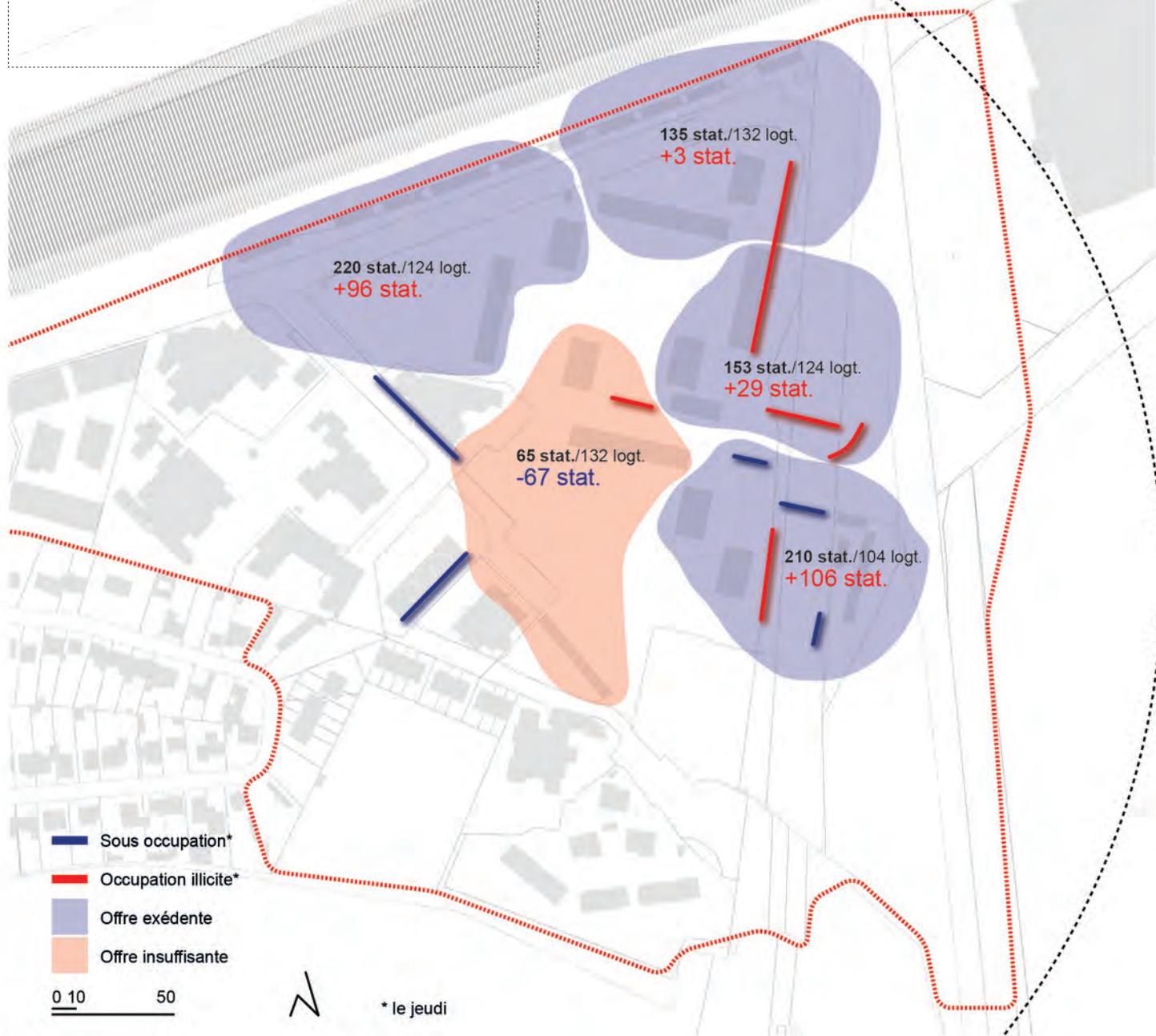
### CONCLUSION & ENJEUX

- Répartition enclavante et dévalorisante
- Offre sur-dimensionnée et mal répartie
- Décalage entre l'offre et l'usage

**>> Réorganiser et qualifier l'offre**

### CONCERTATION 2017

- parkings insuffisants
- zones de stationnement «réservées»



# Logements

## Typologie

- **617 logements sociaux (100% de PLUS)**
- **20% de grandes typologies** (SQY - 9%)
- Petites surfaces par rapport aux QPV de l'agglomération
- Le **loyer moyen 5.23€/m<sup>2</sup>** (SQY - 6.48€/m<sup>2</sup>)
- Répartition par bâtiment spécialisée :
  - T3/T5 = Tours A, B, D, E
  - T4 = Tours C, F
  - T2/T3/T4 = Barre G, J, K
  - T1/T2/T3/T6 = Barre H

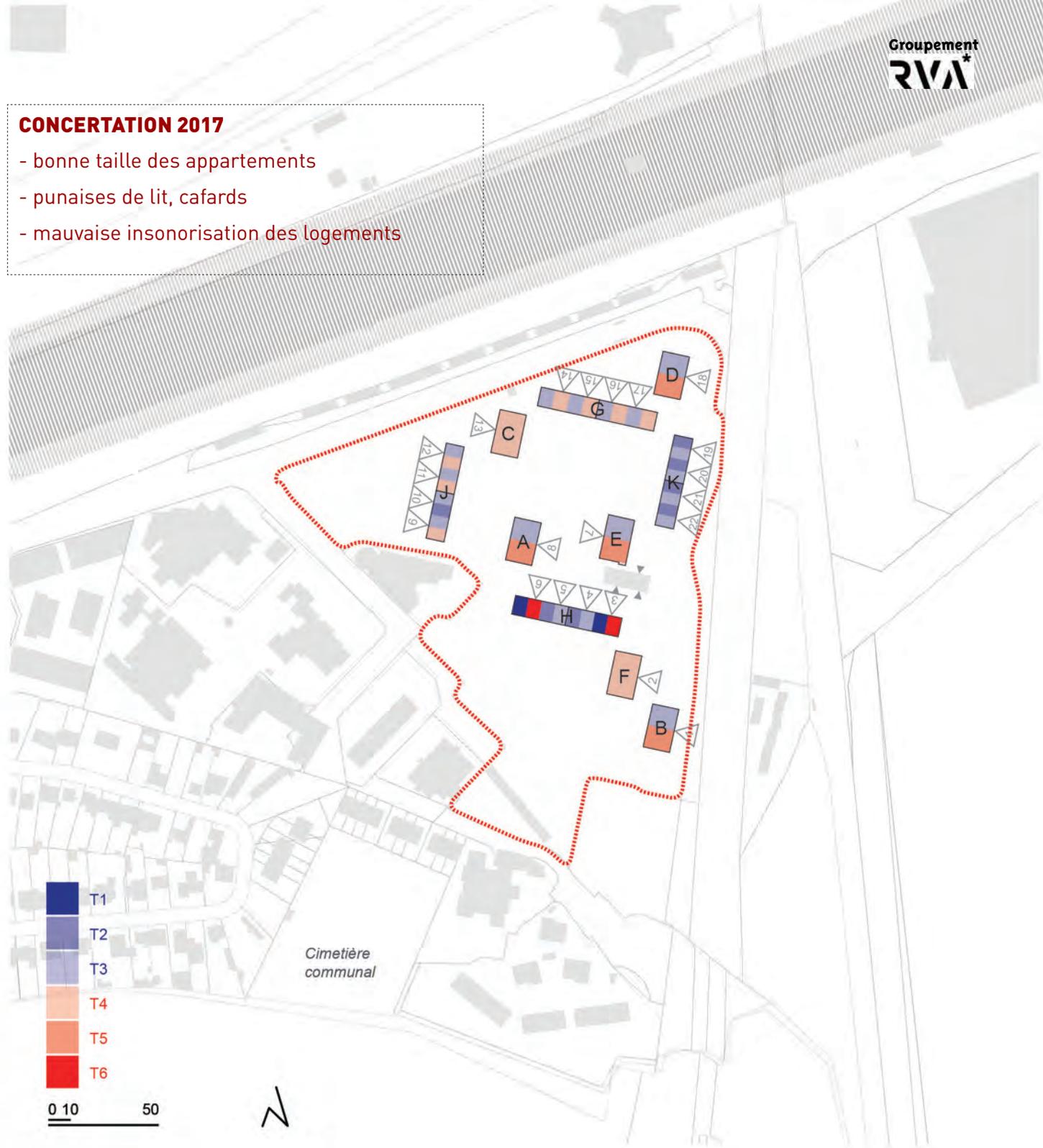
### CONCLUSION & ENJEUX

- Patrimoine spécialisé (catégorie HLM, prix, typologies, surface)

**>> Diversifier l'offre de logements**

### CONCERTATION 2017

- bonne taille des appartements
- punaises de lit, cafards
- mauvaise insonorisation des logements



# Logements & habitants

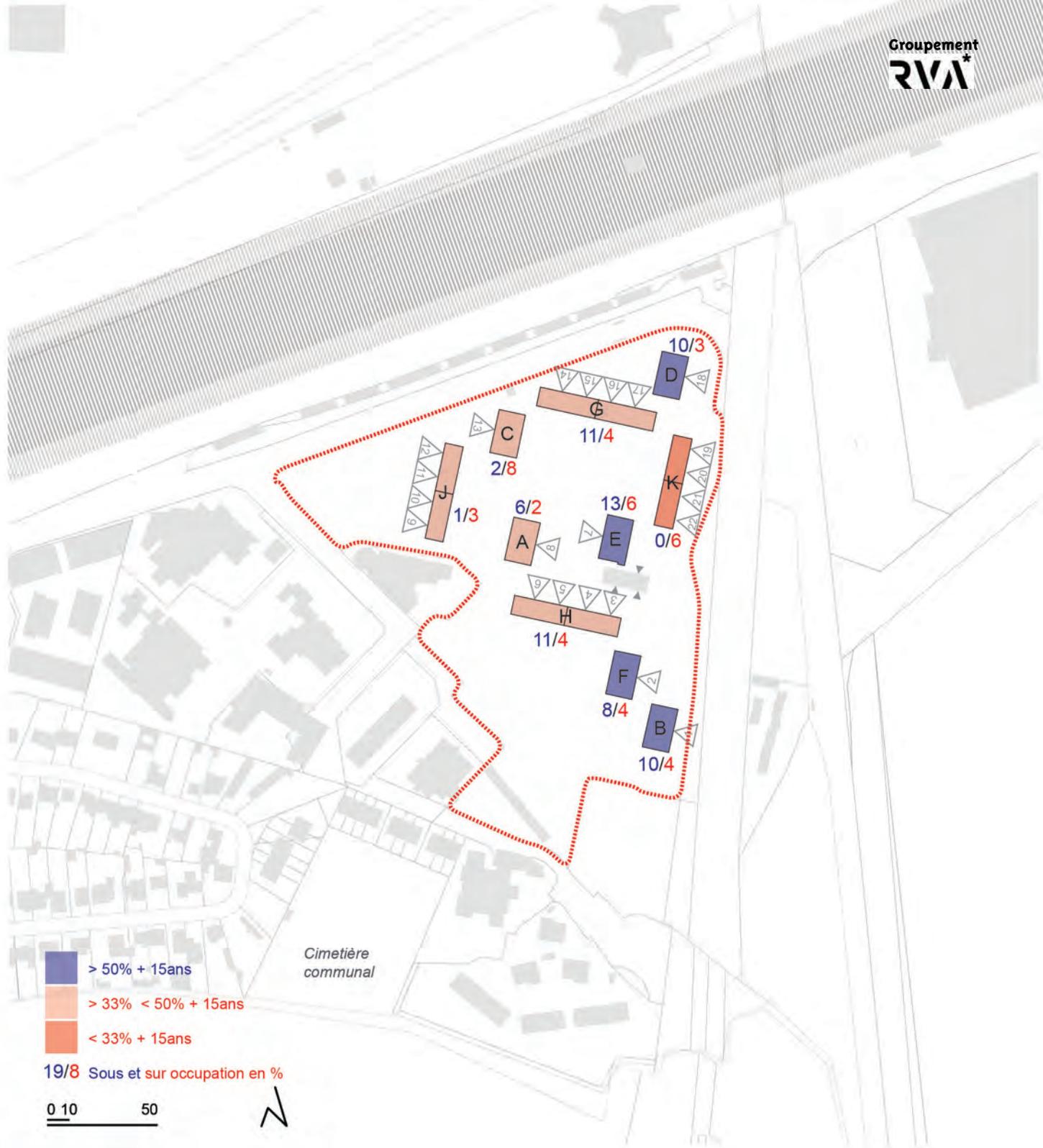
## Ancienneté, renouvellement & occupation

- 11% des ménages se sont installés avant 1980
- Ménages stables dans les tours
- Taux de rotation très marqué dans les barres (petites typologies)
- Sous-occupation = 10% (+2 pièces/pers)
- Sur-occupation = 6%
- Taux de vacance de + 3 mois = 0% (SQY - 0.9%)

### CONCLUSION & ENJEUX

- Difficultés des occupants à s'inscrire dans un parcours résidentiel en dehors du quartier
- Situation de sous-occupation marquée et identifiée

**>> Retrouver les conditions d'un parcours résidentiel dans le quartier**



# Contraintes techniques

## Réseaux, servitudes: en cours

Canalisation gaz DN 600mm double du pipe-line non devoyable qui induit des reculs d'urbanisation

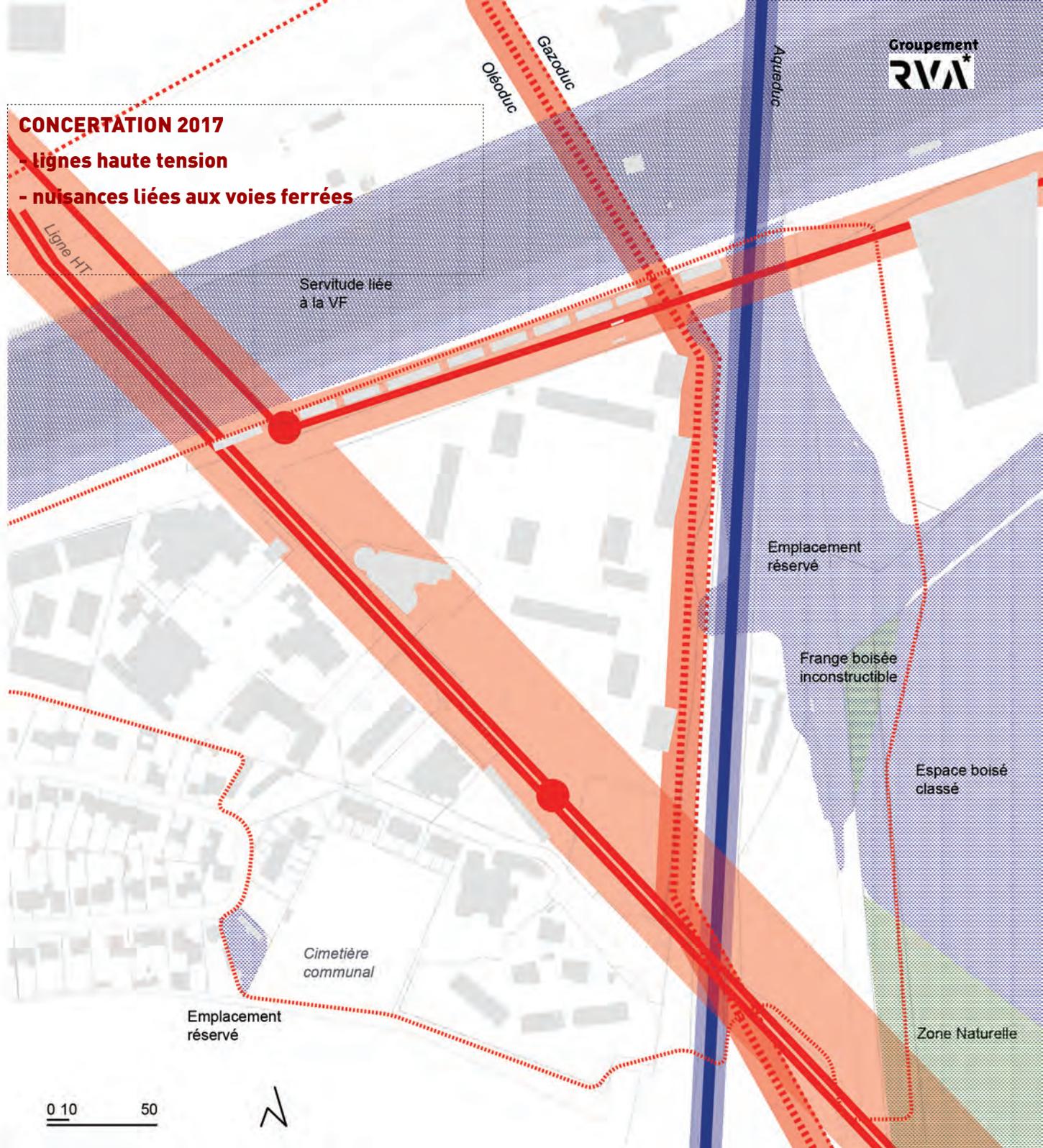
Réseau aérien HT 225 000 kV = Contact RTE en cours pour analyse de financière et temporelle de l'enfouissement

Aqueduc : parcelle SMAGER : servitude a définir

### CONCLUSION & ENJEUX

- Contraintes fortes liées aux réseaux

**>> Adapter les scénarios aux contraintes techniques, financières et de temporalité**



# Sécurité incendie

## Accès pompier

- Bâtiments d'habitation : **4ème famille**

« Voies engins situées au maximum à 50m de l'accès à la cage d'escalier »

### CONCLUSION & ENJEUX

- Accessibilité pompier aux normes
- Accès pompier via des zones de stationnement
- Accessibilité pompier mise à mal par le stationnement illicite

>> Clarifier le statut des voiries

>> Adapter les scénarios à la réglementation incendie



# Concertation 2017

## Actions prioritaires listées en 2017

« On est bien à La Verrière mais on pourrait être encore mieux »

### ESPACE PUBLIC

- Ouvrir et aérer le quartier
- Réaménager l'entrée de ville
- Enfouir les lignes haute tension
- Faciliter l'accès au bois de Villedieu et à l'étang
- Créer une zone bleue autour du centre commercial
- Réaffecter les boxes pour du stationnement
- Verbaliser les voitures ventouses
- Traiter la problématique de dépose de matériaux sur la butte devant les boxes
- Mettre en place des PAV

### VIE SOCIALE

- Relier le quartier à la ville
- Animer le quartier pour réduire les incivilités
- Poursuivre cette dynamique de concertation
- Développer des structures d'insertion professionnelle (chantiers solidaires...)
- Redynamiser le conseil citoyen
- Monter des actions éducatives pour favoriser le vivre ensemble
- Créer une charte de bon voisinage

### RELATION BAILLEUR/HABITANTS

- Améliorer la communication bailleur/habitants
- Clarifier les rôles de chacun
- Renforcer la proximité habitants/ville
- Création d'une permanence
- Améliorer le suivi des demandes
- Poursuivre l'attribution des locaux en pied d'immeuble aux associations

### LOGEMENTS ET PARTIES COMMUNES

- Réfection, sol, mur et plafond
- Réfection plomberie et électricité
- Améliorer l'hygiène et la propreté des parties communes
- Entretien des ascenseurs, ne pas attendre la panne
- Création et transformation des balcons
- Création d'une cave par appartement
- Création d'une place de parking privée par appartement
- Sécuriser les bâtiment par des digicodes
- Réaménagement des halls

### ÉDUCATION ET SOLIDARITÉ

- Encadrer les jeunes et développer des actions spécifiques pour les jeunes en difficulté
- Développer une aide pour les personnes âgées
- Traiter les squats
- Développer la médiation

### COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

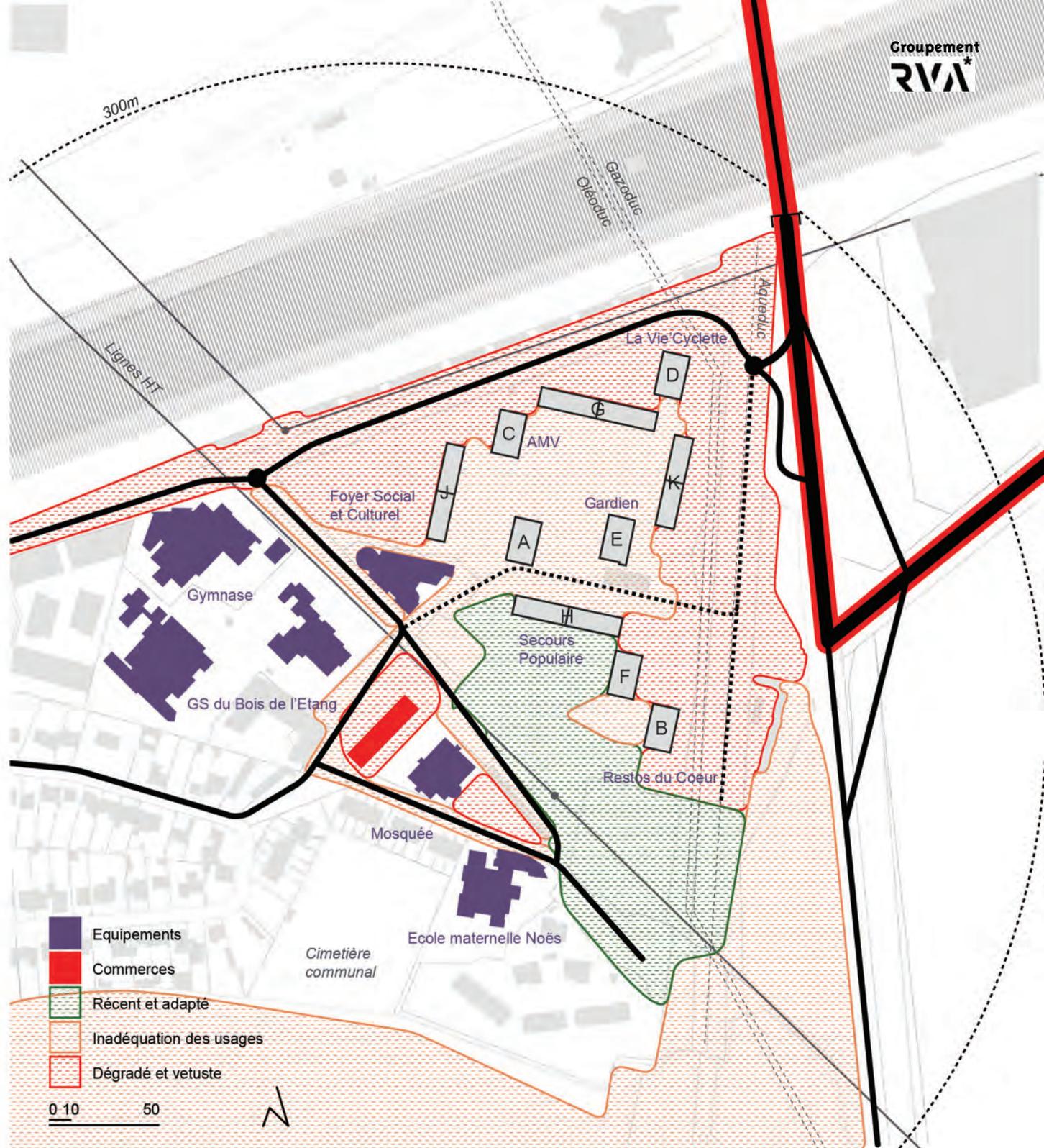
- Favoriser l'accès à la santé
- Étendre les services de proximité
- Favoriser l'accès à la culture (ludothèque, bibliothèque...)
- Recréer un centre commercial attractif
- Ouvrir et sécuriser les moyens de liaisons du quartier vers l'extérieur
- Mettre en place un service de sécurité

# Synthèse des enjeux

L'analyse urbaine présentée ci avant intègre les analyses spécifiques des équipements, des commerces, de l'habitat et des contraintes techniques.

La superposition de ces thèmes montre :

- Un quartier d'habitat collectif autocentré, rassemblant une population qui a des difficultés à s'inscrire dans un parcours résidentiel en dehors du quartier
- Une façade Est déqualifiée par les flux et les stationnements
- Une façade Nord déqualifiée par les nuisances (bruits, poussières)
- Une offre urbaine à conforter et développer : équipements, commerces, accès aux transports
- Des atouts naturels peu accessibles
- Des contraintes techniques fortes limitant les possibilités de reconstruction



# Premières hypothèses de travail

## 1. Un secteur d'habitat collectif à améliorer

- Réhabilitation logements et parties communes
- Recomposition résidences et espaces publics  
(selon scénarios élaborés en phase suivante)

## 2. Un secteur pavillonnaire à intégrer

- Aménagement des espaces publics et liaisons actives vers le coeur de ville

## 3. Un secteur central à renforcer

- Refonder l'identité autour d'un espace public partagé, fédérateur de l'animation urbaine
- Reconstruire un centre socio-culturel adapté en entrée de quartier pour élargir son public
- Assurer le fonctionnement de l'offre commerciale

## 4. Un secteur autocentré à désenclaver

- Créer une entrée de ville plus urbaine : restructurer le réseau viaire et valoriser le foncier constructible
- Réintégrer le quartier dans la ville par un maillage viaire/ piéton fonctionnel et qualitatif
- Développer les mobilités actives
- Réduire les nuisances acoustiques

## 5. Un secteur Est de la ville à qualifier

- Apaiser et requalifier le réseau périurbain : D58
- Enfouissement de la ligne HT
- Créer une façade urbaine mixte et valoriser les fonciers reconstructibles