

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER DU VALIBOUT COMMUNE DE PLAISIR

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET Pièce 1 – Notice de présentation



Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
1 rue Eugène Hénaff
BP 10118 – 78192 Trappes Cedex

Sommaire

1.	CONTEXTE DU PROJET	4
1.1	LOCALISATION	4
1.2	IDENTIFICATION DES PERSONNES RESPONSABLES	4
1.3	ETAT ACTUEL DU SITE ET PRINCIPAUX ENJEUX	5
1.4	OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	7
2.	CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL	8
2.1	PRINCIPE DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES AMENAGEMENTS	8
2.2	RAISONS DU CHOIX DU PROJET	10
2.3	LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET SI NECESSAIRE DE COMPENSATION DES IMPACTS NEGATIFS DU PROJET	11
3.	ELEMENTS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS	14
3.1	OBJECTIFS DE L'ENQUETE	14
3.2	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	15
3.3	INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION	15
3.4	DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE : DECLARATION DE PROJET 19	
3.5	AU-DELA DE L'ENQUETE PUBLIQUE	20
3.6	AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET	20

1. CONTEXTE DU PROJET

1.1 LOCALISATION

Le site du projet d'aménagement se trouve sur le territoire de la commune de Plaisir, dans le Département des Yvelines, au sein de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le quartier du Valibout a été identifié comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville.



1.2 IDENTIFICATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Maître d'ouvrage :

Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, représentée par son Président, Jean-Michel FOURGOUS.

Adresse postale :

1 rue Eugène Hénaff,
ZA du Buisson de la Couldre
BP 10118 – 78192 Trappes cedex

SIREN :

200 058 782

Contact :

Arnaud Moga – arnaud.moga@sqy.fr

1.3 ETAT ACTUEL DU SITE ET PRINCIPAUX ENJEUX

La commune de Plaisir accueille près de 31 600 habitants (Insee 2016) et comprend 12 814 logements (Insee 2016). 50 % de son territoire est composé de parcs urbains, forêts et terres agricoles. Plaisir s'est fortement développée dans les années 1960, dans un contexte de crise du logement en Ile-de-France, avec la construction des logements collectifs à proximité de la gare. Les années 1970 sont marquées par la mise en œuvre de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines : la population de Plaisir est alors multipliée par 3.

Le quartier du Valibout, bien relié au reste du territoire, occupe une position centrale dans la ville de Plaisir. Proche du centre-ville et du centre commercial Mon Grand Plaisir, bordé par 4 axes structurants, il présente des qualités urbaines, architecturales et paysagères notables. Pour autant, son intégration urbaine est à travailler et notamment l'ouverture du cœur du quartier sur les axes structurants qui l'entourent.

Le quartier représente 12,6 % de la population plaisiroise et accueille 1 107 logements (8 % du parc total de logements de la Ville), dont 98 % de logements sociaux appartenant à l'unique bailleur Les Résidences Yvelines Essonne (soit 34 % des logements sociaux communaux), ainsi qu'une copropriété privée de 20 logements, située au 4 Allée Babeuf au cœur du quartier.

Malgré de nombreuses qualités intrinsèques (situation centrale en ville, bonne desserte par la route (A12, A13, RN12, RD11, RD30, RD58, RD98, RD134, RD912), par deux gares (30 minutes de Paris) et 11 lignes de bus, à proximité de nombreux équipements), le Valibout souffre de difficultés de fonctionnement, de conflits d'usages, d'un sentiment d'isolement et de relégation, engendrés par la structure même de la ville : les déplacements à pied ou en vélo dans la ville sont possibles, mais les aménagements actuels n'encouragent pas ces pratiques. Le système viaire très hiérarchisé, reliant efficacement le quartier au reste de la ville, est aussi un facteur d'isolement en raison du caractère routier des axes de circulation bordant le quartier (la RD30 créant une coupure urbaine forte), de l'éloignement du bâti de la rue, de l'absence de maillage des voies secondaires avec les quartiers voisins.

Depuis plus de 10 ans, le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne (ex OPIEVOY) a enclenché une réhabilitation ambitieuse (rénovation thermique, façades, réhabilitation intérieure des logements, parties communes...) pour amorcer la transformation du quartier et offrir un cadre de vie requalifié aux habitants.

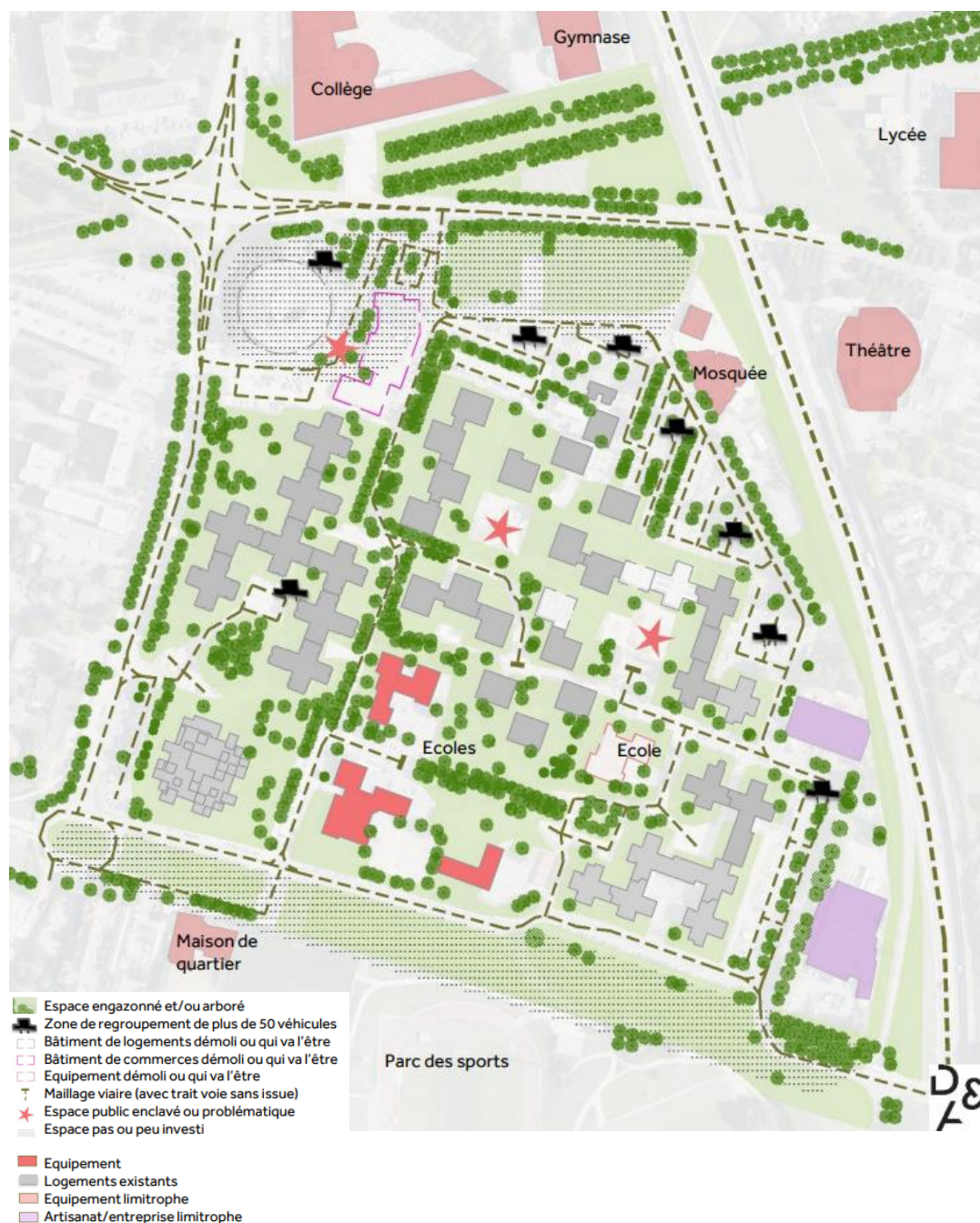
Si le Valibout ressemble à bien d'autres quartiers de Plaisir et de la ville nouvelle en matière de qualités urbaines, architecturales et paysagères, il se distingue par sa forte concentration d'habitat social et de ménages en difficultés sociales et économiques. Dans ces conditions, les spécificités de la ville nouvelle deviennent parfois des handicaps : sentiment d'isolement, d'enfermement, d'insécurité, détournements d'usage, difficultés d'accès, etc. Les leviers habituels du désenclavement physique (ouverture de voies, implantation d'équipements, démolitions, etc.) buttent sur des principes de composition qui sont difficilement transformables.

Enfin, le quartier bénéficie d'un centre commercial de proximité. Pour autant, les commerces sont peu visibles depuis l'espace public et les bâtiments sont vieillissants. Les autres équipements du quartier (écoles...) sont également vieillissants et mal adaptés.

En synthèse, plusieurs enjeux, déclinant l'identité actuelle du quartier du Valibout et révélant les pistes d'amélioration, ont été identifiés :

- Un quartier enclavé

- Des problématiques de sécurité, de délinquance, d'appropriation des espaces
- Un déficit d'image et d'attractivité
- Un quartier insuffisamment maillé et accessible, des difficultés de gestion urbaine
- Un quartier proche de grands équipements, mais en déficit d'équipements de proximité
- Une offre de stationnement mal répartie
- Un quartier dans une dynamique de paupérisation
- Un déséquilibre des typologies de logements au sein du quartier et une attractivité différenciée en fonction des résidences
- Une opportunité de diversification résidentielle par la présence de foncier libre et maîtrisé au nord du quartier
- Un centre commercial fragilisé



Synthèse des enjeux urbains (D&A, 2022)

1.4 OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au regard des difficultés rencontrées par le quartier du Valibout et par ses habitants depuis de nombreuses années (dégradation du patrimoine bâti et de son environnement), le quartier du Valibout a été retenu par l'État en tant que Projet d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

À la suite du diagnostic ayant mis en évidence les enjeux décrits précédemment, **trois objectifs stratégiques urbains majeurs** ont été choisis, déclinés en un programme d'actions :

- ❖ **Objectif stratégique n°1 : améliorer l'attractivité afin de réduire les effets d'éviction dans le logement social**
 - Créer une nouvelle polarité autour d'une place-parvis, d'un centre commercial renouvelé, d'équipements de proximité (école, protection maternelle et infantile (PMI), secteur d'action sociale (SAS), maison associative...) et des activités. Profiter de l'effet vitrine le long des axes majeurs ceinturant le quartier (rue Jules Verne, avenue du Général de Gaulle, Mitterrand).
 - S'appuyer sur le fort potentiel de diversification et s'appuyer sur le foncier disponible pour créer des opérations de logement privé.
 - Viser une labellisation éco-quartier.
 - Freiner la dynamique de paupérisation du quartier en coordonnant mieux les attributions.
 - Assurer une veille de l'occupation des résidences afin de limiter les éventuels décrochages.
 - Prévoir le rééquilibrage des loyers et des modes de financement entre le Valibout et les autres secteurs de la commune, et favoriser les mutations en faveur d'un rééquilibrage social.
 - Rééquilibrer l'offre en termes de typologie de LLS au sein de la commune et à l'échelle du quartier pour éviter une dynamique de peuplement par défaut.

- ❖ **Objectif stratégique n°2 : améliorer le fonctionnement du quartier pour sécuriser les espaces, réduire les détournements d'usages**
 - Démolir plusieurs bâtiments de logements sociaux (56 LLS) pour permettre la création de nouvelles voiries
 - Mailler le quartier pour faciliter les circulations de desserte résidentielle et des véhicules de secours et de services (gestion des déchets).
 - Rationaliser le stationnement et le répartir au plus près des résidences quand cela est possible.
 - Résidentialiser en créant des unités résidentielles de plus petite taille.
 - Prévoir des aménagements favorisant la sécurité des espaces publics.
 - Clarifier les usages et la gestion des espaces (public/privé ; commune/bailleur).

- ❖ **Objectif stratégique n°3 : Réintégrer le quartier dans le fonctionnement du reste de la Ville et de l'agglomération, à travers les équipements et l'ouverture du quartier sur les quartiers environnants**
 - Réorganiser l'offre scolaire sur le quartier.
 - Créer des continuités et un maillage inter quartiers : liaisons piétonnes et cyclables, continuités vertes Nord-Sud, création de nouvelles entrées de quartier.
 - Traiter les grands axes urbains afin d'effacer l'effet de séparation.
 - Créer des équipements sportifs au nord et au sud en continuité de l'ouverture du parc des sports et des équipements existants.

2. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

2.1 PRINCIPE DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES AMENAGEMENTS

2.1.1 Chiffres clés du projet

Les différentes opérations projetées dans le cadre du projet de renouvellement urbain sont :

- Les démolitions :
 - o De 56 logements locatifs sociaux situés dans 3 cages d'escaliers,
 - o De l'école maternelle Louise Michel,
 - o Du centre commercial du Valibout.
- L'aménagement des espaces public du quartier, comprenant :
 - o La création d'environ 500 mètres linéaires de nouvelles voiries de désenclavement,
 - o La requalification de voiries (ou mises à double-sens) au cœur du quartier : rue Robespierre, rue du Valibout,
 - o Le réaménagement d'espaces verts et de cheminements piétons,
 - o La requalification de voiries de contournement du quartier,
 - o Réaménagement des espaces verts et renforcement de la trame verte.
- La résidentialisation de 1 021 logements locatifs sociaux (Les Résidences Yvelines Essonne),
- La création d'environ 200 logements en accession, accession sociale et locatif libre ou intermédiaire et d'environ 1500 m² de commerces dans le cadre de l'opération d'aménagement Nord du Valibout,
- Equipements publics de proximité :
 - o La réhabilitation et l'extension des écoles Brossolette et Casanova
 - o La création d'une maison des solidarités,
 - o La réhabilitation de la maison de quartier La Mosaïque,
 - o La création d'un garage solidaire
 - o La création d'une annexe de la médiathèque de Plaisir

2.1.2 Description des aménagements du projet

• L'habitat

Le projet prévoit la création d'environ 200 nouveaux logements en accession libre, accession sociale ou locatif libre ou intermédiaire au nord du quartier (lots C1a, C3 et C4), sur des fonciers situés le long de l'avenue du général de Gaulle et en entrée de quartier. Une première phase de construction sera réalisée sur des fonciers libérés du fait de démolitions passées (cantine, bowling, parking silo). Une deuxième phase d'environ 35 logements sera possible après démolition du centre commercial (lot C1b).

A terme, le projet impliquera donc un gain d'environ 150 logements à l'échelle du quartier, du fait de la démolition de 56 logements sociaux.

• Les équipements

Le projet prévoit :

- La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Brossolette-Casanova (ville de Plaisir) : l'extension consistera à créer 4 classes supplémentaires et des locaux communs ou de services publics accolés à l'école maternelle Casanova. Le projet comporte aussi le

- réaménagement de la cour de l'école maternelle en cours « Oasis ».
- La création d'une maison des solidarités (Département des Yvelines), au nord du quartier, sur une parcelle d'environ 1000 m², regroupement du secteur d'action sociale et de la PMI du Département, et du CCAS.
 - La réhabilitation de la Mosaïque, équipement communal existant au sud du quartier, en tant que maison de quartier.
 - Le transfert, en rez-de-chaussée du lot C1b, de l'annexe de la médiathèque de Plaisir (environ 200 m²) actuellement positionnée dans la Mosaïque.

- **Les commerces et activités économiques**

Le projet prévoit de démolir le centre commercial actuel (7 cellules commerciales en copropriété pour environ 1000 m²) et, au préalable, de reconstituer une offre commerciale d'environ 1 500 m² de SDP, composée d'une moyenne surface alimentaire et de commerces de proximité. Cette offre sera positionnée en rez-de-chaussée du lot C1 situé en entrée de quartier.

Par ailleurs, le projet prévoit la création d'un garage solidaire d'environ 250 m² de SDP sur la frange est du quartier, sur une parcelle située rue du Valibout, à proximité immédiate de locaux industriels.

- **La voirie et les espaces publics**

Les principaux aménagements du quartier sont :

- La création de voiries de désenclavement du quartier, rendues possible par la démolition des logements sociaux et de l'école Louise Michel : voie nouvelle Nord-Sud, voie Est-Ouest de raccordement de la rue du Valibout à la « place des 500m² », création d'une voie nouvelle Est-Ouest entre l'îlot R6 et les Maisons Individuelles Superposées (MIS) du bailleur LRYE à l'emplacement d'un ancien parking reconfiguré.
- Requalification de voiries (ou mises à double-sens) au cœur du quartier : rue Robespierre, rue du Valibout.
- Requalification de voiries de contournement du quartier afin d'améliorer les connexions au reste de la ville, de contribuer au désenclavement et d'améliorer l'image du quartier : rue Jules Vernes, avenue Mitterrand, avenue du général de Gaulle, requalification du carrefour Allende, création d'une place d'entrée du quartier à l'emplacement du silo démolé.
- Aménagement des espaces verts : plaine des sports (mail Mitterrand) et mail de l'Aqueduc.

Parallèlement, le bailleur LRYE procèdera à un ambitieux programme de résidentialisation des logements sociaux du quartier.



Plan Guide – Quartier du Valibout (source : D&A pour SQY)

2.2 RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Le projet de renouvellement urbain du Valibout, identifié comme projet d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, vise à contribuer aux dégradations lourdes des espaces extérieurs, des équipements publics et des indicateurs socio-économiques.

Ce projet bénéficie de financements importants de la part de l'ANRU, au titre du NPNRU, mais également de la Région et du Département (dispositif PRIOR'Yvelines).

Validé dans ses grands principes en 2019, le projet a ensuite été retravaillé et peaufiné afin de limiter l'impact sur l'environnement et répondre au mieux aux attentes exprimées lors de la concertation menée avec les habitants, les associations et les partenaires du projet.

2.3 LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET SI NECESSAIRE DE COMPENSATION DES IMPACTS NEGATIFS DU PROJET

2.3.1 Un quartier résidentiel, familial, à l'attractivité renforcée par le projet

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Un cœur de quartier demeurant difficilement accessible par les forces de l'ordre	R : Mise en place d'une réquisition permanente	Négligeable
Un positionnement du garage solidaire pouvant engendrer des déviances	R : Repositionnement du garage solitaire	Déviances possibles
Un mail piéton pouvant engendrer des regroupements en bande	E : Mise en place de caméras de surveillance	Négligeable
La démolition de bâtiments de logements (56) nécessitant un déplacement des habitants	C : Mettre en place une stratégie de relogement et d'attribution	Faible à moyen en fonction de la localisation du relogement.
Une perturbation du cadre de vie et de l'accès aux équipements en phase chantier	R : Envisager un phasage des travaux en deux grandes étapes R : Application d'une charte chantier faibles nuisances	Faible du fait de la réalisation des travaux

2.3.2 Un projet ayant de faibles impacts sur la circulation routière et contribuant au développement des modes doux

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Un faible trafic généré ne créant pas de perturbations autour du quartier	Pas de mesure ERC envisagée au regard des faibles émissions de trafic attendues.	Négligeables
Une augmentation de la circulation interne du quartier	R : Installations de ralentisseurs complémentaires au niveau de la rue du Valibout	Faibles
Des perturbations de la circulation en phase chantier	R : Application d'une charte chantier faible nuisances	Faibles

2.3.3 Un projet améliorant le cadre de vie de la population

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Un risque de dégradation du patrimoine arboré en phase travaux	R : Mise en place de protection physique sur les troncs, le houppier et particulièrement sur le système racinaire et de tracés des véhicules de chantier	Aucune
Un abattage d'arbres impactant les paysages du quartier	R : Remplacement de chaque arbre abattu par 1 à 3 arbres de développement équivalent	Faible - Perte du patrimoine végétal initial
L'implantation du garage solidaire au niveau d'une friche arborée	R : Travailler l'insertion paysagère du garage solidaire	Faible - Perte du patrimoine paysager initial

2.3.4 Des destructions d'habitats d'espèces compensés par les aménagements paysagers envisagés

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Destruction d'habitats naturels	<p>E : Conservation de 6,27 ha de milieu initialement présents, soit 61%</p> <p>E : Conservation de 712 arbres initialement présents, révision du projet permettant de conserver davantage d'arbres</p>	Destruction d'habitats
Destruction d'habitats d'espèces	<p>R : Réalisation des travaux par tranche, planning de travaux pluriannuel avec plusieurs porteurs de projets (Ville, SQY, LRYE pour les logements sociaux, CD78)</p> <p>R : Balisage préventif des habitats créés à proximité des secteurs en travaux</p> <p>R : Installation de nichoirs, d'abris ou de gîtes artificiels avant le démarrage des travaux et lors de la conception des bâtiments (gîtes intégrés au bâti)</p>	Destruction d'habitats
Dégradations d'habitats naturels liées aux installations de chantier	<p>R : Pré-localisation des installations de chantiers en dehors des secteurs à éviter et sur des secteurs de moindre intérêt écologique</p>	Aucune
Dégradation d'habitats naturels liées aux soulèvements de poussières et aux risques de pollutions accidentelles	<p>R : Adaptation des modalités de circulation des engins de chantier (limitation de la vitesse, sens de circulation)</p> <p>R : Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire : équipement des engins de chantier de kit anti-pollution, mise en place d'aires imperméables pour l'entretien et le plein des véhicules et engins de chantier</p> <p>R : Arrosage des pistes contre les poussières lors des périodes sèches et si nécessaire</p>	Aucune
Destructions d'espèces végétales remarquables (mais non protégées)	/	/
Risques de destructions d'espèces végétales, dont certaines sont assez rares (mais non protégées) liés aux soulèvements de poussières et aux risques de pollutions accidentelles	/	/
Risques de destructions d'espèces animales	<p>R : Adaptation du calendrier : Réalisation des travaux d'abattage et de défrichage en dehors des périodes de sensibilité de la faune</p> <p>R : Installation de nichoirs, d'abris ou de gîtes artificiels avant le démarrage des travaux et lors de la conception des bâtiments (gîtes intégrés au bâti)</p> <p>R : Vérification avifaune/chiroptères (cavités/gîtes) préalable à l'abattage des arbres, et adaptations si nécessaire</p>	Destruction d'espèces
Dérangements d'espèces animales	<p>R : Adaptation des horaires de travaux (pas de travaux la nuit)</p> <p>R : Utilisation d'avertisseurs sonores adaptables au bruit ambiant (recul des engins de chantier notamment)</p> <p>R : Choix d'un éclairage non impactant en phase travaux (notamment travaux en hiver)</p> <p>R : Engagement des entreprises à signer et suivre une charte de chantiers à faibles nuisances</p>	Dérangement

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Risque de dispersion d'espèces végétales exotiques envahissantes	R : Mise en place d'un dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Aucune
Perturbation des fonctionnalités écologiques		Aucune
Développement d'espèces végétales exotiques envahissantes après la phase travaux/en phase exploitation	R : Mise en place d'un plan de gestion différencié et écologique des espaces verts publics	Développement malgré les mesures
Dérangement de la faune et de la flore par pollution lumineuse	R : Choix d'un éclairage non impactant	Pollution lumineuse
Ecrasements et collisions routières	R : Limitation de la vitesse à 30 km/h sur l'ensemble du réseau routier du quartier du Valibout R : Installation de clôtures perméables à la petite faune et de passage à faune sur les secteurs de continuités	Ecrasements et collisions
Collisions sur les bâtis et surfaces vitrées	R : Mise en place de dispositifs anticollision sur les surfaces vitrées : en amont lors de la conception des bâtiments et en aval par l'installation de dispositifs	Collisions
Perturbation des fonctionnalités écologiques	E : Adaptation du calendrier pour les périodes d'entretien en phase exploitation E : Installation de clôtures perméables à la petite faune E : Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires ou potentiellement polluants sur les espaces publics R : Aménagements de zones refuges : pierriers, tas de bois...abris et gîtes artificiels	Aucune (fonctionnalités améliorées)

2.3.5 Des incidences limitées sur la santé humaine et l'habitabilité du quartier

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une imperméabilisation des sols entraînant une augmentation des phénomènes de ruissellement et limitant l'infiltration de l'eau dans les couches profondes du sol	E : Conservation de la majeure partie des surfaces perméables du quartier R : Utilisation de matériaux semi-poreux sur les espaces artificialisés	Imperméabilisation des sols
Une exposition de nouvelles constructions à un risque de mouvement de terrain (aléa retrait gonflement des argiles)	R : Mise en œuvre d'une gestion locale des eaux pluviales réduisant la concentration des effets de ruissellements et donc des mouvements de sols R : Réalisation d'une étude géotechnique et mise en œuvre de fondations adaptées aux risques	Fragilité des ouvrages du fait de la consistance des sols
En phase chantier, un risque de pollution des sols	R : Application d'une charte chantier	D'éventuelles fragilités pourraient subsister malgré les mesures prises.
Un quartier soumis à des nuisances sonores dépassant les valeurs de sensibilité	R : Mettre en place une isolation acoustique des constructions neuves	Nuisances sonores à l'extérieur des bâtiments

2.3.6 Un projet de renouvellement urbain favorable à l'économie de ressources et adapté au dérèglement climatique

INCIDENCES	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une augmentation modérée de la consommation d'eau potable avec la création d'environ 200 nouveaux logements	R : Dispositifs d'économie des consommations dans les logements	Augmentation des besoins en eau potable
Une augmentation modérée de la production de déchets à l'échelle du quartier par la construction de nouveaux logements, de bureaux et de commerces	E : Mise en place de stockage ou de points d'apports volontaires pour la gestion des biodéchets R : Une sensibilisation des habitants à la pratique du zéro déchet et à l'importance du tri et du compostage E : Prévoir dans les cuisines un espace intègre au mobilier suffisant pour accueillir chaque type de déchets R : Anticiper la production de déchets liés à l'emménagement	Augmentation de la production de déchets
Une production importante de déchets de démolition	R : Application d'une charte chantier	Quantité résiduelle de déchets
Une augmentation des consommations énergétiques du fait de la création de nouveaux logements, équipements et commerces	E : Une conception bioclimatique des bâtiments sur la base des études d'ensoleillement et aéralique R : Des exigences en matière de performances énergétiques ambitieuses R : Des dispositifs visant à limiter les consommations d'énergie sur les espaces publics R : Des dispositifs visant à limiter les consommations d'énergie à l'intérieur des logements et des parties communes	Consommations énergétiques supplémentaires à l'échelle du quartier.
Une augmentation temporaire des consommations énergétiques lors de la phase chantier	R : Application d'une charte chantier	Surconsommations ponctuelles
Une production importante de déchets de démolition	R : Application d'une charte chantier	Emissions de CO ₂
Une utilisation de matériaux engendrant indirectement des émissions de CO ₂	E : Des logements en grande partie réhabilités R : Introduction d'une part de matériaux biosourcés et recyclés	

3. ELEMENTS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS

Le présent chapitre a pour objet de mentionner les textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans une procédure administrative relative à l'opération considérée, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation. Il reprend les informations exigées par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

3.1 OBJECTIFS DE L'ENQUETE

L'enquête poursuit divers objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée par SQY,
- Prendre en compte les intérêts des tiers dans le processus de décision relatif au projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout,
- Parvenir à la Déclaration de Projet régie par l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement

de manière à permettre à SQY de réaliser l'opération.

3.2 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La présente enquête est régie par les textes suivants :

- Le Code de l'Environnement, et notamment les articles :
 - o L. 122-1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements,
 - o R. 122-2 : Etudes d'impact – dispositions générales.
 - o L. 123-1 à L. 123-2 : Champ d'application et objet de l'enquête publique,
 - o L. 123-3 à L. 123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique,
 - o R. 123-1 : Champ d'application de l'enquête publique,
 - o R. 123-2 à R. 123-27 : Procédure et déroulement de l'enquête publique.

3.3 INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

3.3.1 *Le projet avant l'enquête*

SQY souhaite définir et mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain sur le quartier du Valibout dans le cadre du NPRU.

Le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par SQY, conformément aux statuts de la Communauté d'Agglomération de SQY en matière d'habitat, de politique de la ville et d'aménagement.

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire a été missionnée en 2017 par SQY pour accompagner le processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain. Le projet a été présenté et validé par les partenaires financeurs en 2019. Une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine a été missionnée en 2021, chargée d'ajuster le plan guide, parallèlement à la concertation et à l'évaluation environnementale du projet.

Le plan guide ajusté a été validé par SQY et ses partenaires lors d'un Comité de Pilotage en février 2023.

- **Concertation préalable**

Les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°2021-81 du 1^{er} juillet 2021, le conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé les objectifs du projet de renouvellement urbain du Valibout et les modalités de la concertation relatives à l'opération.

La concertation a été menée du 6 octobre au 10 décembre 2021 avec la mise à disposition d'un dossier de présentation du projet, de panneaux d'information à la maison du projet et de registres mis à la disposition du public.

Le bilan de cette concertation, approuvé par délibération du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2022-81 du 31 mars 2022, est présenté en pièce 4 du présent dossier d'enquête publique.

La concertation a permis de mettre en évidence les principaux points saillants suivants :

- Concernant la mobilité : un manque de places de stationnement, un usage détourné des espaces extérieurs, la présence d'une mécanique de rue encombrant l'espace public, des demandes en faveur des mobilités douces pour faciliter les déplacements cyclables sécurisés, et la création de stationnements pour les vélos.
- Concernant le projet urbain : un souhait de prise en compte du paysage, d'aménager les espaces publics majeurs du quartier, des demandes de remise en état des voies existantes, le souhait de faire évoluer le tracé des voiries nouvelles et de créer davantage d'espaces de jeux.
- Des préoccupations relatives à la sécurité des piétons et aux incivilités.

- **Etude d'impact**

Conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du Code de l'Environnement, le projet de renouvellement urbain du quartier du Valibout entre dans la catégorie suivante du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement :

- 39° - travaux, constructions et opérations d'aménagement : opération dont le terrain d'assiette est supérieur à 10h ou dont la surface de plancher est supérieure à 40 000 m².

Le terrain d'assiette étant de 19,5 ha, ce projet est donc soumis à étude d'impact.

L'étude d'impact fait partie intégrante du présent dossier d'enquête publique dont elle constitue la **pièce 2**. Sa composition respecte l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement.

L'avis de l'autorité administrative compétente de l'Etat en matière d'environnement (dit autorité environnementale), soit dans le cas présent le Préfet de Région, sera demandé préalablement à l'enquête publique sur la base du présent dossier d'enquête et sera inclus dans le dossier soumis à l'enquête (**pièce 5**).

- **Natura 2000**

Conformément à l'article R. 414-19 du Code l'Environnement, le projet étant soumis à étude d'impact, il doit être soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Cette évaluation des incidences Natura 2000 fait partie du dossier d'enquête publique. Elle est décrite au paragraphe 5.1.a) du chapitre « 5. Description des incidences notables potentielles sur la biodiversité et présentation des mesures » du tome 2 de l'étude d'impact (page 29).

- **Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone**

Conformément à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

Cette étude de faisabilité fait partie intégrante du dossier d'enquête publique, dont elle constitue la **pièce 3**.

3.3.2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

- **L'ouverture de l'enquête publique**

En application de l'article R. 123-1 du Code de l'Environnement, l'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, à savoir Saint-Quentin-en-Yvelines, maître d'ouvrage, dans le cadre d'une déclaration de projet au titre de l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur sera désigné par le Tribunal administratif sur saisine du Maître d'Ouvrage.

L'enquête est ouverte par arrêté communautaire précisant notamment (i) l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, (ii) les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ainsi que (iii) le ou les point(s) et horaires d'accès où le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique.

Aussi, l'arrêté précise la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, l'avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

Cet arrêté fait l'objet d'une publicité collective quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, et pendant toute sa durée (insertion d'un avis dans la presse, affichage en mairie et à proximité des ouvrages concernés, etc.).

- **L'enquête publique**

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf en cas de suspension de l'enquête ou d'enquête complémentaire.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de 30 jours.

Pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions soit sur les registres prévus à cet effet sur le lieu d'enquête, soit par courrier soit directement en rencontrant le commissaire enquêteur, soit sur le registre dématérialisé.

Il peut notamment recevoir le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier.

Il peut également auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique.

Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature de l'opération ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur en fait part au responsable du projet et lui indique les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Ils définissent en commun les modalités de l'information préalable du public et du déroulement de la réunion publique.

À l'issue de la réunion publique, un rapport est établi par le commissaire enquêteur et adressé au

responsable du projet.

Pendant l'enquête publique, si le maître d'ouvrage de l'opération estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, il peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

À l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours. L'enquête publique poursuivie à la suite de la suspension est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, d'une nouvelle publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête.

- **La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête publique**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet au Maître d'Ouvrage et au Président du Tribunal administratif son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Ce rapport, qui relate le déroulement de l'enquête, comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le Maître d'Ouvrage adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions à la Mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture d'enquête sur son site, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur son site et le tient à disposition du public pendant un an.

- **Enquête complémentaire éventuelle**

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, Saint-Quentin-en-Yvelines pourra, si elle estime

souhaitable d'apporter au projet des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

Dans le cas d'une enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, accompagné de l'étude d'impact intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

L'enquête complémentaire, d'une durée minimale de quinze jours, est ouverte dans les mêmes conditions que l'enquête initiale, fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12 du Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête,
- l'étude d'impact intégrant ces modifications, ainsi que l'avis actualisé de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement portant sur cette étude d'impact.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les mêmes conditions que pour l'enquête principale.

3.4 DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE : DECLARATION DE PROJET

Au terme de l'enquête publique, Saint-Quentin-en-Yvelines se prononcera, dans un délai qui ne peut excéder un an, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

La déclaration de projet ainsi prise mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête.

En application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement, la déclaration de projet, motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, précisera les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de

l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

3.5 AU-DELA DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Une fois la déclaration de projet prononcée, Saint-Quentin-en-Yvelines engagera les études de détail nécessaires à la définition précise du projet.

Des adaptations de détail ou des modifications mineures du projet pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique. Des modifications substantielles entraîneraient la réalisation d'une nouvelle enquête.

Les travaux se dérouleront entre 2026 et 2032.

3.6 AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET

Les autorisations suivantes pourront, notamment, être demandées :

- Au titre du code de l'urbanisme

Les diverses constructions ou rénovations prévues feront l'objet d'un permis de construire, déposé par l'opérateur de l'ilot en question.

- Au titre du code de l'environnement

Le projet devrait faire l'objet de dossiers de déclaration au titre de la Police de l'Eau, portés par Saint-Quentin-en-Yvelines pour les aménagements publics et par les opérateurs concernés pour chacun des projets publics ou privés.