

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
QUARTIER DU BOIS DE L'ÉTANG  
COMMUNE DE LA VERRIERE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DU BOIS  
DE L'ÉTANG**  
**DOSSIER DE CREATION DE ZAC**



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

# Table des matières

<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION DE LA ZAC</b>	<b>3</b>
<b>A. Un projet inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain</b>	<b>3</b>
<b>B. Cadre légal : article R 311 -2 du Code de l'urbanisme</b>	<b>3</b>
<b>C. La concertation mise en œuvre</b>	<b>4</b>
<b>D. Justification du choix de la ZAC</b>	<b>5</b>
<b>E. Objet et justification de l'opération</b>	<b>6</b>
i. Situation de l'opération	6
ii. Historique du site	6
iii. Le périmètre de l'opération et la situation foncière	7
<b>F. L'Etat initial du site et de son environnement</b>	<b>9</b>
<b>G. Stratégie et objectifs de l'opération</b>	<b>14</b>
<b>H. Programme global prévisionnel</b>	<b>17</b>
i. Les démolitions :	17
ii. Principes de découpages en lots opérationnels :	18
iii. Programme des constructions	19
iv. Programme des équipements publics et services	20
v. Programme des espaces publics et des infrastructures	20
vi. Synthèse de la programmation	24
<b>I. Justification du parti d'aménagement</b>	<b>28</b>
i. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur	28
ii. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement	32
<b>II. PLAN DE SITUATION DE LA ZAC</b>	<b>34</b>
<b>III. PERIMETRE DE LA ZAC</b>	<b>36</b>
<b>IV. ETUDE D'IMPACT</b>	<b>37</b>
<b>V. REGIME FISCAL DE LA ZAC</b>	<b>38</b>

## I. RAPPORT DE PRESENTATION DE LA ZAC

### A. Un projet inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Le quartier du Bois de l'Etang, marqué par son contexte urbain en interface entre ville et nature, vecteur d'identité et de qualité de vie pour les habitants, a été retenu comme « Quartier d'Intérêt Régional » en 2015 au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les ambitions portées par le projet sont nombreuses. Il prévoit, comme inscrit dans le protocole de préfiguration ANRU signé le 12 avril 2018, de :

- réduire les nuisances environnementales et enfouir à terme les lignes aériennes électriques THT ;
- créer une nouvelle entrée de Ville et de quartier ;
- recomposer une nouvelle trame viaire et créer des espaces publics fédérateurs ;
- redonner au quartier une dimension paysagère ;
- diversifier l'offre de logements par la réalisation de nouveaux programmes immobiliers sur le foncier libéré ;
- améliorer l'habitat existant par des réhabilitations de qualité ;
- renforcer l'offre d'équipements et de services ;
- recomposer et adapter l'offre d'équipements scolaires et sociaux.

Le projet d'aménagement du Bois de l'Etang a été validé localement en Comité de Pilotage le 22 mars 2021 puis soumis en Comité National d'Engagement de l'ANRU le 16 juin 2021 et inscrit dans la convention pluriannuelle ANRU de Saint-Quentin-en-Yvelines, signée le 5 décembre 2022.

Dans ce cadre, SQY souhaite engager la réalisation de ce projet par le biais d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

### B. Cadre légal : article R 311 -2 du Code de l'urbanisme

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création sont édictées par les articles L.311-1 et suivants, ainsi que les articles R.311-1 et suivants, du code de l'urbanisme.

L'article R.311-2 dispose :

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article [L. 103-6](#).*

*Le dossier de création comprend :*

- a) *Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;*
- b) *Un plan de situation ;*
- c) *Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;*
- d) *L'étude d'impact définie à l'article [R. 122-5](#) du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles [R. 122-2](#) et [R. 122-3-1](#) du même code.*

*Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »*

### **C. La concertation mise en œuvre**

Dès le démarrage de ce projet, SQY et ses partenaires ont mis en place une démarche de concertation avec pour objectifs :

- D'informer les habitants de la volonté de créer cette ZAC ;
- De présenter à la population le projet d'aménagement envisagé ;
- De permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

Dans le cadre du NPNRU, des échanges avec la population ont régulièrement eu lieu depuis 2017, dès le lancement des études de programmation du protocole de préfiguration ANRU :

- **Une première phase de concertation volontaire** s'est déroulée entre **juin 2017 et avril 2019** permettant de recueillir l'avis des résidents sur leur cadre de vie et leur environnement. En parallèle de ces échanges, a été signé le protocole de préfiguration ANRU, programme d'études stratégiques de définition du projet de renouvellement urbain.
- À l'issue de ces premières études urbaines réalisées par l'agence d'architecture et d'urbanisme RVA, et d'**une seconde phase de concertation volontaire, menée au premier semestre 2021**, le projet d'aménagement du Bois de l'Étang a été validé au niveau local en Comité de Pilotage le 22 mars 2021 puis soumis au Comité National d'Engagement de l'ANRU le 16 juin 2021.
- A l'issue d'une concertation règlementaire menée du **18 octobre 2021 au 18 février 2022** le projet a été inscrit dans la convention pluriannuelle ANRU de Saint Quentin en Yvelines, signée le 5 décembre 2022.

A partir du début de l'année 2023, le projet urbain a été revu avec l'agence d'urbanisme et d'architecture La Fabrique Urbaine, afin de tenir compte des résultats de cette première

phase de concertation et de l'évaluation environnementale obligatoire sur ce projet. À ce titre, SQY a mené **une procédure de concertation règlementaire entre le 31 mars et le 30 mai 2025**, dont :

- les modalités ont été validées par délibération du conseil municipal de la Verrière le 28 novembre 2024 et du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines le 23 décembre 2024 ;
- le bilan a été approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de la Verrière le 25 juin 2025 et du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines le 26 juin 2025.

L'objectif de cette dernière consistait à partager avec le public les évolutions de la programmation et recueillir les avis et remarques afin d'ajuster, le cas échéant, le projet avant sa mise en œuvre opérationnelle dans le cadre d'une ZAC.

## D. Justification du choix de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) constitue l'outil privilégié pour les opérations urbaines présentant à la fois une certaine complexité et une ampleur significative. Elle permet non seulement le découpage ou le regroupement de parcelles, mais aussi la viabilisation des terrains, afin de répondre à un programme d'ensemble défini en amont.

Le choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la requalification du quartier du Bois de l'Étang se justifie par la mobilisation d'une diversité d'interventions, comme expliqué tout au long de ce document. Cette procédure assurera la cohérence du projet, la maîtrise par un unique mode de réalisation pour la totalité de l'opération et la mutualisation des financements pour la réalisation des opérations. Par ailleurs, la ZAC est un outil de financement des équipements publics, notamment des voiries, espaces verts et équipements de superstructure du projet. Enfin, cette procédure pourra apporter, le cas échéant, la preuve du caractère d'intérêt général du projet dans le cadre des acquisitions foncières.

La création d'une ZAC est précédée d'études de faisabilité approfondies et de phases de concertation. Dès le protocole de préfiguration, un diagnostic global des besoins et des moyens a permis à SQY et à la Ville de La Verrière de mesurer l'ampleur de l'opération et d'en partager les enjeux avec le plus grand nombre. Tout au long des études urbaines, le projet a ainsi été jalonné de plusieurs étapes de concertation, visant à définir les objectifs d'aménagement dans une démarche globale, en amont de la décision. Cette méthode a favorisé l'association des habitants, des associations locales et des partenaires institutionnels à la conception du projet, en cohérence avec les objectifs du SDRIF-E et du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines.

## E. Objet et justification de l'opération

### i. Situation de l'opération

Le quartier du Bois de l'Étang est situé en lisière de la commune de La Verrière faisant partie de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY, 78) et enclavé entre la zone d'activité de Trappes/Élancourt et la route départementale RD58 à l'est, la voie ferrée Paris-Chartres au nord, et le Bois de Trappes et l'Étang des Noës au sud et au sud-est.

Le quartier fait partie du Quartier prioritaire politique de la ville (QPV) « Bois de l'Étang / Orly Parc », composé de 616 logements sociaux, où vivent 2 261 habitants. Le périmètre du projet présenté sur la figure 1 s'établit sur une surface d'environ 13 hectares.

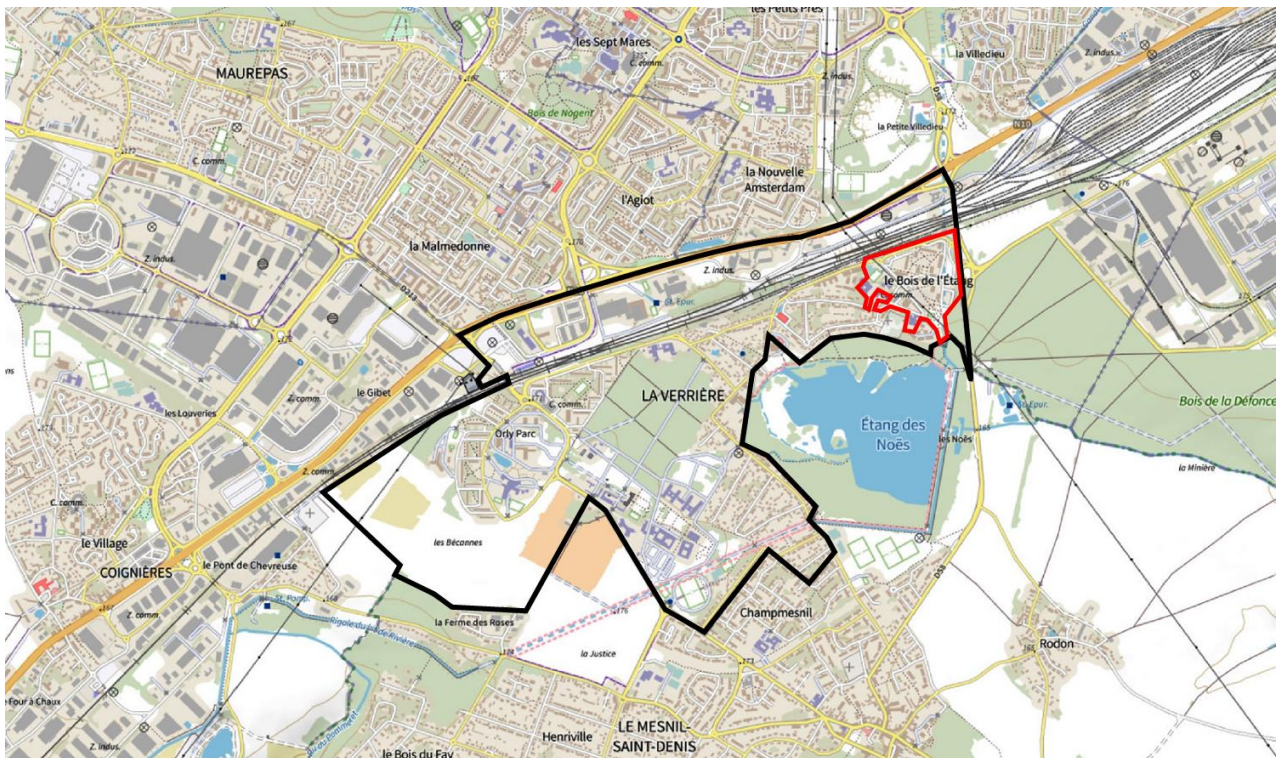


FIGURE 1- PLAN DE SITUATION DE LA ZAC AU SEIN DE LA COMMUNE DE LA VERRIERE (SQY, 2025)

### ii. Historique du site

Située à 27 km de Paris, La Verrière, qui comptait 6 142 habitants en 2022, est la plus petite commune de SQY. Elle représente 2,6 % de la population de SQY et 1,5 % de sa superficie (210 hectares).

Elle se compose de quatre quartiers :

- **Le village** : secteur pavillonnaire ;
- **Orly Parc** : quartier proche de la gare, constitué de deux résidences de logements sociaux gérés par Les Résidences Yvelines Essonne autour des établissements de la MGEN ;

- **Le Bois de l'Étang** : constitué des logements locatifs sociaux familiaux du bailleur Seqens, de la résidence sociale Adoma et de quelques logements récents en accession à la propriété ;
- **L'Agiot** : zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Deux projets urbains majeurs ont vocation à renouveler en profondeur la physionomie et l'organisation urbaine de la commune : la ZAC dite Gare Bécannes et le **projet de renouvellement urbain du Bois de l'Étang**.

### **Le quartier du Bois de l'Étang**

Le quartier du Bois de l'Étang a été construit en bordure d'un quartier pavillonnaire ancien au début des années 1970 pour répondre au besoin de logements des ouvriers de l'industrie automobile.

Situé au sein du QPV « Bois de l'Étang/Orly Parc », **le Bois de l'Étang** occupe une surface d'environ 13 ha et est composé de 616 logements sociaux gérés par le bailleur SEQENS (4 barres et 6 tours livrées en 1973), où vivent 2 261 habitants.

### **iii. Le périmètre de l'opération et la situation foncière**

Le périmètre de la ZAC du Bois de l'Étang correspond à une emprise d'environ 11,5 ha. Il intègre l'ensemble des emprises directement concernées par le projet d'aménagement et de développement proposé.

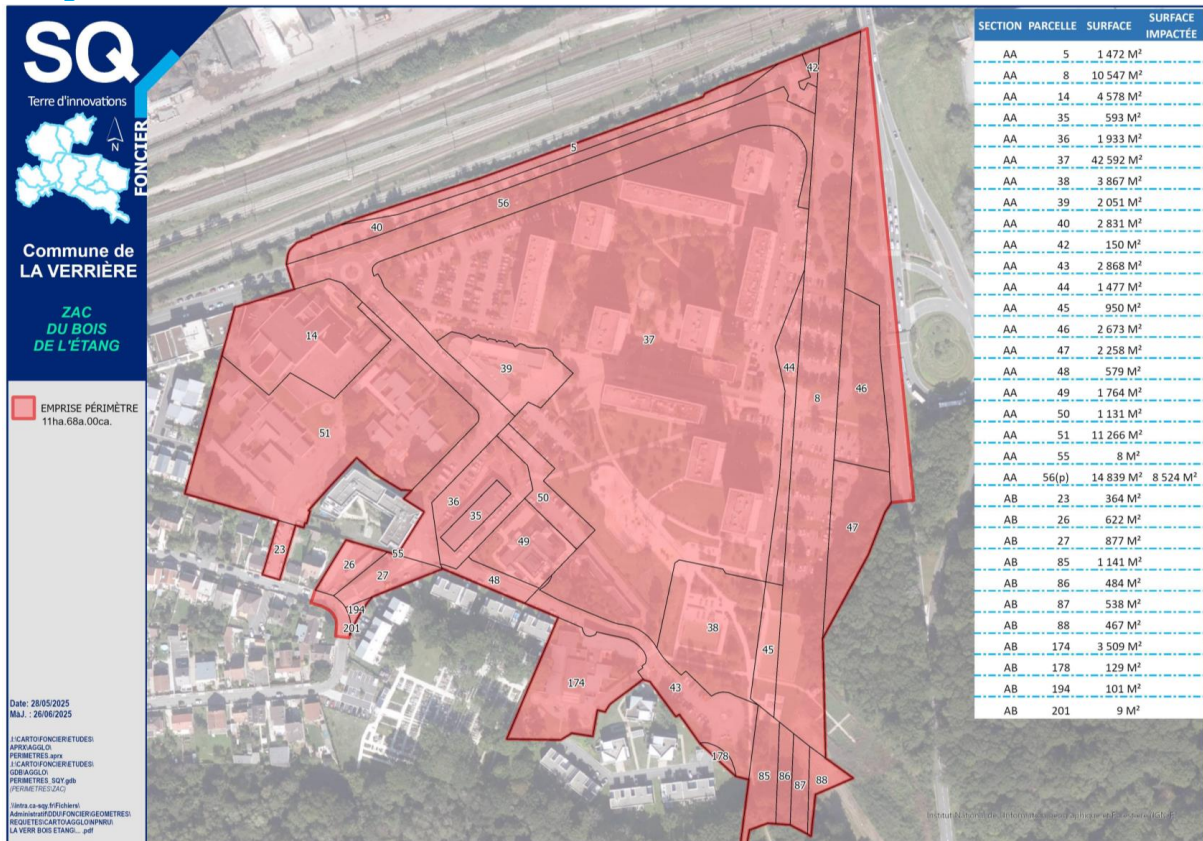


FIGURE 2- PERIMETRE DE LA ZAC DU BOIS DE L'ETANG (SQY, 2025)



FIGURE 3- ETAT PARCELLAIRE EXISTANT (SQY, 2025)

Le numéro des parcelles intégrées dans le périmètre de la ZAC ainsi que leur propriétaire et affectation sont repris dans le tableau ci-dessous :

<b>Numéro de parcelle</b>	<b>Propriétaire</b>	<b>Affectation</b>
AA 37, AA 47	Seqens / Ville de La Verrière	Division en volumes : bâtiments → Seqens ; espaces verts et stationnement → Ville (tréfonds/surfonds) avec usufruit Seqens
AB 27, AA 40, 44	Seqens	Boxes de stationnement, aires de stationnement, voirie publique
AA 14	Ville de La Verrière	Gymnase de la Fraternité
AA 39	Ville de La Verrière	Centre socio-culturel Jacques Miquel
AA 51	Ville de La Verrière	Écoles maternelle et élémentaire du Bois de l'Étang
AB 174	Ville de La Verrière	École maternelle des Noës
AA 36, 38, 42, 43, 45, 46, 48, 50, 55, 56 AB 178, 194, 201	Ville de La Verrière	Domaine public cadastré
AA 49	Association des musulmans de La Verrière	Lieu de culte
AB 26	SQY	Boxes de stationnement
AA 5	SCI entreprise	Boxes de stationnement
AA 35	SCI entreprise	Centre commercial
AB 85	SCI entreprise	Espaces verts
AB 23	Particulier	Espace public
AB 86, 88	Commune du Mesnil Saint-Denis	Espaces verts
AA 8, 87	Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion des Étangs et Rigoles	Parcelle comprenant le passage d'un aqueduc en sous-sol

Le périmètre comprend également des emprises du domaine public de la Ville non cadastrées.

## **F. L'Etat initial du site et de son environnement**

Une analyse de l'état initial du site a été menée dans le cadre de l'étude d'impact. Les points essentiels de cette analyse sont repris ci-après :

### ➤ **Environnement physique**

Le quartier du Bois de l'Étang est un quartier résidentiel marqué par la dominance des habitats collectifs (28%), en plus des infrastructures routières concentrées principalement au nord et à l'est du quartier. Le quartier comprend également plusieurs espaces verts.

Il se caractérise par un relief globalement plat, avec une altitude comprise entre 171 et 177 m NGF, et dans un contexte communal légèrement vallonné. La géologie du quartier repose sur des formations sédimentaires composées d'argile à Meulière de Montmorency à la limite nord-est et de limons sur le reste du périmètre du projet. Le quartier est à cet effet exposé fortement au risque retrait-gonflement des argiles.

Le climat du quartier est tempéré océanique, marqué par des hivers doux, des étés frais et des intersaisons humides. Des phénomènes d'îlots de chaleur urbains sont également observés au cœur des barres et des tours résidentielles, avec un confort thermique réduit en été. Le territoire est par ailleurs soumis aux effets du changement climatique (hausse des températures, intensité des précipitations).

Les sols présentent un risque de pollution ponctuel lié aux incendies passés, aux activités de mécanique de rue, aux réseaux techniques traversant le site et aux transformateurs anciens.

### ➤ **Ressource en eau et milieux aquatiques**

Le quartier est concerné par plusieurs documents-cadres (SDAGE, SAGE Orge-Yvette, PGRI Seine-Normandie, règlement d'assainissement de la CASQY).

Il se situe sur deux masses d'eau souterraines : le Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix et l'Albien-néocomien captif, dont l'état quantitatif est bon mais l'état chimique variable.

Le site est traversé par la rigole du lit de la Rivière et proche de la Mérantaise, en état écologique moyen.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration du Mesnil-Saint-Denis/La Verrière, tandis que les eaux pluviales sont collectées et rejetées vers l'Étang des Noës. Le quartier n'est pas exposé aux risques d'inondation ni de remontée de nappe.

### ➤ **Environnement naturel**

Le périmètre du projet s'insère autour d'un réseau important de zones bénéficiant d'un statut de protection:

- Trois sites Natura 2000 sont situés à moins de 5 km du périmètre du projet dont 2 Zones de protection spéciales (ZPS) (Massifs de Rambouillet et zones humides proches et Etang de Saint-Quentin) et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) (Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline). Par ailleurs, le périmètre du projet se situe en limite immédiate de la ZPS des « Massifs de Rambouillet et zones humides proches ».
- Le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse borde également le périmètre du projet. Toutefois, la commune de La Verrière n'est pas intégrée à ce PNR.
- Une partie de la réserve naturelle nationale (RNN) des étangs et rigoles d'Yveline borde le périmètre du projet. Cet espace est également intégré à la ZPS de Massifs de Rambouillet et zones humides proches.

Il se situe également dans un environnement riche en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) (17 de type I et 4 de type II dans un rayon de 5 km).

L'inventaire de la flore, de la faune et des habitats, au sein du périmètre d'étude rapproché, a mis en évidence plusieurs espaces à enjeux modérés. Le site abrite une flore assez diversifiée bien que dépourvu d'espèces remarquables en dehors de la Renoncule à petites fleurs, dont une petite station a été observée au cœur de la cité du Bois de l'étang.

Enfin, le site comporte toutefois plusieurs habitats naturels intéressants, notamment une friche humide, une chênaie-charmaie acidiphile à l'est du quartier et une prairie mésohygrophile. Une zone humide d'environ 4 000 m<sup>2</sup> est aussi identifiée à l'est du périmètre. Les continuités écologiques sont structurées par les boisements et espaces ouverts du sud et de l'est.

### ➤ **Environnement humain**

La commune de La Verrière compte environ 6 142 habitants en 2022 (date du dernier recensement), dont une forte proportion de jeunes (près de 45 % de moins de 30 ans). Le quartier Bois de l'Étang regroupe environ 2 362 habitants, majoritairement des habitants de logements sociaux (près de 75 %). 32% des ménages du quartier vivent en dessous du seuil de pauvreté avec un revenu médian inférieur à la moyenne communale et régionale.

Le quartier du Bois de l'Étang présente des enjeux de sécurité, confirmés par les actes de vandalisme, notamment les incendies d'équipements scolaires lors des émeutes de juin 2023. Le parc de logements vétustes souffre de problèmes de propreté, salubrité et sécurité des locaux.

Les aménagements extérieurs actuels, constitués principalement de parkings et d'espaces bétonnés, ne favorisent pas une appropriation positive et nécessitent une réorganisation pour clarifier les espaces publics et privés.

Les conditions urbaines sont marquées par des espaces publics peu valorisés, un enclavement entre infrastructures routières et ferroviaires, et des problèmes récurrents de propreté, de sécurité et de tranquillité publique (vandalisme, trafic de stupéfiants).



Concernant les autres modes de transport, le quartier est desservi par 3 lignes de bus dont deux le traversant. Elles permettent de rejoindre les principales gares (La Verrière, Trappes et Saint-Quentin-en-Yvelines). Pour les cyclistes, le quartier n'est relié à aucun itinéraire cyclable. Enfin, les piétons disposent de trottoirs mais l'environnement majoritairement minéral et routier ainsi que le manque de centralités à proximité n'incitent pas à la pratique de la marche.

Quant aux équipements publics, ceux-ci sont nombreux sur le quartier (écoles, gymnase, centre socio-culturel, espaces ludiques), renforçant son importance à l'échelle communale. L'école élémentaire du Bois de l'étang et l'école maternelle des Noës ont été sujettes d'incendies lors des émeutes de juin 2023. Etant devenues obsolètes, celles-ci ont été démolies en novembre 2024. L'école maternelle du Bois de l'étang, quant à elle, est toujours en activité, mais sera démolie à la suite de la construction du groupe scolaire du Bois de l'étang en lieu et place de l'emprise de l'école élémentaire.

Le quartier est marqué par la présence de plusieurs grands parkings qui s'étendent sur une surface de 24 000 m<sup>2</sup>.



**FIGURE 6- PLAN DES PLACES DE STATIONNEMENT ET LEUR ETAT GENERAL SUR LE QUARTIER (RVA, 2018)**

### ➤ **Paysage, patrimoine et qualité de vie**

Le quartier du Bois de l'Etang est marqué par un contexte urbain en interface entre ville et nature. En effet, son paysage est caractérisé par les tours et les barres de logements, les équipements publics et les commerces.

Le paysage est également marqué par la présence conséquente d'espaces verts, d'un tissu pavillonnaire ancien et de lignes Très Haute Tension situées au sud-ouest et au nord du quartier.

Aucun monument classé n'est présent sur site, le plus proche étant la chapelle de la Ville-Dieu à 180 m.

La qualité de l'air est globalement correcte, sans dépassement des seuils réglementaires. L'environnement sonore préexistant est modéré du fait de la présence d'infrastructures de transport et la pollution lumineuse reste élevée. Les niveaux d'exposition électromagnétique sont très faibles, bien inférieurs aux normes européennes.

### ➤ **Risques, contraintes et énergies**

Le quartier est soumis à plusieurs servitudes (gazoduc, oléoduc, aqueduc historique, lignes HT) et à des risques industriels et technologiques liés au transport de matières dangereuses sur les axes routiers voisins.

Enfin, le potentiel en énergies renouvelables est notable : ensoleillement favorable au solaire, possibilité de valorisation de la géothermie et du bois-énergie, et opportunité d'intégration à un réseau de chaleur urbain à dominante géothermique.

## **G. Stratégie et objectifs de l'opération**

Issus du diagnostic mené dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine de l'équipe RVA, réalisé sur le quartier du Bois de l'Etang en 2018, 6 constats déclinant l'identité actuelle du quartier et révélant les pistes d'amélioration, ont été identifiés :

- Un quartier d'habitat collectif autocentré, rassemblant une population qui rencontre 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.

Par ailleurs, le quartier ne dispose pas d'une offre de commerces de proximité satisfaisante pour ses habitants.

Bien que le quartier dispose de plusieurs terrains non construits, ceux-ci ne sont pas considérés comme des réserves foncières constructibles. Ils jouent un rôle essentiel pour préserver les vues, l'ensoleillement des logements et la qualité du cadre de vie.

À l'horizon du projet, l'occupation du sol restera majoritairement urbaine, dominée par des bâtiments résidentiels et des espaces ouverts artificialisés, accompagnés de divers équipements. Les aménagements prévus visent à améliorer la qualité de vie et la désimperméabilisation du quartier.

Dans cette logique, le projet veille à conserver ces espaces non bâtis et prévoit leur aménagement en espaces verts.

**Le Projet devra ainsi contribuer à :**

- Ouvrir le quartier vers l'extérieur en réduisant les barrières physiques,
- Mettre en valeur les qualités paysagères du quartier en s'appuyant notamment sur la proximité de l'étang et des forêts,
- Passer d'un fonctionnement de « résidence » du Bois de l'Etang à un quartier comme un autre, avec une organisation résidentielle plus claire et une définition de l'espace public explicite,
- Viser une montée en gamme des logements sociaux,
- Accroître la mixité sociale, la diversification de l'offre de logements et inscrire les habitants dans une trajectoire résidentielle ascendante,
- Redonner de l'attractivité au quartier par le renouvellement et la modernisation de l'offre d'équipements, de commerces et d'activités.

Les objectifs urbains du projet de renouvellement urbain du quartier du Bois de l'Etang sont les suivants :

➤ **En matière de désenclavement :**

- Améliorer les liaisons intra et inter quartier, notamment en direction de la gare et du futur cœur de ville de La Verrière de la ZAC Gare Bécannes.
- Retravailler et développer les entrées de ville et de quartier, afin de rendre le quartier plus accessible aux véhicules.
- Réintégrer le quartier dans le reste de la ville par un maillage viaire et piéton fonctionnel et qualitatif, et par le développement des mobilités actives.

➤ **En matière de cadre de vie :**

- Atténuer les nuisances environnementales en visant l'enfouissement des lignes à Très Haute Tension et la réduction des nuisances phoniques liées à la voie ferrée et à la RD58.

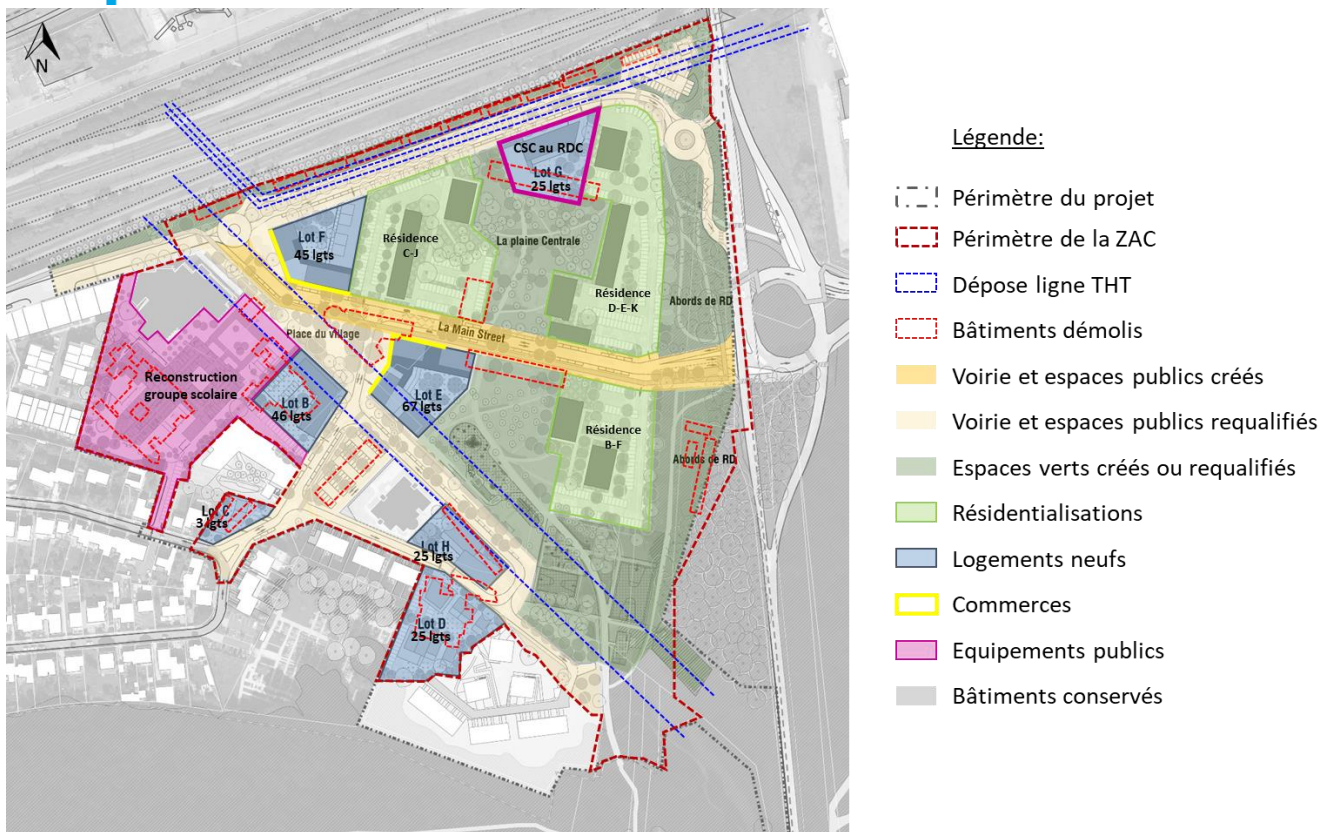
- Mettre en valeur les qualités paysagères du quartier en s'appuyant notamment sur la proximité de l'étang de Noës et des forêts.
- Améliorer l'attractivité du quartier par le renouvellement et la modernisation de l'offre d'équipement, de commerces, d'activités et des espaces publics.
- Résidentialiser les logements sociaux en créant 3 ensembles résidentiels sécurisés.
- Rationaliser le stationnement privé et public et améliorer la gestion du quartier (organisation de la collecte des déchets, sécurisation des parties communes...).

➤ **En matière d'habitat :**

- Améliorer le secteur d'habitat collectif en réhabilitant les logements et les parties communes des résidences du bailleur social SEQENS.
- Diversifier et développer une mixité de formes urbaines, tout en intégrant et en valorisant le bâti conservé.
- Diversifier l'offre de logements par la réalisation de nouveaux programmes immobiliers sur le foncier libéré.
- Favoriser les parcours résidentiels ascendants pour les habitants du quartier.

➤ **En matière d'équipements et de services à la population :**

- Recomposer et adapter l'offre d'équipements publics par la création d'un nouveau groupe scolaire (maternelles et élémentaires) et d'une nouvelle une maison de quartier.
- Créer une nouvelle polarité commerciale en cœur de quartier.



**FIGURE 7- LE PROGRAMME DU PROJET (SQY, 2025)**

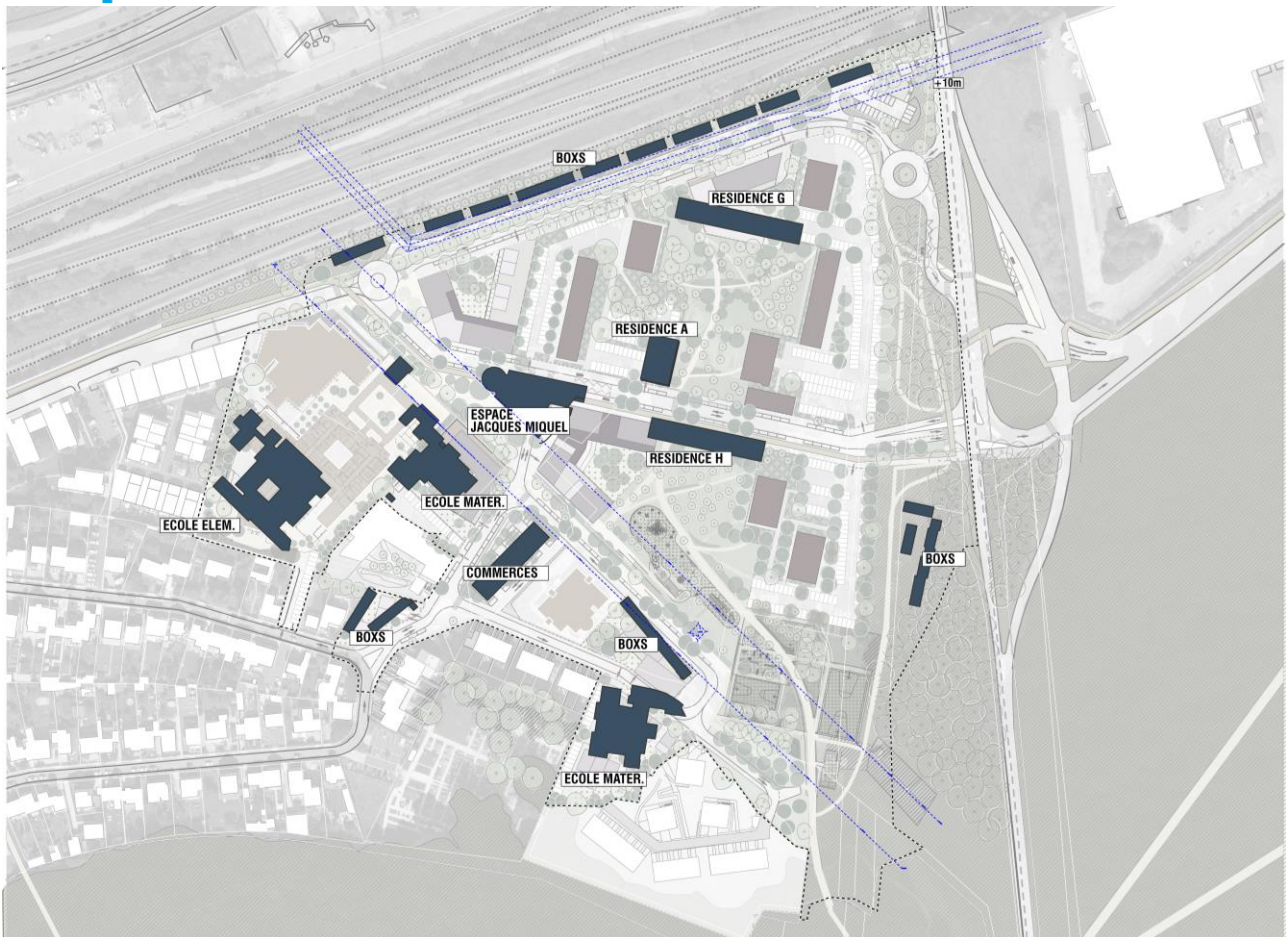
## H. Programme global prévisionnel

### i. Les démolitions :

Le projet prévoit plusieurs démolitions de constructions majoritairement vieillissantes et/ou enclavantes dont :

- Trois bâtiments de logements sociaux gérés par le bailleur Seqens (bâtiments G, A et H, représentant un total de 212 logements) pour ouvrir le quartier, créer de nouvelles voiries et créer un espace vert central de type mail ;
- Les trois écoles, dont deux incendiées en juin 2023, les écoles élémentaire et maternelle du Bois de l'étang et l'école maternelle des Noës ;
- Le centre socio-culturel Jacques Miquel,
- Les boxes de stockage et de garages,
- Le centre commercial.

La démolition des écoles est déléguée par la Ville au Département des Yvelines et marque le début d'une refonte significative de l'infrastructure éducative.



**FIGURE 8- LES DEMOLITIONS PREVUES A L'ECHELLE DU PROJET (LA FABRIQUE URBAINE, 2025)**

## **ii. Principes de découpages en lots opérationnels :**

Le projet urbain définit plusieurs familles de lots. La construction de 7 nouveaux lots résidentiels privés répartis de part et d'autre de la voie nouvelle d'entrée de quartier. Certains de ces lots mixtes intègrent commerces ou équipements en RDC :

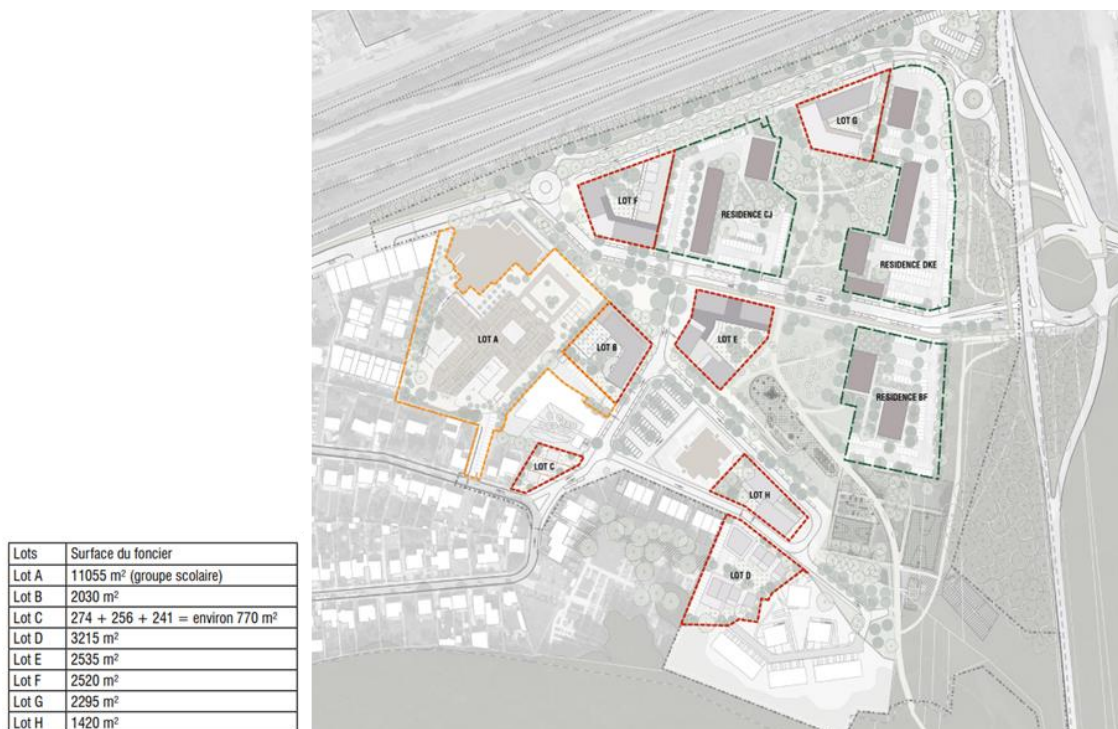
- Les lots F et E proposent une continuité commerciale en RDC.
- Le lot G comprendra le nouveau centre socio-culturel.

Les lots privés auront des espaces clairement délimités, dont les 3 lots résidentialisés de Seqens. Ceux-ci s'adresseront sur la nouvelle voie d'entrée de quartier. Ils intègrent le stationnement résidentiel désimperméabilisé, des espaces techniques (espaces OM et encombrants...) et des pieds d'immeubles plantés.

Un nouveau lot (le lot A) équipé permet le renouvellement des écoles existantes. Il se développe en continuité du gymnase existant. Son entrée principale s'ouvre sur un parvis aménagé en continuité d'une place, nouvelle centralité du quartier. Le lot qui accueille cette nouvelle école intègre également plusieurs entrées de service :

- Une entrée stationnement du personnel sur la rue Emile Dureuil ;
- Une entrée stationnement du personnel et livraison de l'espace restauration par la rue du Bois ;

- Le groupe scolaire partage aussi une entrée technique commune avec le gymnase depuis l'Avenue des Noës.



**FIGURE 9- PLAN REPRÉSENTANT LE PRINCIPE DE DÉCOUPAGE EN LOTS OPÉRATIONNELS (LA FABRIQUE URBAINE, 2025)**

### iii. Programme des constructions

#### ➤ Logements neufs

Le projet de renouvellement urbain prévoit la construction d'environ 230 logements neufs en diversification à l'échelle du quartier pour un total d'environ **15 690 m<sup>2</sup>** de Surface De Plancher (SDP) (surface calculée sur la base des faisabilités immobilières réalisées au stade du Plan Guide), répartis en 7 lots:

- Le lot B est adressé sur la nouvelle place du quartier dans la continuité du nouveau groupe scolaire et du gymnase. Il propose un habitat collectif d'environ 46 logements.
- Le lot C s'inscrit à l'alignement sur la rue Emile Dureuil et se place à l'interface du « village » et des grands ensembles de la résidence Segens. Il est composé de 3 maisons.
- Le lot D s'inscrit le long de l'allée des Chênes et propose 25 logements de type habitat intermédiaire.
- Le lot E se situe au carrefour de la nouvelle rue principale et de la rue Emile Dureuil et compte environ 67 logements en habitat collectif avec un socle commercial.

- Le lot F se situe au carrefour de l'avenue des Noës et de la nouvelle voie et comprend environ 45 logements et un RDC commercial.
  - Le lot H se situe au carrefour de l'Allée des Chênes et de la grande promenade du parc central et comporte environ 25 logements en habitat collectif.
  - Le lot G propose environ 25 logements le long de l'avenue des Noës, en extrémité nord du nouveau parc central, avec un nouveau centre socio-culturel en RDC.
- **Logements réhabilités et résidentialisés**

Le projet prévoit la réhabilitation de 404 logements locatifs sociaux. Cette réhabilitation améliorera la qualité de vie des locataires et l'image du quartier en intervenant sur les halls, les façades (esthétique et isolation), les ordures ménagères, les parties communes, le renouvellement des ascenseurs et la rénovation des pièces humides des logements. Ces logements seront également résidentialisés afin de sécuriser les accès aux immeubles, privatiser le stationnement résidentiel et créer des bornes d'apport volontaire pour les déchets.

#### **iv. Programme des équipements publics et services**

En matière d'équipements publics et de services, le projet intègre :

- La reconstruction d'un groupe scolaire de 15 classes (maternelles et élémentaires), d'environ 4 000 m<sup>2</sup> SDP avec un parvis végétalisé incluant un stationnement pour vélos, sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville déléguée au CD78.
- La création d'un nouveau centre socio-culturel d'une surface équivalente à l'actuel centre socio-culturel Jacques Miquel (environ 630 m<sup>2</sup> de SDP), avec des accès, livraisons et stationnement prévus.
- Une programmation commerciale, d'activités et de services en rez-de-chaussée actifs, avec environ 1 500 m<sup>2</sup> implantés au niveau des lots F et E. L'objectif est d'animer le cœur du quartier autour de la place urbaine, en proposant une offre de commerces de proximité, bénéficiant d'une bonne visibilité et d'une desserte optimale grâce aux flux.

#### **v. Programme des espaces publics et des infrastructures**

En matière d'aménagement des infrastructures publiques, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voies, réseaux divers, espaces publics et paysagers nécessaire à la desserte des îlots constructibles et à la valorisation paysagère et urbaine du site.

Le programme prévisionnel intègre, en premier lieu, la création de trois lieux emblématiques paysagers au sein du quartier :

- La nouvelle « **Place de quartier** », nouvelle polarité. Ceinturée par les commerces, services et équipements du quartier et au contact de la voie nouvelle d'entrée de quartier et du prolongement de la rue Emile Dureuil ;
- **La Plaine Centrale**, nouveau cœur du quartier se composant de 3 grandes séquences programmatiques : la Plaine détente, la Plaine des jeux et la Plaine sportive ;
- **La Frange protectrice** créée au contact des infrastructures de transports (Faisceau SNCF et Route Départementale), permettant la diffusion de l'espace boisé au contact des résidences.

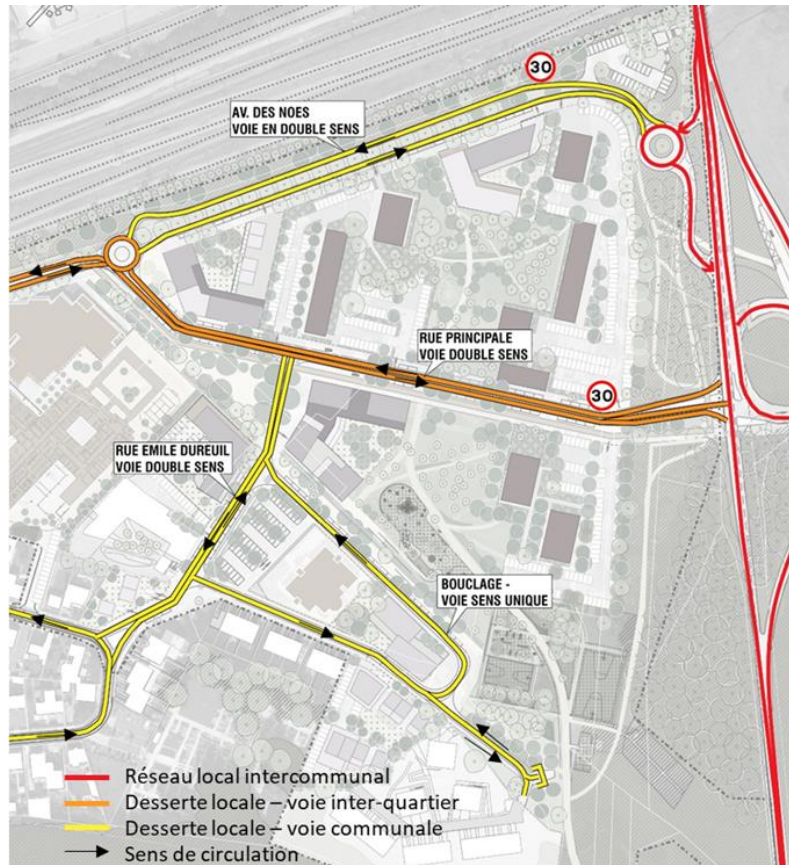


FIGURE 10 – LES LIEUX EMBLEMATIQUES CREEES AU SEIN DU QUARTIER (LA FABRIQUE URBAINE, 2025)

Le programme intègre également, en termes de voiries :

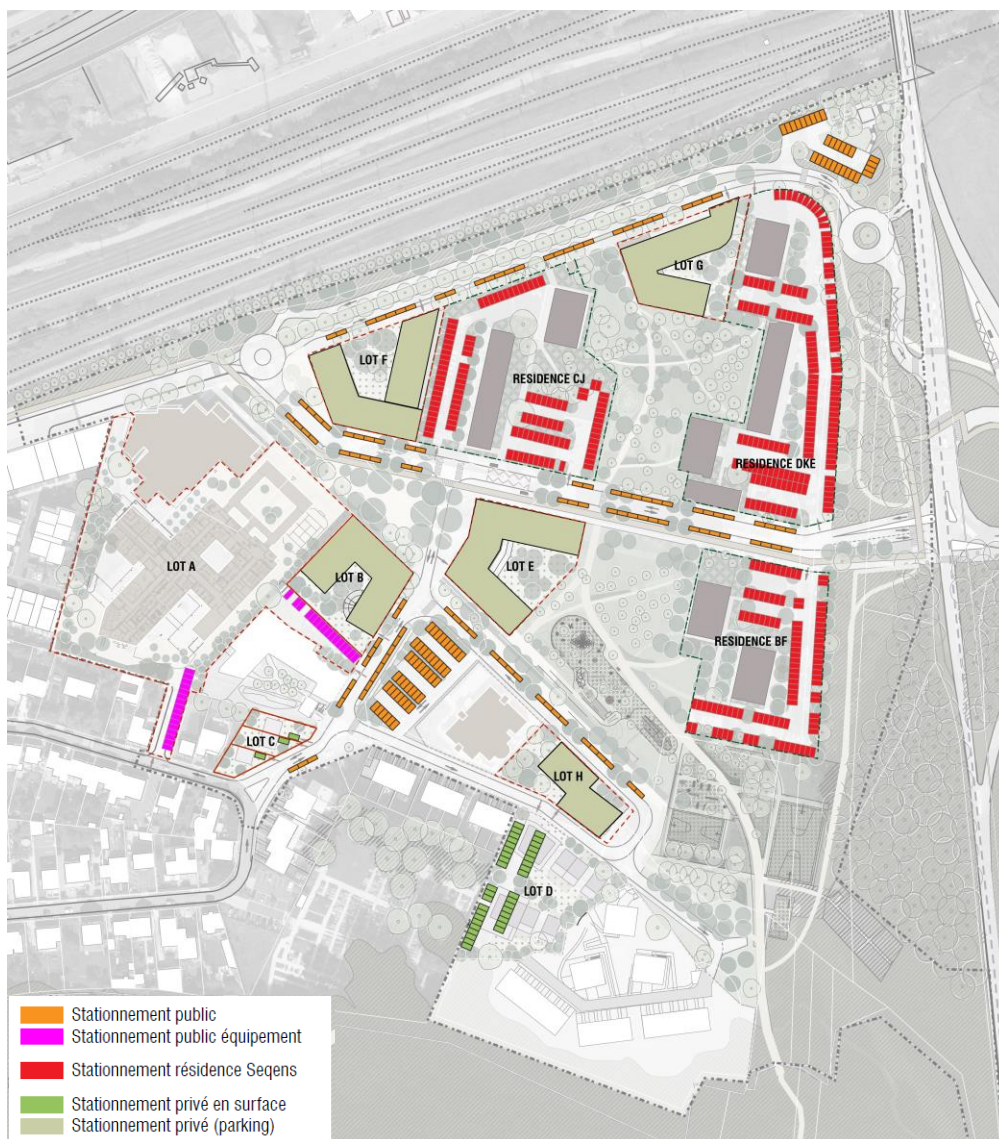
- **La création d'une nouvelle voie d'entrée de quartier** structurant le cœur du quartier : elle est à la fois une voie de lien inter-quartier et de desserte du quartier. Elle assure le passage des transports en commun et intègre une piste cyclable.
- **La requalification de l'avenue des Noës** : elle n'est plus l'entrée principale du quartier, elle devient une voie de desserte résidentielle. Elle maintient une connexion avec la départementale, facilitant l'accès des véhicules de secours.

- **La requalification de la rue Émile Dureuil** : elle assure un lien avec le quartier pavillonnaire via la rue du Bois.
- **La requalification de l'allée des Chênes** : elle est une voie de bouclage. Elle assure l'accessibilité de la mosquée, du parking public et des équipements de la plaine sportive. Elle se prolonge en impasse pour desservir la copropriété du 2 allée des Chênes.



**FIGURE 11 – PLAN DE LA HIERARCHISATION DU RESEAU VIAIRE PROJETE (LA FABRIQUE URBAINE, 2025)**

Un parking public d'environ 45 places sera aménagé au cœur du quartier, à proximité de la mosquée et de la place du quartier. Par ailleurs, près de 120 places de stationnement supplémentaires seront intégrées le long des nouvelles voiries et des rues requalifiées, afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.



**FIGURE 12 – PLAN PROJETE DE LA REQUALIFICATION DU STATIONNEMENT (LA FABRIQUE URBAINE, 2025)**

En terme de mobilités, la voie nouvelle d'entrée de quartier assure le passage des lignes de bus traversant le quartier. Elle intègre un arrêt au cœur géographique du quartier proposant un rapport de proximité avec l'ensemble des résidences. A l'échelle du quartier, 2 arrêts de bus seront à terme positionnés :

- **Sur la voie nouvelle d'entrée de quartier** (notamment pour les lignes 5132 Gare de La Verrière / Gare de Trappes et 5105 Place du Mesnil / Méliès - Croix Bonnet) ;
- **Sur la départementale RD58**, préservant le passage des lignes 5105 Place du Mesnil / Méliès - Croix Bonnet, 5132 Gare de La Verrière / Gare de Trappes, Bus 5131 : Hennequin (circulaire matin).

Le projet propose d'autre part de compléter la trame cyclable pour encourager et accompagner les reports modaux vers les modes actifs et faciliter l'accès aux commerces et équipements du quartier. Le projet propose également plusieurs cheminements (piétons / vélos) en traversée de la plaine centrale, mais aussi le long de la départementale, favorisant

un accès vers les équipements sportifs et de loisirs de la plaine centrale. Plusieurs accroches en entrée Est du quartier permettront, à long terme, une continuité efficace avec le projet de requalification de la départementale.

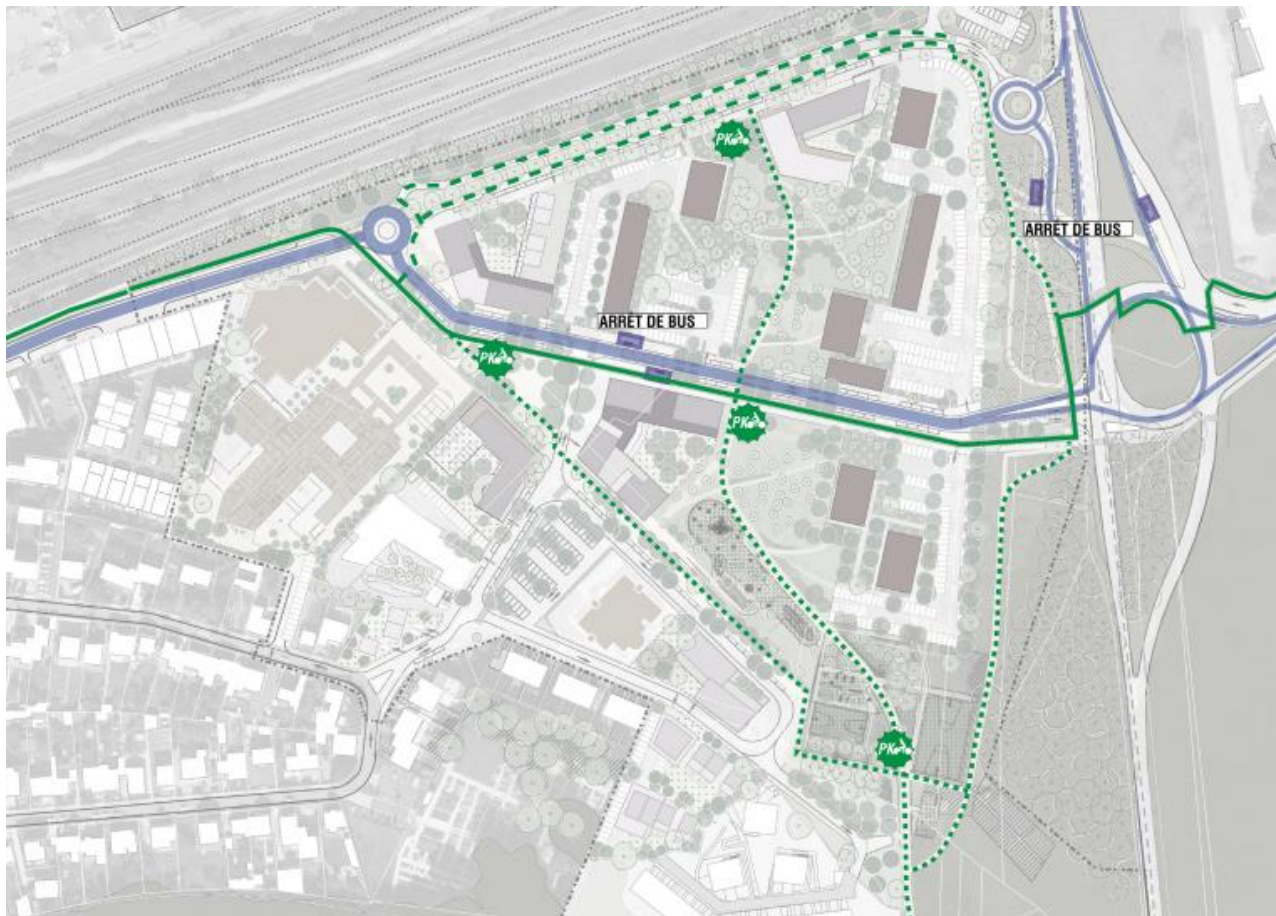


FIGURE 13 – PLAN DES MOBILITES ACTIVES PROJETE (LA FABRIQUE URBAINE, 2025)

## vi. Synthèse de la programmation

Le plan guide fixe les grands principes d'aménagement du quartier.

### ➤ **Programme des constructions – les logements**

- Requalification et résidentialisation de 404 logements locatifs sociaux ;
- Démolition de 212 logements locatifs sociaux et des boxes de stationnement ;
- Construction d'environ 230 logements neufs privés en accession.

### ➤ **Programme des équipements publics et services**

- Regroupement des écoles du quartier dans un nouveau groupe scolaire ;
- Reconstruction d'un nouveau centre socioculturel ;

- Création d'un pôle commercial de proximité, repositionné face au futur groupe scolaire, en rez-de-chaussée d'un futur immeuble de logements.

➤ **Programme des espaces publics**

- Mise en valeur des espaces verts du quartier avec la création d'un parc central ;
- Amélioration des cheminements grâce à la création d'un nouveau mail piéton et leur désimperméabilisation ;
- Réduction et simplification des voies de circulation ;
- Création de pistes cyclables ;
- Limitation des impacts environnementaux par l'enfouissement et la déviation des lignes Très Haute Tension.



**TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DES LOTS**

Lots	Surface de foncier	SDP équipements	SDP commerciale et services	SDP Logements	Equivalent logements	Remarques
Lot A	11 055 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>			-	Groupe scolaire 15 classes
Lot B	1 950 m <sup>2</sup>			2 850 m <sup>2</sup>	46 lgts	Collectifs
Lot C	775 m <sup>2</sup>			320 m <sup>2</sup>	3 lgts	Maisons individuelles
Lot D	3 125 m <sup>2</sup>			2 170 m <sup>2</sup>	25 lgts	Superposés et petit collectif
Lot E	2 535 m <sup>2</sup>		460 m <sup>2</sup>	4 275 m <sup>2</sup>	67 lgts	Collectifs
Lot F	2 520 m <sup>2</sup>		970 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>	45 lgts	Collectifs
Lot G	2 300 m <sup>2</sup>	630 m <sup>2</sup>		1 500 m <sup>2</sup>	25 lgts	Collectifs
Lot H	1 420 m <sup>2</sup>			1 575 m <sup>2</sup>	25 lgts	Collectifs
<b>Total</b>	<b>25 680 m<sup>2</sup></b>	<b>4 630 m<sup>2</sup></b>	<b>1 430 m<sup>2</sup></b>	<b>15 690 m<sup>2</sup></b>	<b>236 lgts</b>	

## I. Justification du parti d'aménagement

### i. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur

Le projet de renouvellement du Bois de l'Étang a été analysé au prisme des documents de planification aux différentes échelles et se révèle pleinement compatible avec leurs prescriptions.

#### ➤ Compatibilité avec les documents d'affectation des sols

**À l'échelle régionale**, il respecte le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et ses orientations ainsi que le SDRIF – Environnement (SDRIF-E) en s'inscrivant dans une logique de renouvellement urbain sur un site déjà urbanisé, sans extension sur des espaces naturels ou agricoles. Il contribue à la densification maîtrisée et à la limitation de l'artificialisation, tout en renforçant les centralités locales.

**À l'échelle intercommunale**, il est conforme au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines, et plus particulièrement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intercommunale n°8 intitulée « Bois de l'Étang et articulation avec le village », qui fixe les priorités pour ce secteur : diversification des formes urbaines, de l'offre de logements, renforcement et ouverture de la centralité, requalification des espaces publics, valorisation et développement des équipements collectifs. Le projet répond concrètement à ces orientations par la mise en place d'une place urbaine, l'introduction de logements variés et la modernisation des écoles et des équipements socio-culturels. Le projet est par ailleurs aligné avec les aspects règlementaires du PLUi, ainsi que sur les orientations soulignées dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

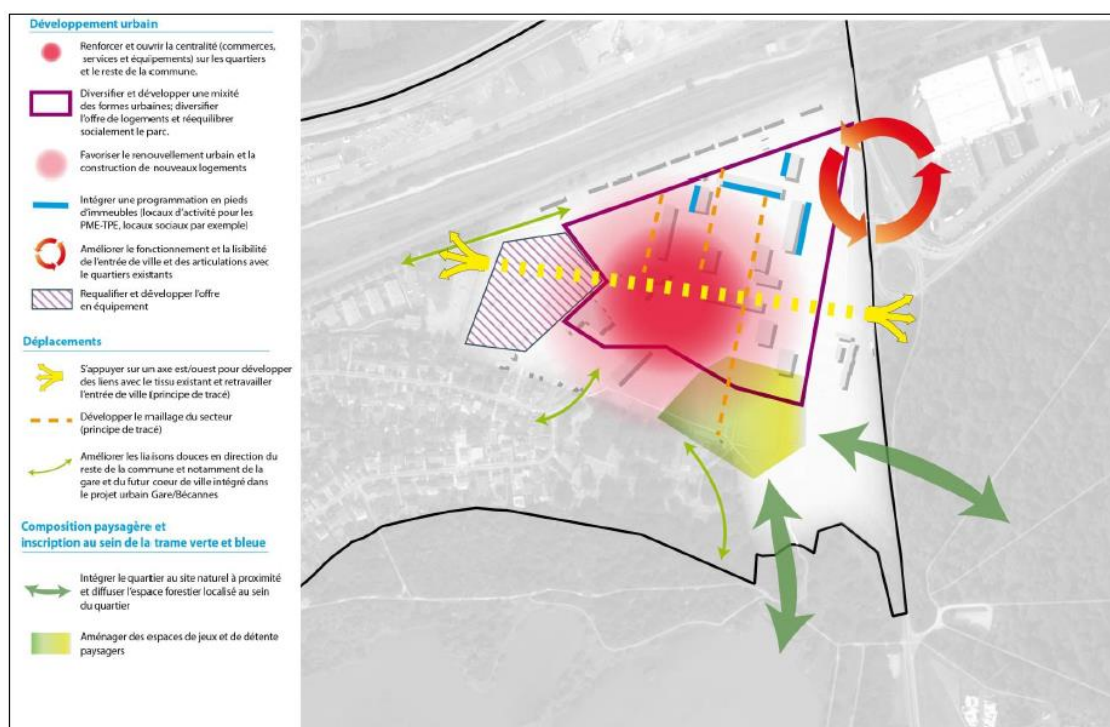


FIGURE 15- L'OAP 8 « BOIS DE L'ÉTANG ET ARTICULATION AVEC LE VILLAGE », (PLUI SQY, OAP, 2023)

➤ **Compatibilité avec les documents cadres dans le domaine de l'eau**

Le projet NPRU du Bois de l'Étang est compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 et le SAGE Orge-Yvette en intégrant une gestion durable des eaux pluviales (rétention, infiltration, limitation des débits de fuite), garantissant la non-dégradation des masses d'eau. Le projet s'attache également à valoriser les zones humides et à permettre la mise en place d'espaces verts, à améliorer la collecte des eaux usées et limiter les effets de l'urbanisation sur les ressources en eau et les milieux aquatiques.

Ces prévisions incluses dans le projet lui assurent également une compatibilité avec les objectifs 1, 2 et 3 du plan de gestion des risques du Bassin Seine Normandie par lesquels il est concerné (à l'inverse de l'objectif numéro 4)

➤ **Compatibilité avec les documents dans le domaine de l'air, de l'énergie et des transports**

Le futur quartier s'aligne sur les orientations du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de SQY, par l'intégration de solutions de sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables. Il favorise aussi les mobilités actives et collectives par un maillage piéton et cyclable, des connexions aux transports en commun et l'installation de stationnements vélos et bornes électriques.

Par ailleurs, le projet de renouvellement urbain du Bois de l'Étang prévoit l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs à travers l'application des normes énergétiques les plus récentes et prévoit la réhabilitation thermique dans les bâtiments conservés, en ce sens il assure la compatibilité avec la loi Climat Energie de 2019. Il s'aligne de plus avec les objectifs de réductions de déchets et de consommation électrique et fossile ainsi que sur la réduction des émissions GES fixés par la loi transition énergétique pour la croissance verte.

Le projet est également compatible avec le Plan de Protection d'atmosphère (PPA) 2025-2030 par ses aménagements de voiries, l'intégration de voies douces, de bornes rechargeables et l'ensemble des études menées dans l'étude de mobilité (annexes de l'étude d'impact).

➤ **Compatibilité avec les documents dans le domaine des déchets**

Le projet est compatible avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) en intégrant le réemploi et la valorisation des matériaux, la mise en place d'un tri sélectif, de composteurs partagés et d'actions de sensibilisation.

➤ **Compatibilité avec les documents du domaine de l'environnement naturel**

Le projet respecte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en préservant les espaces verts, en renforçant les continuités végétales locales et en appliquant une gestion différenciée sans pesticides.

Par ailleurs, le projet est également compatible avec les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : favoriser les activités durables, maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures, améliorer la perméabilité des infrastructures existantes, accompagner les évolutions du climat, assurer la fourniture des services écologiques et conserver la qualité et la continuité écologique des milieux.

➤ **Compatibilité avec d'autres domaines**

Enfin, le projet de renouvellement urbain du Bois de l'Etang prend en compte les prescriptions en matière de bruit et de nuisances du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)<sup>1</sup>, grâce à une charte de chantier, des zones apaisées et une hiérarchisation des circulations internes.

Les aspects liés à la mobilité : décarbonation, partage de la voirie, modes de déplacements alternatifs et promotion de modes de transports vertueux rendent le projet compatible avec le plan de mobilité Île-de-France 2030.

---

<sup>1</sup> Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. SQY, version de mars 2022

**LISTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION MENTIONNES A L'ARTICLE R.122-17 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (ETUDE D'IMPACT, 2025)**

<b>Plans, Schéma et Programmes</b>	<b>Compatible</b>
<b>Domaine de l'affectation des sols</b>	
Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) prévu à l'article L. 122-5	<b>Oui</b>
Schéma Directeur de la Région Ile de France Environnemental (SDRIF-E)	<b>Oui</b>
Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines prévue à l'article L. 144-2 du code de l'urbanisme	<b>Oui</b>
<b>Domaine de l'eau</b>	
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie prévu par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du code de l'environnement	<b>Oui</b>
Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre prévu par les articles L. 212-3 à L. 212-6 du code de l'environnement	<b>Oui</b>
Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Seine en Seine-Saint-Denis	<b>Oui</b>
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)	<b>Oui</b>
<b>Domaine de l'air et de l'énergie</b>	
Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie prévu par l'article L. 222-1 du code de l'environnement dont le Schéma Régional Éolien	<b>Oui</b>
Plan Climat Air Énergie Territorial prévu par l'article R. 229-51 du code de l'environnement	<b>Oui</b>
Plan de Protection de l'Atmosphère (2025-2030)	<b>Oui</b>
<b>Domaine des déchets</b>	
Plan régional de prévention et de gestion des déchets de chantiers (PREDEC)	<b>Oui</b>
Plan régional de prévention et de gestion des déchets prévu par l'article L. 541-11 du code de l'environnement	<b>Oui</b>
<b>Domaine des espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs</b>	
Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) prévu par l'article L. 371-3 du code de l'environnement	<b>Oui</b>
Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<b>Oui</b>
<b>Autres domaines (mobilité, risques technologiques, ...)</b>	
Plan de mobilité Ile-de-France prévu par les articles L. 1214-1 et L. 1214-9 du code des transports	<b>Oui</b>
Plan de prévention des risques technologiques prévu par l'article L. 515-15 du code de l'environnement et plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu par l'article L. 562-1 du même code ;	<b>Oui</b>
Plan de prévention du bruit dans l'environnement	<b>Oui</b>

## ii. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement

L'insertion du projet a été conçue pour assurer une cohérence à la fois urbaine, paysagère, et sociale.

**Sur le plan urbain**, à grande échelle, le projet urbain positionne le quartier du Bois de l'Etang au cœur de plusieurs continuités :

- Une continuité urbaine entre les secteurs urbanisés de la commune, la nouvelle place du quartier et le Parc d'activités de Trappes - Elancourt (aménagement d'une nouvelle voie structurante, recomposition de l'appareil commercial du quartier). Le quartier participe d'une nouvelle entrée dans la commune conformément à l'OAP du PLUi sur le secteur.

- Une continuité entre le Parc du Château de la Verrière, l'Etang des Noës et la Forêt Domaniale de Port Royal (Voies en Zone 30, cheminements, promenades, création de piste cyclable.) ;

- Une continuité depuis la Coulée Verte de la Villedieu, le cœur de quartier et l'étang des Noës (aménagement et requalification de cheminements, nouvelle programmation de la Plaine Centrale, projet de requalification de la RD à terme, et aménagement de piste cyclable).

**Sur le plan paysager et écologique**, les espaces verts majeurs – notamment la plaine centrale et les mails arborés – sont conservés et requalifiés. Le projet valorise les continuités écologiques locales et renforce la trame verte en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). La gestion différenciée des espaces plantés, contribue à préserver la biodiversité et améliorer le cadre de vie. Le projet propose l'aménagement d'une continuité arborée, permettant une protection et une mise à distance des contraintes (bruit, émissions...) liées à la proximité des voies ferrées et de la route départementale. Cette continuité inscrit les résidences d'habitat social Seqens dans un nouveau cadre paysager, favorisant le développement de la biodiversité par la plantation de nouvelles strates végétales, une réflexion sur la rétention des eaux pluviales, une mise en valeur du tracé de l'aqueduc présent en limite est du quartier habité. La plaine centrale au cœur du projet est également un vecteur de diffusion de cette continuité plantée en cœur de quartier tout en permettant la création de nouveaux usages résidentiels.

**Sur le plan des mobilités**, le projet facilite les déplacements internes et externes grâce à un maillage de liaisons piétonnes et cyclables, adaptées aux personnes à mobilité réduite et connectées aux transports collectifs. La circulation automobile est apaisée, avec une hiérarchisation des voies et la création de zones sécurisées. Le projet projette l'aménagement d'une nouvelle voie structurante qui permet l'ouverture et le désenclavement du quartier, favorise l'accessibilité de tous et notamment des véhicules de secours, des transports en commun et des cyclistes conformément au Schéma Directeur Cyclable de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette nouvelle voie assure un adressage des principaux équipements et commerces au cœur du quartier (nouvelle offre de commerces, nouveaux équipements - groupe scolaire, espaces publics fédérateurs requalifiés, arrêts du bus...). Elle affirme également la nouvelle adresse des résidences Seqens.

Par ailleurs, le projet recompose un réseau d'espaces publics autour des composantes majeures du projet et favorise une articulation des modes actifs entre l'échelle locale du quartier et la grande échelle :

- Une nouvelle trame structurante est-ouest assurant une continuité entre le parc du Château, la nouvelle place / parvis en adressage des commerces et groupe scolaire, la plaine centrale et la forêt domaniale du Port Royal ;

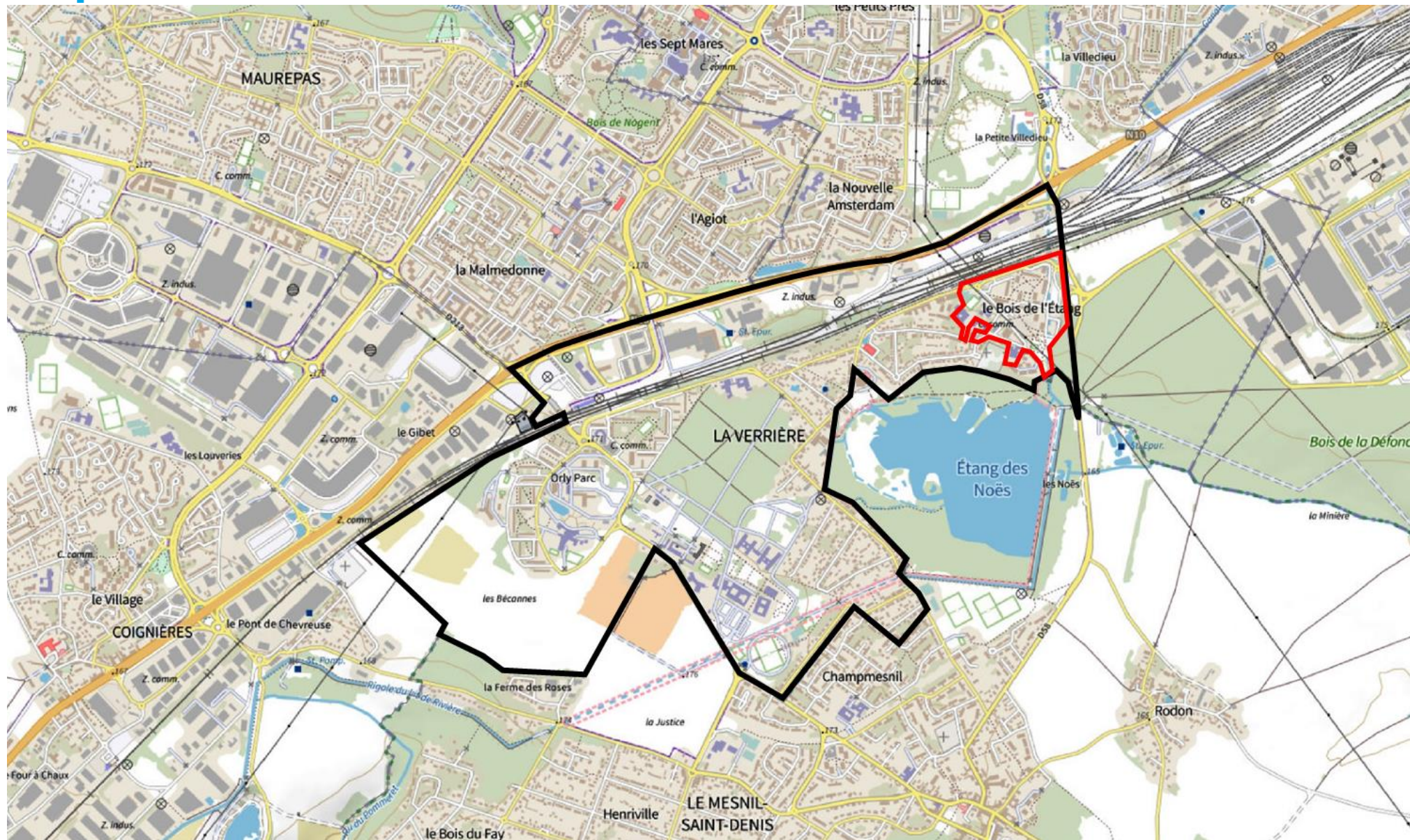
- Une trame secondaire entre l'Étang des Noës et les résidences du quartier du bois de l'Étang.

**Sur le plan des usages**, le projet prévoit la résidentialisation des logements Seqens sur de nouveaux périmètres intégrant espaces verts, stationnements résidentiels et bornes d'apport volontaire pour les déchets. Afin de diversifier l'offre résidentielle, le projet questionne la diversification des modes d'habiter au sein du quartier du Bois de l'étang. De nouvelles opérations résidentielles sont proposées à l'interface entre les grands ensembles et les maisons de ville (rue du Bois). Le projet propose également le renouveau de l'offre commerciale en RDC de nouvelles opérations résidentielles. Un nouveau groupe scolaire renouvelle les écoles du Bois de l'étang et des Noës.

## II. PLAN DE SITUATION DE LA ZAC



**FIGURE 16- PLAN DE SITUATION DE LA ZAC AU SEIN DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES (SQY, 2025)**



**FIGURE 17- PLAN DE SITUATION DE LA ZAC AU SEIN DE LA COMMUNE DE LA VERRIERE (SQY, 2025)**

### III. PERIMETRE DE LA ZAC

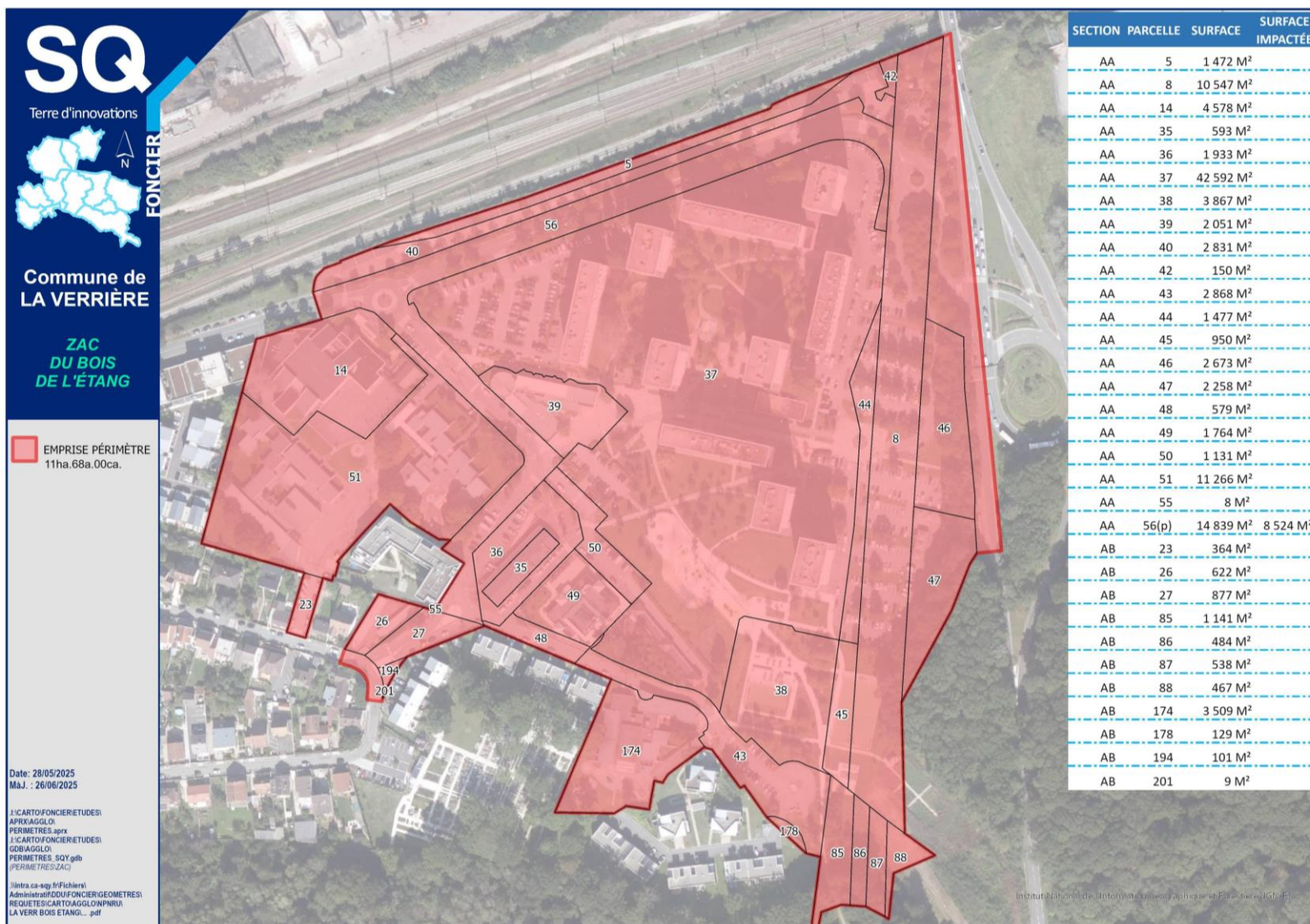


FIGURE 18- PERIMETRE DE LA ZAC DU BOIS DE L'ÉTANG (SQY, 2025)

## **IV. ETUDE D'IMPACT**

## V. REGIME FISCAL DE LA ZAC

Les constructions réalisées dans la ZAC du Bois de l'étang ne seront pas soumises au régime de la taxe d'aménagement : le coût des équipements publics étant mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs conformément à l'article L331-7 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article L331-7 du code de l'urbanisme:

*« Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe : [...]*

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ; [...]. »*