SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

ELANCOURT

LES IV ARBRES
VERS UNE CENTRALITÉ ÉLARGIE

Atelier participatif n°2
Evaluation du scénario de synthèse et qualification des espaces publics.

ELANCOURT - Phase 2

5 avril 2022

Animateurs

SQY

- **Bertille BONNAIN,** urbaniste
- **Joachim SOLDA,** urbaniste opérationnel
- **François HELLEU,** directeur du développement urbain

Elancourt

- **Marine TURPIN,** directrice de l'aménagement urbain

Attica

- **Yves COULOUME,** architecte
- **Sylvain HUOT,** architecte
- **Marion MONIQUE,** architecte

Traitclair

- **Zakaria KATRAOUI,** chef de projet en concertation
- **Zoé GIORDANA,** chargée d'études et de concertation
- **Maya MOUTTAPA,** assistante de concertation

Participants

L'atelier a accueilli 25 participants (pour 40 inscrits correspondants à la jauge maximale), répartis autour de 3 tables de réflexion.

Déroulé

L'atelier s'est ouvert sur une introduction de la séance et du projet par Frédéric Pélegrin (adjoint au Maire, délégué à l'Aménagement et à l'Urbanisme de la ville d'Elancourt). La suite de l'atelier est ensuite déroulé sans la présence des élus.

Elle s'est suivie par une présentation du scénario de synthèse, conçu à partir des contributions des habitants et des élus sur les ateliers précédents. Point par point, Marion Monique a présenté les propositions qui ont été faites par le groupement et validées par SQY et la ville d'Elancourt (cf. support disponible sur la page sqy.fr/IVarbres) :

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

Les participants ont ensuite pu s'exprimer durant une courte session de questions/réponses, retranscrite ci-dessous :

Q : Si les lignes haute tension sont enterrées, est-ce que le tracé sous-terrain sera le même que le tracé aérien ?

- Joachim SOLDA : Ce qui est privilégié est un travail sous ou en lisière des voies existantes pour faciliter la maintenance. Aujourd'hui, les études sont en cours et permettront à l'automne 2022 de finaliser un dossier de justification technico-économique afin d'une part d'identifier les faiseaux préférentiels d'enfouissement et, d'autre part, une première estimation du coût.

Q : Les lignes haute tension posent des problème d'infrastructure si elles sont aériennes, mais poseront d'autres problèmes si elles sont enterrées. Quelles sont les pistes ?

- Joachim SOLDA : Il a été décidé par les élus que le périmètre d'étude d'enfouissement soit élargi vers le sud jusqu'au quartier du Bois de l'Etang à La Verrière. Les études menées par RTE ont été stopées afin de signer de nouvelles conventions. Les études n'ont donc pas encore abouti puisqu'elles n'ont repris que courant 2021.

Q : Concernant l'implantation de la zone artisanale, le fait qu'elle soit écartée de la zone des commerces ne lui donne pas une grande visibilité. Pourquoi cet emplacement ?

• Marion MONIQUE : L'implantation de cette zone est justement en lien avec les questions sur les lignes haute tension. Du fait de l'infrastructure actuelle, construire des logements en dessous n'est pas la solution préférentielle, mais de l'artisanat et des commerces sous la forme de constructions R+1 maximum, oui. Ainsi, même si les travaux sur les lignes n'ont pas démarré, il sera possible de commencer à construire les bâtiments d'activité. Par ailleurs, il y a une demande de l'agglomération pour de petites activités d'artisanat et non de commerces sur ce front. Enfin, considérant la proximité avec la route, les activités artisanales bénéficieront d'une facilité d'accès, sans déranger les habitants des logements au cœur du secteur qui serait gênée par ces allées et venues.

Q : Habitant rue Rouge, à la lisière de l'Intermarché, nous avons des inquiétudes quant à la hauteur de la structure et son impact sur les logements.

• Joachim SOLDA : Le projet, tel qu'il se dessine, s'élèvera sur deux niveaux : rez-de-chaussée et un étage. Il n'ira pas au-delà. Par ailleurs, la conservation du rideau boisé séparant le quartier du Pré Yvelines avec la ZA des IV Arbres et notamment la parcelle du futur Intermarché est garantie.La distance entre la façade nord du futur Intermarché et la maison la plus proche sera de 13m au minimum.

Q : Nous craignons que la zone de commerces vive aussi mal que sur la dalle. Savez-vous quel type de commerces seront implantés ?

• Joachim SOLDA : Il est encore trop tôt pour faire un plan des commerces à attirer. Le projet prévoit de développer des surfaces commerciales en rez de chaussée d'immeubles, en complément du complexe Intermarché. Aucun programme n'est pour l'heure arrêté mais cette offre sera étudiée en complémentarité avec l'offre présente sur les poles commerciaux déjà constitués à proximité (7 Mares, Petits Prés, Gandouget et même Clef St Pierre). Faire centralité comme nous le souhaitons nécessite la présence d'une polarité commerciale.

Q : La nouvelle place des Commerces lève une question sur la circulation sur le boulevard Gregory.

• Marion MONIQUE : Le traitement du boulevard Gregory est un aspect fort du projet. Nous souhaitons lui donner un caractère urbain et convivial, notamment avec un traitement de sol pour faire ralentir les automobilistes. L'objectif est d'en faire une place qui vit bien. Une étude de circulation est en cours pour affiner le traitement notamment des carrefours à créer (dont celui reliant le boulevard Grégory et la rue du Maréchal Ferrant) ou existants :

• Pour continuer la discussion, un temps sur table s'est tenu avec l'ensemble des participants. Les animateurs ont retranscrit les différentes prises de paroles sur les supports suivants :

• Un tableau d'appréciation permettant permettant d'évaluer le scénario proposé par les porteurs du projet

• Un plan du projet au 1/1000e imprimé au format A0 donnant la possibilité de qualifier les espaces publics à l'aide d'images de projection

L'ensemble de ces prises de parole sont retranscrites à la fin du document.

SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES TABLES RONDES DE CONCERTATION

Les échanges sont synthétisés par thématiques ci-dessous :

Trame verte

Concernant les jardins familiaux, différentes observations ont été formulées :

- Appréciation globale de la conservation du volume d'origine dédiée à des jardins productifs
- Inquiétude concernant la surface individuelle de chaque jardin prévue actuellement dans le projet (jugée pas suffisante).
- Besoin de sécurisation : « Il faut clôturer les nouveaux jardins familiaux pour éviter que les passants se servent librement ».

Certains habitants préfèreraient faire une continuité avec la trame verte à la place de la future zone artisanale.

Mettre en place des espaces en lien avec la résidence sénior : pour pratiquer du sport (parcours santé et mobilier sportif adapté à tous les âges).

Sur l'ensemble de la trame verte, différents espaces sont proposés par les participants : des espaces de contemplation, des espaces de jeux et pour pratiquer du sport, de petits équipements et du mobilier mais également des espaces de nature sauvage.

Mobilité

Plusieurs participants exprimaient une inquiétude quant à la concordance du projet avec la densité de circulation du boulevard.

Gregory, et notamment l'effet de résonnance par rapport aux bâtiments à créer le long de ce boulevard.

Il est par ailleurs demandé de ne pas mettre de feux tricolores sur le boulevard Gregory.

Pour ce qui est des stationnements :

- Il est demandé d'augmenter la capacité du parking de l'actuelle contre-allée ainsi que le long de la rue de la Haie à Sorel
- Il est demandé de prendre en compte les sols marécageux si des parkings souterrains sont envisagés.

Pour les usages cyclables :

- Il est demandé de ne pas mettre d'éclairages au sol.
- Il est demandé de ne pas mettre de barrière qui empêche les vélos-cargo de passer.

Il faut faire attention à l'entretien des axes de circulation, notamment dans le cadre de la végétalisation.

La RD 58 est également largement abordée : fréquentation, trafic poids-lourds, vitesses excessives, etc.

Formes urbaines

Pour certains participants, le projet donne une impression étouffante avec les hauteurs et la disposition des bâtiments.

Certains participants se sont interrogés sur la densité en termes de logements et sur le besoin d'intégrer 800 logements dans ce secteur

Il est rappelé que la densité du projet est bien en deçà de la densité maximale autorisée. De plus, le chiffre de la densité du projet (55 logements / ha) est à comparer avec les tissus urbanisés voisins :

- 90 logements / ha aux Réaux
- 180 logements / ha pour Villapolonia
- 20 logements / ha au Pré-Yvelines

Des participants alertent sur la typologie des futurs logements et sur la programmation d'un point de vue de la mixité sociale

Espaces publics

Différents lieux ont été identifiés par les participants comme espaces publics à qualifier :

- La place des commerces.
- De nombreux participants ont demandé à mettre en place des espaces de partage et de jeux afin de créer de la convivialité et des évènements.
- Un groupe propose de créer de l'évènement dans cet espace : kiosque à musique, théâtre de plein-air, bars et restaurants et activités de convivialité.
- De nombreux participants s'interrogent également sur la traversée du boulevard Grégory au niveau de cette place.

Autour du groupe scolaire :

- Plusieurs participants aimeraient mettre des espaces de partage dans ce lieu afin de créer des espaces de rencontre. Ces espaces peuvent être agrémentés de mobilier et d'une bibliothèque partagée par exemple.
- A la place des logements prévus à l'Ouest du groupe scolaire, certains participants proposent de mettre des équipements sportifs afin d'avoir une continuité avec le groupe scolaire et les espaces publics environnants.

Sur l'ensemble du site, deux contributions sont à noter :

- De nombreux participants sont en accord pour proposer un éclairage diminué mais qui reste présent afin d'assurer un côté sécuritaire dans l'espace public. Ainsi, plusieurs participants proposent un éclairage à déclencheur automatique.
- Deux groupes mettent l'accent sur le besoin de nature sur l'ensemble du site avec le développement de la biodiversité mais également du mobilier de repos afin que l'ensemble des habitants-usagers puissent profiter de ces futurs espaces.

Equipements sportifs

Plusieurs participants craignent la disparition de la piste d'athlétisme et du terrain d'honneur au bénéfice de la construction de logements sur la Plaine des sports .

De manière générale, l'attention des porteurs du projet est attirée sur la reconstitution des équipements sportifs et la prise en compte des besoins des clubs, adhérents et scolaires qui utilisent ces équipements.

Commerces

Certains participants relèvent différentes problématiques autour de la future place des commerces :

- La proximité avec l'Intermarché.
- La coupure avec le boulevard.
- La concurrence avec les zones proches

Un aspect important pour une majorité des participants est de mettre en place des bars et des restaurants sur la future place des commerces.

Espace de partage

ALPHA PLUS

ANNEXE - RETRANSCRIPTION DES ÉCHANGES

Les participants étaient invités à évaluer le scénario de synthèse proposé à travers une échelle d'appréciation allant de -1 à +3. Grâce à cette échelle, les différentes propositions et avis ont été recueillis par les animateurs tout au long des échanges.

Dans un second temps, un travail de qualification des espaces publics a été demandé aux habitants sous la

forme d'images de projection à positionner sur le schéma de synthèse imprimé en A0. Ce temps a permis d'ouvrir les débats et les discussions.

TABLE RONDE THÉMATIQUE N°1

(Marion Monique, Bertille Bonnain, Zoé Giordana)

Evaluation du scénario de synthèse

Trame verte

0

- Plutôt mettre des espaces verts à la place des activités artisanales et commerciales afin d'avoir une continuité de la trame verte.
- Il faudrait également penser les espaces verts comme supports de l'animation.
- Question sur la surface des futurs jardins familiaux : ce qui est prévu semble trop petit. Une habitante demande des parcelles de 100 à 200m2.

Mobilités

-1

- Une crainte de la future circulation sur le Boulevard André Malraux. La circulation est déjà très importante, peur que le projet aggrave la situation.
- Il est demandé de ne pas mettre de feux tricolores sur le boulevard Gregory.
- Il faut conserver le parking de l'actuelle contre-allée (Sorel). Cela permettrait de laisser à distance de la Haie à Sorel les futures constructions.

0

- Sur les voiries piétonnes et cyclistes, il est demandé de ne pas mettre d'éclairage au sol.
- Sur les pistes cyclables, il est demandé de ne pas mettre de barrière qui empêchent les vélos-cargos de passer.

1

- La végétalisation des axes de circulation est une bonne chose mais il faut faire attention à l'entretien de ces axes.

Formes urbaines

1
- Un participant évoque une impression d' « étouffement » : « c'est trop dense pour moi »

Commerces et équipements

-1
- Crainte sur la disparition de la piste d'athlétisme.

0
- Interrogation sur les futurs équipements sportifs : conservation du skate-park ?

QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Place des commerces

- Mettre des **espaces de partage.**
- Penser des espaces de jeux, pour se retrouver afin de créer du lien et de la convivialité autour des commerces.
- Un besoin d'avoir des cafés et des restaurants dans cette zone.

Groupe scolaire

- Mettre des espaces de partage :
  - Une bibliothèque partagée à la sortie de l'école.
  - Mettre du mobilier (comme des bancs) afin que les parents puissent se retrouver et discuter.
- « Il faut gérer un dépose-minute à l'entrée de l'école ».

Trame verte

- Mettre des **espaces pour pratiquer du sport :**
  - Penser du mobilier sportif adapté à tous les âges (intergénérationnel).
- **Mettre de espaces de contemplation.**

Ensemble du secteur

- Mettre un éclairage abaissé sur le boulevard Grégory afin d'inciter à la diminution de la vitesse.
- Mettre un éclairage à détecteur de mouvement sur les cheminements piétons, cyclables et sur l'ensemble des espaces publics.

TABLE RONDE THÉMATIQUE N°2

(Yves Couloume, Joachim Solda, Maya Mouttapa)

EVALUATION DU SCENARIO DE SYNTHESE

Trame verte

1

- Les participants apprécient le fait que la conservation des jardins partagés ait été respectée.

Mobilité

-1

- Les participants alertent sur la congestion dès à présent du rond-point de Laubach.
- Il existe un problème de stationnement, mais il faut prendre en compte les sols marécageux si la solution d'un parking en sous-sol est envisagée.
- Afin de soulager le secteur, il faudrait soulager le cul-de-sac qui vient des Réaux.

Formes urbaines

-1

- Les immeubles vont polluer les Prés.
- Certains participants se sont plains de la densité des logements, bien que monsieur Solda ait rappelé que le secteur est bien en deçà de la densité maximale autorisée. De plus, le chiffre de la densité du projet (55 logements / ha) est à comparer avec les tissus urbanisés voisins :
  - **90 logements / ha aux Réaux**
  - **180 logements / ha pour Villapolonia**
  - **20 logements / ha au Pré-Yvelines**

0

- Le front bâti sur le boulevard Grégory fait craindre une réflexion du bruit de la circulation sur le blvd Grégory vers le Pré-Yvelines .
- Plusieurs participants se sont interrogés sur la nécessité des 800 logements à venir (en termes de nombre). Des réponses ont été apportées en termes de phasage de l'opération sur le long terme.

Commerces et équipements.

-1

- « Merci de prévoir bars, restaurants sur la place des Commerces ».
- Une implantation ronde des commerces avec au centre la zone d'activité, de rencontre et de partage permettrait une meilleure visibilité et synergie de l'ensemble.
- Préoccupations sur la disparition des pistes d'athlétisme.
- Il faut prévoir plus d'équipements sportifs.
- « On supprime le foot où il y a beaucoup d'adhérents pour ajouter un tennis où les adhérents partent ».
- « Remettre les artisans vers la place des Commerces pour plus de visibilité ».

0

- « Il faut plus d'équipements sportifs autour du Commissariat, plutôt que des logements, pour aérer plus ».

QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Place des Commerces

- Les participants apprécieraient que la place permette de **créer de l'évènement** :
  - Kiosques à musique.
  - Théâtres de plein air.
  - Bars, restaurants (de qualité (ex : pas de kebabs)) et autre activité de convivialité.
- Certains participants exprimaient une inquiétude quant au tourne-à-gauche qu'il y aura vers l'Intermarché.
- Point de vigilance sur le point de congestion du trafic routier à ce niveau.

Au pied du commissariat.

- Mettre des équipements sportifs au lieu des logements, afin que les activités du commissariat ne nuisent pas aux habitants, et que des activités soient proposées aux jeunes à proximité de l'école.

Jardins familiaux :

- Il faut clôturer les nouveaux jardins familiaux pour éviter que les passants se servent librement.
- Mettre des espaces zens.

Ensemble du secteur

- Moins de logements.
- Mettre **de la nature sauvage** sur l'ensemble des espaces publics du secteur.
- Pour l'éclairage :
  - Aller le plus possible vers l'écologique.
  - Eclairage qui s'allume quand quelqu'un passe.
- Il faut penser aux joueurs de foot plus qu'aux boulistes.

TABLE RONDE THÉMATIQUE N°3

(Sylvain Huot, Marine Turpin, Zakaria Katraoui, François Helleu)

EVALUATION DU SCENARIO DE SYNTHESE

Trame verte

0
- Elle n'est pas suffisante car le secteur est trop urbanisé.

1
- Traversée sécurisée du boulevard au niveau de la place.

2
- « Bon équilibre : projet bien vert et déjà végétal ».

Mobilités

-1

- Par où fait-on sortir les habitants des logements ?
- Crainte de l'encombrement des flux sur le boulevard Grégory déjà très passant : « il s'agit de la route la plus passagère de la ville (combien de véhicules par jour sur le boulevard Gregory) »

0

- Il faut ouvrir le quartier davantage sur le reste de la ville
- Qu'en sera-t-il des stationnement poids lourds ?
- Taux de places de parking par logements
- 1 foyer = 2 ou 3 véhicules
- Report des parkings à prévoir sur l'Intermarché ?
- Les résidents vont-ils se garer dans le quartier ?
- Potentiel problème de stationnement lors d'événements sportifs
- Réorientation des lignes de bus

1

- Comment raccrocher les pistes cyclables aux quartiers autour ?
- Restructuration réseau bus en lien avec le quartier nouveau.

2

- Traversées sécurisées des voiries.

3

- Les 3 mètres de cheminement piéton sont fortement appréciés.

Formes urbaines

0

- Attention à la typologie et à l'aspect locatif / mixité.
- Attention à la forme des bâtiments.
- Villa Pollonia : petits logements toujours vides.

3

- Ok sur la densité (moindre que Villa Pollonia de 180 logements/ha).

Usages sur les espaces publics

-1

- Ne pas créer des ghettos.

Commerces et équipements

-1

- Ineptie de mettre commerces à proximité de l'Intermarché.
- Les commerces sont coupés par le boulevard.

0

- Intéressés par des restaurants qualitatifs.

QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Place des commerces

- Mettre des « restaurants sympas ».

Groupe scolaire

- Mettre des **espaces de partage**.
- Mettre une **nature ordonnée**.
- Positionner la fête des voisins dans cet espace afin de créer du lien dans le quartier.

Trame verte - résidence sénior

- Mettre une **nature ordonnée**.
- Mettre des **espaces de jeux** :
  - Un parcours santé en lien avec la résidence sénior. Il faut faire attention à l'entretien du parcours santé

Rond-point Nord Boulevard Grégory

- Une atmosphère urbaine, minérale.

Trame verte - espace des équipements sportifs

- Mettre des **espaces pour pratiquer du sport**.
- Mettre de la **nature sauvage**.
- Mettre des **petits équipements et mobiliers**.
- Mettre des **espaces de jeux**.

Rue du Fond des Roches

- Développer des arbres et des éléments végétaux
- Sécuriser la rue

Ensemble du secteur

- Eclairage public doit être diminué en puissance mais il doit rester présent car l'éclairage apporte de la sécurité. Il faut développer un éclairage sécurisant.
- Mettre en place une vidéo-surveillance.
- Sur l'ensemble de la végétalisation, développer des feuillus à feuilles persistantes.
- Développer de la nature sauvage au Sud du projet.
- Globalement, une biodiversité à développer.
- Mettre en place du mobilier urbain de repos sur l'ensemble du quartier afin d'aider les habitants à profiter des espaces.
- Ne pas cloisonner le quartier avec une résidentialisation des terrains.