

CONSULTING

Etude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Projet de renouvellement urbain du quartier Bois de l'Etang à La Verrière (78)

Pièce 02 - Description du projet

Sommaire

2.....	Présentation du dossier d'étude d'impact	5
2.1	Evaluation environnementale	5
2.2	Objectifs de l'étude d'impact.....	6
2.3	Contenu de l'étude d'impact.....	6
2.4	Identité du demandeur et de l'auteur du dossier	7
3.....	Présentation du projet	9
3.1	Localisation du projet et périmètre du projet	9
3.2	Présentation et contextualisation du projet.....	10
3.3	Optimisation de densité	48
3.4	Concertation autour du projet	51
3.5	Description des solutions de substitution envisagées	67

Table des illustrations

Figure 1 Périmètre du projet.....	10
Figure 2 : Plan guide du nouveau programme de renouvellement urbain du Bois de l'Etang et emplacement des lots de diversification résidentielle (La Fabrique Urbaine, 2025)	16
Figure 3 : Plan de coupe du lot B dans son environnement urbain (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	18
Figure 4 : Représentation 3D du lot B (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	18
Figure 5 : Représentation 3D du lot C (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	19
Figure 6 : Représentation 3D du lot D (La Fabrique Urbaine, 03/2025)	19
Figure 7 : Représentation 3D du lot E (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	20
Figure 8 : Plan du RDC du lot E (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	20
Figure 9 : Plan de coupe du lot F dans son environnement urbain (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	21
Figure 10 : Représentation 3D (gauche) et plan du RDC du lot F (droite) (La Fabrique Urbaine, 01/2024).....	22
Figure 11 : Plan du RDC (gauche) et représentation 3D (droite) du lot H (La Fabrique Urbaine, 01/2024)	22
Figure 12 : Plan du RDC (gauche) et représentation 3D (droite) du lot G (La Fabrique Urbaine, 10/2024)	23
Figure 13 : Démolitions prévues à l'échelle du quartier du Bois de l'Etang (Source : La Fabrique Urbaine, 01/2025) ...	24
Figure 14 Résidentialisations et réhabilitations des logements locatifs sociaux prévues dans le cadre du projet (Source des données: Plans OPCU Egis, 2025)	27
Figure 15 : Plan guide des équipements publics et privés du NPNRU Bois de l'Etang (La Fabrique Urbaine-SQY, 2025)	29
Figure 16 : Programmation des espaces publics structurants au sein du périmètre du projet (Source : La Fabrique Urbaine, Programmation des espaces publics, 01/2025).....	30
Figure 17 : Eléments constitutifs du parc central (Source : La Fabrique Urbaine, 01/2025)	31
Figure 18 : Coupe de principe au niveau de la butte de jeux du Jardin de jeux (La Fabrique Urbaine, 2024)	32
Figure 19 : Plan de principe du jardin des Noës (La Fabrique Urbaine, 2023)	32
Figure 20 : Schéma de principe de la Plaine centrale (Source : La Fabrique Urbaine, Plan guide, 12/2023)	33
Figure 21 : Schéma 3D de principe du mail piéton (La Fabrique Urbaine, 06/2024)	34
Figure 22 : Plan de coupe au droit de l'allée des chênes (La Fabrique Urbaine, 06/2024).....	34
Figure 23 : Plan de coupe de la promenade de l'Aqueduc (La Fabrique Urbaine, 2025)	35
Figure 24 : Photographies de l'Aqueduc existant (Source : La Fabrique Urbaine, Plan guide, 12/2023)	35
Figure 25 : Coupe de principe au niveau de l'Avenue des Noës (La Fabrique Urbaine, 06/2024).....	36
Figure 26 : Plan de coupe de l'Avenue des Noës après projet (La Fabrique Urbaine, 2025)	38
Figure 27 : Plan localisant la Voie Nouvelle de quartier au sein du périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 2025) ...	38
Figure 28 : Plan de coupe de la section Est de la Voie Nouvelle, au contact du mail piéton, après projet (La Fabrique Urbaine, 2025)	39
Figure 29 : Plan de coupe de la Rue Emile Dureuil après projet (La Fabrique Urbaine, 06/2024)	39
Figure 30 : Plan de coupe de l'Allée des Chênes après projet (La Fabrique Urbaine, 06/2024).....	40
Figure 31 : Plan des travaux projetés sur la trame viaire dans le périmètre du projet (La Fabrique Urbaine,07/2025) ..	40
Figure 32 : Plan de la hiérarchisation du réseau viaire projeté dans le périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 07/2025).....	41
Figure 33 : Plan du stationnement public au sein du périmètre du projet (Source : La Fabrique Urbaine, Plan guide, 01/2025).....	43
Figure 34 : Plan de coupe au droit de l'entrée Ouest du quartier au niveau du mail piéton (La Fabrique Urbaine, 12/2024).....	44
Figure 35 : Plan de la hiérarchisation des modes doux (La Fabrique Urbaine, 01/2025)	45
Figure 36 : Plan de l'éclairage public au sein du périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 2025)	46
Figure 37 : Calendrier des travaux d'aménagement (SQY, 2025).....	47
Figure 38 : Scénario étudié avec 184 logements démolis – mars 2019 (CASQY, 2019).....	68
Figure 39 : Scénario étudié avec 340 logements démolis – mars 2019 (CASQY, 2019).....	68
Figure 40 : Scénario ne comportant aucun logement démolé – avril 2019 (CASQY, 2019).....	68
Figure 41 : Scénario comportant la démolition de 236 logements - avril 2019 (CASQY, 2019).....	69
Figure 42 : Extrait de l'étude SEQENS / Nexity / Castro Denissof Associés (juillet 2020)	70
Figure 43 : 3 scénarios de relocalisation de l'équipement public mutualisé (en bleu clair sur le plan) (RVA, 2020).....	71
Figure 44 : Scénario étudié avec démolition de 264 logements (tours A et E, barres G et H), Agence RVA (décembre 2020)	72

Figure 45 : Plan guide du quartier du Bois de l'Etang – convention ANRU du 05/12/2022 – Agence RVA (mai 2021).. 72

Figure 46 : Plan guide du NPNRU Bois de l'Etang - La Fabrique Urbaine - Juin 2023..... 74

Figure 47 Plan guide du NPNRU Bois de l'Etang - La Fabrique Urbaine - Décembre 2023 74

Figure 48 Plan guide du NPNRU Bois de l'Etang- La Fabrique Urbaine Avril 2024..... 75

Figure 49 : Plan guide du Bois de l'Etang – La Fabrique Urbaine, mars 2025 76

Liste des tableaux

Tableau 1 : Catégorie des projets concernés soumis à évaluation environnementale (Source : Annexe Art. R122-2 Code de l'environnement modifié par décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020 dans sa version applicable au 01/01/2021)..... 5

Tableau 2 : Synthèse des démolitions prévues dans le cadre du projet et justifications de leur nécessité (CASQY, 2025) 24

Tableau 3 : Surfaces des espaces verts inclus dans le projet NPNRU (Suez Consulting, 02/2025)..... 36

Tableau 4 : Nombre de place par lot de construction prévus par le projet (Suez Consulting, 02/2025) 42

Tableau 5 Bilan des surfaces végétalisées avant et après la mise en œuvre du projet (Suez Consulting, 2025) 50

Tableau 6 Bilan de la concertation 2018 (Source : RVA, étude pré opérationnelle, 2018) 54

2. PRESENTATION DU DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT

Le projet de renouvellement urbain du Bois de l'Etang à La Verrière (78) est une opération d'aménagement urbain, sur une surface de 13 ha.

Ce projet est soumis à **évaluation environnementale**.

2.1 Evaluation environnementale

« Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas » (article L.122-1 du Code de l'Environnement).

La législation relative à l'évaluation environnementale est édictée aux articles L.122-1 à L.122-14 du Code de l'environnement.

L'évaluation environnementale s'insère dans une procédure composée de plusieurs étapes :

- L'évaluation des incidences sur l'environnement, ou étude d'impact ;
- L'avis de l'Autorité environnementale ;
- L'enquête publique ;
- La décision d'autoriser le projet par l'autorité compétente.

Une opération d'aménagement est un projet qui peut être soumis à évaluation environnementale en vertu de la réglementation, en vertu de la rubrique 39 du tableau de l'annexe 2 de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Sont des projets soumis à évaluation environnementale les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares (ha).

Tableau 1 : Catégorie des projets concernés soumis à évaluation environnementale (Source : Annexe Art. R122-2 Code de l'environnement modifié par décret n°2020-1169 du 24 septembre 2020 dans sa version applicable au 01/01/2021)

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que :	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
	-les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .

Le quartier du Bois de l'Etang, situé dans la commune de La Verrière fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui comprend différentes opérations : réhabilitation, résidentialisation, démolitions et construction. Le périmètre retenu pour le projet d'aménagement est le périmètre du quartier tel que présenté dans la figure ci-dessous.

Le projet d'aménagement s'étend sur un périmètre d'environ **13 hectares**, est donc **soumis à évaluation environnementale**.

2.2 Objectifs de l'étude d'impact

L'étude d'impact est à la fois :

- **Un instrument de protection de l'environnement** : la préparation de l'étude d'impact permet d'intégrer l'environnement dans la conception et les choix d'aménagement du projet, afin qu'il soit respectueux de l'Homme, des paysages et des milieux naturels, qu'il économise l'espace et limite la pollution de l'eau, de l'air et des sols.
- **Un outil d'information pour les institutions et le public** : pièce officielle de la procédure de décision administrative, elle constitue le document de consultation auprès des services de l'État et des collectivités. Elle est également un outil d'information du public qui peut consulter ce dossier dans le cadre de l'enquête publique.
- **Un outil d'aide à la décision** : l'étude d'impact constitue une synthèse des diverses études environnementales scientifiques et techniques qui ont été menées aux différents stades d'élaboration du projet. Présentant les contraintes environnementales, l'étude d'impact analyse les enjeux du projet vis-à-vis de son environnement et envisage les réponses aux problèmes éventuels.

L'étude d'impact permet donc au maître d'ouvrage, au même titre que les études techniques, les études économiques et les études financières de co-construire le projet avec le maître d'ouvrage grâce à une prise en compte amont de l'environnement dans lequel il s'insère.

2.3 Contenu de l'étude d'impact

Le présent dossier est une étude d'impact du projet dont le contenu est fixé par **l'article R.122-5 du Code de l'environnement** :

« [...] L'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. [...]

2° Une description du projet, y compris en particulier :

- une description de la localisation du projet ;
- une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;

- une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;
- une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement. [...]

3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ;

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement [...]

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
- Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ;

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les INB ou dans l'étude des dangers pour les ICPE, il en est fait état dans l'étude d'impact. [...] ».

2.4 Identité du demandeur et de l'auteur du dossier

2.4.1 Identité du demandeur

Raison sociale :	Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines
Forme juridique :	Communauté d'Agglomération

Adresse du siège social :	1 RUE EUGENE HENAFF 78190 TRAPPES
Siret :	20005878200018
Interlocuteur :	Arnaud MOGA Responsable du service rénovation urbaine Direction de l'habitat et de la rénovation urbaine DGA de l'aménagement du territoire arnaud.moga@sqy.fr Mary-Lynn SALIBA Cheffe de projet rénovation urbaine Direction de l'habitat et de la rénovation urbaine DGA de l'aménagement du territoire marylynn.saliba@sqy.fr

2.4.2 Identité de l'auteur du dossier

Le bureau d'étude SAFEGE / Suez Consulting est l'auteur du présent dossier d'étude d'impact environnementale, réalisée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, la CASQY.

Suez Consulting / SAFEGE SAS

Agence Ile-de-France
Parc de l'Île – 15/27, rue du Port
92022 Nanterre Cedex
Tél. : 01.46.14.72.10
Siret : 54202182900107



3. PRESENTATION DU PROJET

L'article R.122-5 du Code de l'environnement précise que l'étude d'impact comporte :

« 2° Une description du projet, y compris en particulier :

- une description de la **localisation du projet** ;
- une description **des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet**, y compris, le cas échéant, des **travaux** de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
- une description des **principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet**, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;
- une **estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus**, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.

[...]

Une **description des solutions de substitution raisonnables** qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine. »

3.1 Localisation du projet et périmètre du projet

La localisation du projet de renouvellement urbain du Bois de l'Etang est détaillée dans le tableau suivant :

Echelle administrative	
Région	Ile-de-France
Département	Yvelines (78)
Intercommunalité	La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
Commune	La Verrière
Quartier	Bois de l'Etang

La commune de La Verrière, inscrite dans le département des Yvelines, se trouve à environ 37 km de la périphérie Sud-Ouest de Paris. La zone concernée par le projet de renouvellement urbain se situe dans le quartier du Bois de l'Etang, situé en lisière de commune et enclavé entre la zone d'activité de Trappes/Elancourt, la voie ferrée, le Bois de Trappes et l'étang des Noës.

Le **périmètre du projet de renouvellement urbain du Bois de l'Etang**, soumis à étude d'impact, est présenté dans la figure ci-dessous.



Figure 1 Périmètre du projet

Ce périmètre a une surface d'environ **13 hectares**.

3.2 Présentation et contextualisation du projet

3.2.1 Historique du territoire

3.2.1.1 Le diagnostic communal

Située à 27 km de Paris, La Verrière, qui comptait 6 222 habitants en 2020, est la plus petite commune de SQY et des Yvelines. Elle représente 2,7 % 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 et 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 gare Bécannes** et le **projet de renouvellement urbain du Bois de l'Étang**.

Le **projet urbain gare Bécannes** vise, en s'appuyant sur une position stratégique en entrée de ville, aux abords de la gare SNCF de La Verrière et aux portes du parc naturel régional, à proposer

une réelle diversité programmatique combinant une offre de logements diversifiés d'environ 1 500 logements (en très grande majorité non sociaux du fait de la proximité du quartier Orly parc et du taux actuel de logements sociaux de la commune), un pôle d'activités économiques, des services et des équipements. Ce projet se décompose en trois secteurs :

- Gare Agiot : un quartier mixte au pied de la gare en entrée de ville, animé au cœur d'un secteur d'activités.

- Un cœur de ville attractif et dense offrant aux nouvelles populations et aux résidents de la commune des nouveaux logements, des commerces et services, des équipements et des espaces de centralité de qualité.

- Les Bécannes : un secteur résidentiel à imaginer à moins de 500m de la gare, relié aisément aux centralités et s'ouvrant directement sur la nature et le grand paysage

Les études pré-opérationnelles et les procédures environnementales étant en cours, les premiers permis de construire devraient être délivrés à partir de 2028 pour une première tranche d'environ 500 logements au maximum (futur cœur de ville – îlot Denis Forestier), les autres tranches devant se déployer sur le reste de la décennie.

3.2.1.2 Le quartier du Bois de l'Etang

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

Situé au sein du QPV « Bois de l'Etang / Orly Parc », le **Bois de l'Etang** 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.

3.2.1.2.1 Le diagnostic du quartier

Comme beaucoup de quartiers construits dans les années 1970, le Bois de l'Etang, constitué de tours et de barres, a enregistré dès sa livraison à l'été 1973 des signes manifestes de mal-vivre. Depuis, les générations se sont succédé, mais le sentiment d'éloignement et d'enclavement persiste, corroboré par une configuration géographique en impasse du quartier, un enclavement engendré par la proximité d'espaces naturels et boisés denses, d'infrastructures de transport importantes au nord et à l'est (RN 10, RD 58 et voies ferrées), d'une Zone Artisanale à l'est du quartier (Trappes-Elancourt) et un contraste marqué avec un quartier pavillonnaire ancien à proximité.

A cela s'ajoute la particularité du quartier d'être soumis à des **contraintes majeures de constructibilité**, par la présence notamment de réseaux, rendant difficiles les évolutions sur le quartier :

- Un gazoduc (réseau de transport de gaz haute pression),
- Un oléoduc (réseau de transport pétrolier de Gargenville),
- Un aqueduc historique canalisé au XVIIème siècle, géré par le SMAGER,
- 3 lignes à haute tension (dont deux lignes 225 kV Elancourt – Saint Aubin et Elancourt Villejust / Montjay traversent le quartier de part en part), marquant une limite entre le quartier et le reste de la commune de La Verrière,
- Un emplacement réservé,
- Un espace boisé classé et soumis à demande d'autorisation pour tout aménagement,
- Une frange boisée inconstructible,
- Une voie ferrée, source de nuisances sonores importantes pour le quartier.

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

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

3.2.1.2.2 L'historique du territoire en matière de renouvellement urbain

Dès 1986, une première rénovation du quartier a eu lieu avec l'aménagement de l'avenue des Noës et la création d'un talus arboré le long de la D58 en continuité de la zone boisée au sud du quartier, afin de renforcer la place de la nature dans le quartier. Par la suite, dans les années 1990, ont été réalisées des rénovations d'immeubles, des réfections de parkings et du centre commercial du quartier.

Menés de 2008 à 2017 dans le cadre du **Programme National de Rénovation Urbaine** (PNRU) pour un montant d'investissement de 20 millions d'euros (dont 5 financés par l'ANRU), la réhabilitation partielle du cadre bâti, les aménagements des espaces extérieurs ainsi que les mesures d'accompagnement social ont contribué à l'amélioration de l'image des résidences et celle des habitants mais sans modifier la structure du quartier. Malgré cela, les conditions de vie, marquées par un cumul de difficultés, restent précaires.

À partir de 1995, les quartiers du Bois de L'Étang et d'Orly Parc ont été reconnus en **Zones Urbaines Sensibles** (Z.U.S.). En 2007, l'Etat les a classées en catégorie 1 « Intervention massive et coordonnée » du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (deux autres catégories existent : catégorie 2 : Mobilisation de moyens spécifiques en complément du droit commun ; catégorie 3 : Action de prévention et de coordination des moyens de droit commun).

Le 30 décembre 2014, est paru le décret n° 2014-1750 fixant la liste des **quartiers prioritaires** au rang desquels est inscrit le quartier du Bois de L'Étang.

En effet, ce quartier se trouve dans une situation urbaine, économique et sociale délicate : dégradation du bâti, difficultés de gestion par le bailleur, prédominance de barres et de tours d'habitat exclusivement social, des formes urbaines mono-fonctionnelles, une fragilité sociale et familiale des ménages, une forme d'enclavement malgré un environnement paysager qualitatif arboré et proche de l'étang des Noës.

L'ensemble de ces problématiques impliquent le besoin d'une intervention d'ensemble, complémentaire des actions engagées par le bailleur SEQENS sur l'habitat.

Le quartier du Bois de l'Étang, marqué par ce contexte urbain en interface entre ville et nature vecteur d'identité et de qualité de vie pour les habitants, a donc été retenu comme « Quartier d'Intérêt Régional » en 2015 au titre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le protocole de préfiguration signé le 12 avril 2018 affichait l'ambition 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 et améliorer l'habitat existant par des réhabilitations de qualité (SEQENS, ex-DOMAXIS), renforcer l'offre d'équipements et de services, recomposer et adapter l'offre d'équipements scolaires et sociaux ».

A la suite de ces études, le projet d'aménagement du Bois de l'Étang a été validé localement en Comité de Pilotage le 22 mars 2021, soumis en Comité National d'Engagement le 16 juin 2021 et traduit dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ANRU signée le 5 décembre 2022.



Ce qu'il faut retenir...

Quelques dates clés

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

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

1990 : Réhabilitation du quartier : Rénovation des immeubles - Réfection des parkings - Réfection du centre commercial

2008 - 2015 : Réhabilitation partielle du quartier - Rénovation des immeubles - Réhabilitation des espaces publics

2017 : Livraison de la plaine des jeux

2018 : Signature du protocole de préfiguration

2022 : signature de la convention pluriannuelle ANRU

3.2.2 Justification et objectifs du projet

Le quartier du Bois de l'Étang est un quartier résidentiel qui souffre d'un fort enclavement, malgré une situation assez satisfaisante à l'échelle de l'agglomération, et d'un accroissement de la fragilité des locataires du bailleur SEQENS s'accompagnant de difficultés sociales et de gestion. Conformément aux attendus du Règlement général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, qui définit les objectifs incontournables des projets, le Projet du Bois d'Étang devra 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'Étang à un quartier comme un autre, avec une organisation résidentielle plus claire et une définition de l'espace public,
- 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'Étang sont les suivants :

En matière de désenclavement :

- Améliorer les liaisons intra et inter quartier, notamment en direction de la gare de La Verrière et du futur cœur de ville 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 de la ligne 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'équipements, 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



Ce qu'il faut retenir...

Enjeux d'aménagement et de cadre de vie

- Démolition de 3 bâtiments de logements locatifs sociaux vieillissants (212 logements)
- Rénovation des 7 bâtiments restant (requalification de 404 logements locatifs sociaux)
- Construction de 230 logements environ
- Création d'une trame viaire végétalisée afin de structurer les espaces publics

Enjeux d'attractivité

- Création de nouvelles voies adaptées aux mobilités douces (piétons, vélos)
- Amélioration des liaisons avec le reste de la commune (itinéraire cyclable, création des nouveaux arrêts de bus en cœur de quartier)
- Nouvelle offre d'équipement publics : groupe scolaire et maison de quartier / centre socio-culturel en remplacement des équipements existants
- Démolition des écoles existantes et du centre socio-culturel
- Nouveaux espaces publics en lien avec la plaine de jeux existante et l'étang des Noës

Enjeux de sécurité

- Enfouissement de la ligne électrique très haute tension (atténuation des nuisances)

Enjeux économiques

3.2.3 Plan guide et programmation

Le plan guide du projet (Figure 2) a été élaboré par le groupement « La Fabrique urbaine » dans le cadre d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine passé par Saint-Quentin-en-Yvelines en mars 2023.



Figure 2 : Plan guide du nouveau programme de renouvellement urbain du Bois de l'Étang et emplacement des lots de diversification résidentielle (La Fabrique Urbaine, 2025)

Le bilan foncier du projet, avec les différents types de propriétaires attendus sont présentés dans la carte ci-dessous.

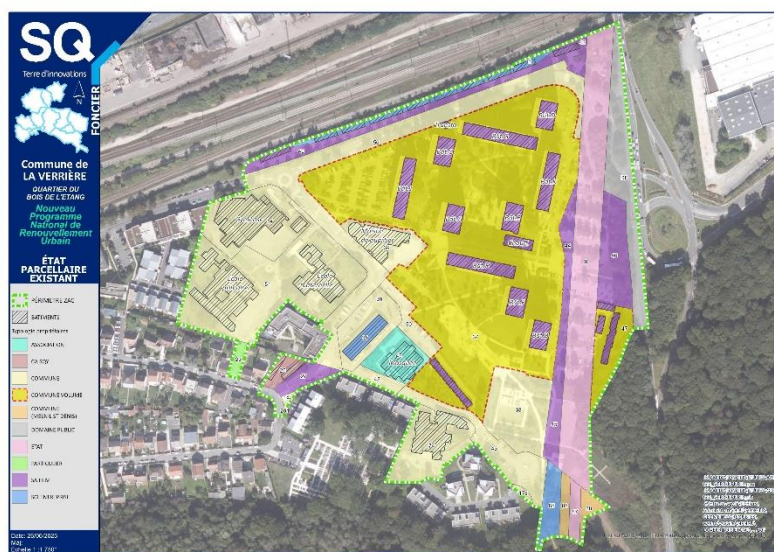


Figure 3 : Etat parcellaire de l'existant dans le périmètre du projet de renouvellement urbain du Bois de l'Étang (SQY,2025)

- Lot G : 25 logements + CSC au RDC (SDP = 2 130 m² dont 630 m² SDP CSC) - logements collectifs
- Lot H : 25 logements (SDP = 1 574 m²) – logements collectifs

L'étude de capacité/faisabilité établie au stade « Plan guide » du projet permet d'estimer SDP de logements totale d'environ **15 690 m²**.

Un potentiel logement qui a été développé et affiné dans le cadre de la mission d'étude des faisabilités immobilières réalisée par LFU permet de stabiliser les règles de composition, la granulométrie, les contraintes de stationnement, la hauteur des bâtiments.

Au total, sur les 7 lots d'habitation, sont prévus environ **236 logements**.

Le projet est un travail de composition :

- qui articule plusieurs échelles et plusieurs typologies architecturales en lien avec le contexte.
- qui ménage des transitions entre le cœur de quartier et la frange plus pavillonnaire.

○ Lot B

L'opération propose une épaisseur de bâti d'environ 12-13m afin de privilégier des logements collectifs traversant et accès à la lumière avec un toit terrasse végétalisé. Le nombre de logement proposé sur ce lot est de **46** pour une Surface de Plancher (SDP) totale de 2850 m² et une surface du foncier (SF) de 1939 m².

La figure suivante présente une coupe du lot B et de son environnement :

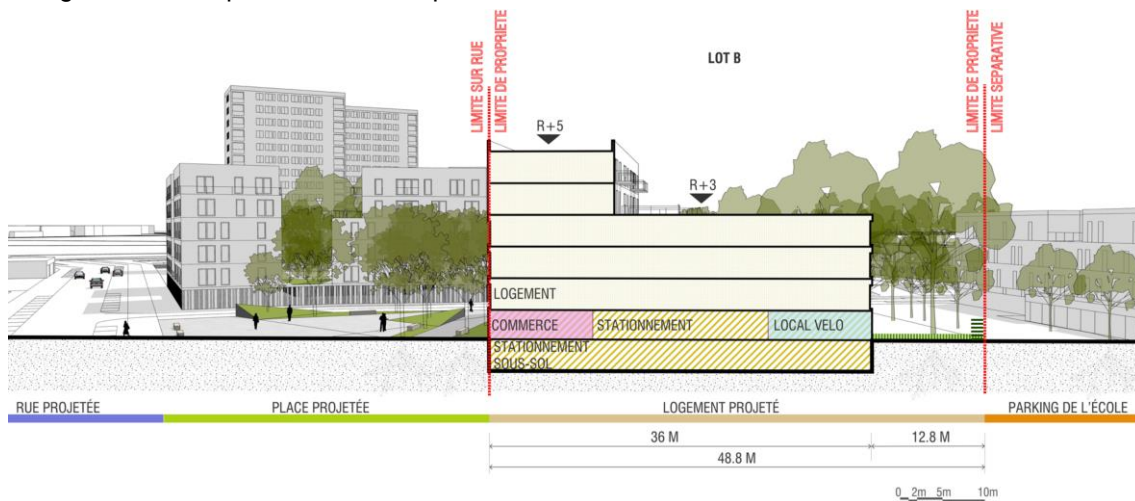


Figure 3 : Plan de coupe du lot B dans son environnement urbain (La Fabrique Urbaine, 01/2024)



L'aménagement de parking en rez-de-chaussée et en sous-sol, libère un potentiel de surface de pleine terre équivalent à 35% de la surface du lot. Les limites séparatives seront qualifiées par une clôture en barreaudage et intégrées dans une épaisseur végétale, valorisant le développement du paysage en cœur d'îlot.

Figure 4 : Représentation 3D du lot B (La Fabrique Urbaine, 01/2024)

○ Lot C

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. Le nombre de logements individuels proposés est de **3 maisons** pour une SDP de 320 m² et une SF de 773 m² dont 77% de jardin de pleine terre végétalisant ainsi le paysage.



Figure 5 : Représentation 3D du lot C (La Fabrique Urbaine, 01/2024)

○ Lot D

Le lot D s'inscrit le long de l'allée des Chênes Sud et se compose de deux petits collectifs comprenant 15 logements et de 10 logements individuels superposés accessibles par venelles piétonnières. Le lot D prévoit en total **25 logements**, sur une surface de plancher de 2170 m², sur un foncier de surface 3 124 m². Les petits collectifs se développent sur un épannelage de R+2+toit et les logements individuels se développeront sur un épannelage de R+2. Les avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'espace public de l'allée des Chênes afin de garantir le confort et la tranquillité des habitants du lot (Cf. Figure 6).



Figure 6 : Représentation 3D du lot D (La Fabrique Urbaine, 03/2025)

○ Lot E

Le lot E s'inscrit sur un foncier de 2533 m² avec 27 % de jardin de pleine terre et une SDP de 4735m², au carrefour de la Voie nouvelle et de la rue Emile Dureuil. Cette opération fait l'interface entre la place, la rue principale sur laquelle elle présente une façade principale et la plaine de jeux en coeur de quartier. Le lot E comporte **67 logements collectifs (SDP = 4 275 m²) et une offre commerciale au rez-de-chaussée (SDP = 460 m²)** se développant sur un épannelage de R+5 avec des toitures terrasses partiellement végétalisées. Le socle stationnement se développera en sous-sol. Les figures suivantes illustrent la programmation de ce lot.



Figure 7 : Représentation 3D du lot E (La Fabrique Urbaine, 01/2024)



Figure 8 : Plan du RDC du lot E (La Fabrique Urbaine, 01/2024)

○ Lot F

Le lot F s'inscrit sur un foncier d'environ 2 519 m² et une SDP de 3 000 m² pour **45 logements collectifs** et 970 m² de commerces implantés au rez-de-chaussée du bâti, au carrefour de l'avenue des Noës et de la Voie nouvelle en entrée de quartier. Il marque l'entrée dans le quartier et s'affiche sur la place.

Le projet se développe sur deux plots avec un épannelage à R+4.5 et 5 avec une césure les séparant en R+2 afin de s'intégrer à l'environnement des constructions et faire la transition avec l'architecture haute du quartier. Les deux plots en R+5 sont posés sur le socle commercial aligné sur la rue. De la même façon que le lot précédent, les toitures terrasses seront partiellement végétalisées. Le lot F doit faire la rotule entre l'entrée du quartier et le cœur.

La figure suivante présente le plan de coupe du lot F :

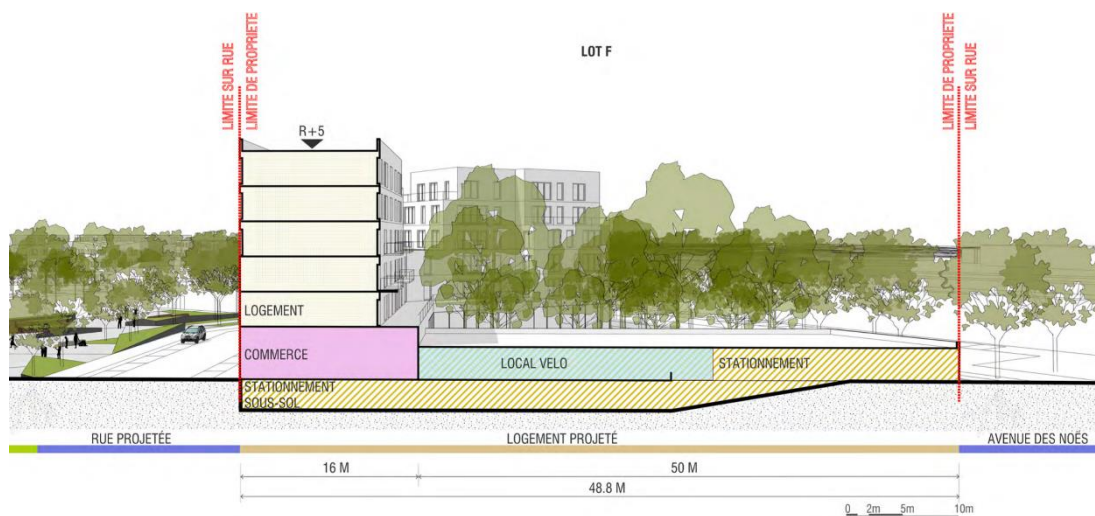


Figure 9 : Plan de coupe du lot F dans son environnement urbain (La Fabrique Urbaine, 01/2024)

Le socle de stationnement se développera de manière continue sur une épaisseur de 16m en sous-sol afin de limiter les coûts et l'impact carbone du projet. Ce socle incluant un sous-sol permettra de dégager un cœur d'îlot végétalisé équivalent à 25% de la surface foncière. Les cages d'escaliers seront inscrites sur le jardin afin de ne pas perturber le fonctionnement du socle commercial.

Les limites séparatives sur le parc (non définies par le bâtiment) seront qualifiées par une clôture en barreaudage et intégrées dans une épaisseur végétale qui marque la transition.



Figure 10 : Représentation 3D (gauche) et plan du RDC du lot F (droite) (La Fabrique Urbaine, 01/2024)

○ Lot H

Le lot H s'inscrit sur un foncier d'environ 1420 m² et une SDP de 1 575 m² pour 25 logements collectifs, au carrefour de l'Allée des Chênes et de la grande promenade du parc central. Le projet affiche une nouvelle façade sur la perspective du parc. Le lot H se caractérise par un épandage de R+4 et de R+2 avec un toit terrasse partiellement végétalisé. Le socle stationnement se développera en Rdc de la construction et intégrera également un parc de stationnement vélos. Le jardin cœur d'îlot sera composé, entre autres, d'arbres déjà existant sur le foncier du lot.



Figure 11 : Plan du RDC (gauche) et représentation 3D (droite) du lot H (La Fabrique Urbaine, 01/2024)

○ Lot G

Le lot G est un lot mixte comprenant le centre socio-culturel au rez-de-chaussée et les logements aux étages. Il s'inscrit sur un foncier d'environ 2300 m² et une SDP de 2 130 m², dont environ 630 m² occupés par le centre socio-culturel. Il s'installe le long de l'avenue des Noës et conclue la perspective NORD du parc central. Le lot G permet de retrouver une programmation collective et active au nord de la grande figure paysagère en cœur de quartier. Il sera équipé d'une toiture végétalisée. L'aménagement de quelques places de stationnement peuvent être imaginées en

façade EST de l'équipement. Les programmes s'articulent autour de patios. La salle polyvalente / événementielle est orientée coté parc centrale. Les bureaux affirment également une présence sur le parc pour afficher un contrôle social.



Figure 12 : Plan du RDC (gauche) et représentation 3D (droite) du lot G (La Fabrique Urbaine, 10/2024)

3.2.4.2 Démolitions

Il est prévu la démolition de 3 bâtiments de logements locatifs sociaux (Cf. Figure 13), afin de permettre des percées visuelles, de gagner en confort visuel et en ensoleillement.

La démolition de ces 3 bâtiments (lot G, A et H) va permettre d'ouvrir le quartier, de créer de nouvelles voiries et de relier le site à l'Etang des Noës.

Il est également prévu de démolir les deux écoles incendiées lors des actes de violence de juin 2023. Le projet intègre aussi la démolition de la maison du quartier, des boxes de stockage et de stationnement, et le centre commercial du quartier.

La carte suivante localise les différentes démolitions envisagées dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Bois de l'Etang :



Figure 13 : Démolitions prévues à l'échelle du quartier du Bois de l'Etang (Source : La Fabrique Urbaine, 01/2025)

Le tableau suivant récapitule toutes les opérations de démolition prévues au sein du quartier Bois de l'Etang et justifie la nécessité de démolir les bâtiments plutôt que de les réhabiliter.

Tableau 2 : Synthèse des démolitions prévues dans le cadre du projet et justifications de leur nécessité (CASQY, 2025)

Démolitions	Maitre d'ouvrage	Justification
D1. Bât A / 8 résidence du Bois de l'Etang – 52 LLS + boxes	Bailleur Seqens	La résidence du Bois de l'Etang se compose de 616 logements répartis en 10 bâtiments, dont 4 barres de 72 ou 80 logements et 6 tours de 52 logements chacune. Ce patrimoine, construit en 1975 a fait l'objet d'un ravalement de façade dans les années 2008-2011 dans le cadre du PNRU et d'une réfection de l'étanchéité de toiture en 2014. Aucune autre réhabilitation majeure n'a été menée depuis la construction, notamment au niveau des parties communes et des parties privées.
D2. Bât G / 14 à 17 résidence du Bois de l'Etang – 80 LLS + boxes		

Démolitions	Maitre d'ouvrage	Justification
<p>D3. Bât H / 3 à 6 résidence du Bois de l'Etang – 80 LLS + boxes</p>		<p>L'arbitrage entre démolition et réhabilitation des bâtiments a été rendu à l'issue d'une analyse comparative, selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualité constructive, état structurel ; • Attractivité du patrimoine ; • Participation du bâtiment à la qualité urbaine du quartier (alignement sur le viaire existant et projeté, orientation de l'immeuble) ; • Répartition typologique à l'échelle de chaque immeuble ; • Potentiel constructif ou de mutation foncière. <p>Les diagnostics techniques portant sur l'état des bâtiments ont révélé notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une isolation thermique médiocre, • Une vétusté des ascenseurs qui ne desservent qu'un étage sur deux dans les tours, • Des problèmes d'isolation des toitures, • Des colonnes d'eaux usées et pluviales dégradées. • Des installations électriques obsolètes, des pièces d'eau vétustes. <p>Si le patrimoine ne présente pas de défauts structurels majeurs, la résidence est mal insérée dans un environnement dégradé et souffre d'une image dévalorisée (ayant conduit à une perte d'attractivité et à une vacance progressive). Surtout, la répartition des immeubles offre aucune potentialité d'évolution à l'ilot sans la démolition d'une partie du patrimoine.</p> <p>Il a été par conséquent décidé de procéder à la démolition d'1/3 du patrimoine de la résidence du Bois de l'Etang (soit 212 logements), de manière à ouvrir le quartier, diminuer la concentration de logements sociaux et permettra la recomposition urbaine. Le choix des bâtiments à démolir a été mené de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La démolition des barres G et H contribuera à ouvrir le quartier. C'est un préalable au prolongement de l'espace vert majeur orienté nord-sud (relié à l'étang). Ces deux bâtiments comportent par ailleurs le plus grand nombre de logements à l'échelle d'un immeuble (80 par barre) sur le quartier. • De la même manière, les démolitions de la barre G et de la tour A sont nécessaires pour créer la Voie nouvelle de désenclavement est-ouest. • Enfin, la démolition de ces 3 bâtiments facilitera le regroupement des bâtiments restant en trois résidences de plus petites tailles (de 100 à 150 logements chacune). • A contrario, d'autres démolitions ont été envisagées mais écartées en raison de contraintes techniques (tour E accolée à la chaufferie) ou par le faible potentiel constructif sur le foncier potentiellement

Démolitions	Maitre d'ouvrage	Justification
		libéré (barre K, tour D) du fait de la présence de réseaux souterrains à proximité. En complément, le projet prévoit une réhabilitation ambitieuse des 404 logements non démolis qui bénéficieront d'un investissement massif à hauteur de 85 000 €/logement en moyenne portant sur les postes suivants : enveloppe (clos et couvert), parties communes, parties privatives (réfection des pièces humides, équipements sanitaires et plomberie, remise en conformité électrique), et équipements techniques liés au bon fonctionnement du bâtiment.
D.4 Ecole maternelle des Noës	Équipement ville de La Verrière	Cet équipement a été volontairement incendié lors des émeutes de juin 2023. Sa réhabilitation n'était pas possible.
D.5 Groupe scolaire du Bois de l'Etang	Équipement ville de La Verrière	Ce groupe scolaire se compose de 2 bâtiments distincts : <ul style="list-style-type: none"> - Une école élémentaire, qui a été volontairement incendiée lors des émeutes de juin 2023 et dont la réhabilitation n'a pas été considérée comme faisable. - Une école maternelle dont le bâti date de 1975. <p>Le projet urbain prévoit le regroupement, dans un seul groupe scolaire de 15 classes, de l'offre en élémentaire et en maternelle précédemment répartie sur 3 bâtiments. La création du nouvel équipement, sur un seul site, sur le foncier du groupe scolaire du Bois de l'Etang, implique que le bâtiment hébergeant l'école maternelle ne sera plus utile à la livraison. Sa démolition est donc prévue afin de finaliser la recomposition du quartier et y construire, à la place, des logements en accession.</p>
D.6 Centre socio-culturel Jacques Miquel	Équipement ville de La Verrière	Cet équipement est vieillissant, très peu ouvert sur le quartier de par sa conception architecturale, et souffre d'un confort thermique médiocre (en été comme en hiver). Sa démolition est par ailleurs nécessaire pour créer la nouvelle voie de désenclavement au cœur du quartier.
D.7 Centre commercial	Privé	Ce centre commercial, qui appartient à un propriétaire privé, est vieillissant (il date de 1975), faiblement intégré à son environnement et contribue à une image détériorée. Le projet urbain prévoit la reconstitution d'une polarité commerciale de proximité située en entrée de quartier (en face du groupe scolaire), en rez-de-chaussée d'un immeuble neuf. La conservation du bâtiment n'est par conséquent pas prévue après le transfert ou le départ des commerçants. Par ailleurs, il est prévu, à la place, de créer un parc de stationnement public sur cette partie du quartier qui en est dépourvu.

3.2.4.3 Réhabilitations et résidentialisation

Il est prévu la réhabilitation et résidentialisation de 404 logements (cf. figure ci-dessous).

La résidentialisation des bâtiments doit aider et renforcer la sécurisation des accès aux immeubles. La réhabilitation donnera une meilleure image au quartier (rénovation des halls et des façades, des parties communes, des ascenseurs et des pièces humides à l'intérieur des logements).

Aucune réhabilitation ne nécessitera un déménagement : les travaux seront effectués en milieu occupé.

Le programme travaux portera sur :

- L'enveloppe des bâtiments : façades (esthétique et isolation thermique) / Fenêtres / Toitures - terrasses / Loggias..
- Les parties communes : halls d'entrée, locaux OM, escaliers, ascenseurs, caves etc.
- Les logements : cuisine, salle de bain (réfection pièces humides, équipements sanitaires et plomberie), remise en conformité électrique
- Les équipements techniques liés au bon fonctionnement du bâtiment : chauffage, évacuations, ventilation etc.
- Le traitement des Ordures Ménagères, du tri sélectif et des encombrants,
- Les accès aux bâtiments,
- Les espaces extérieurs : Les cheminements, Les espaces verts, L'éclairage extérieur
- Le stationnement

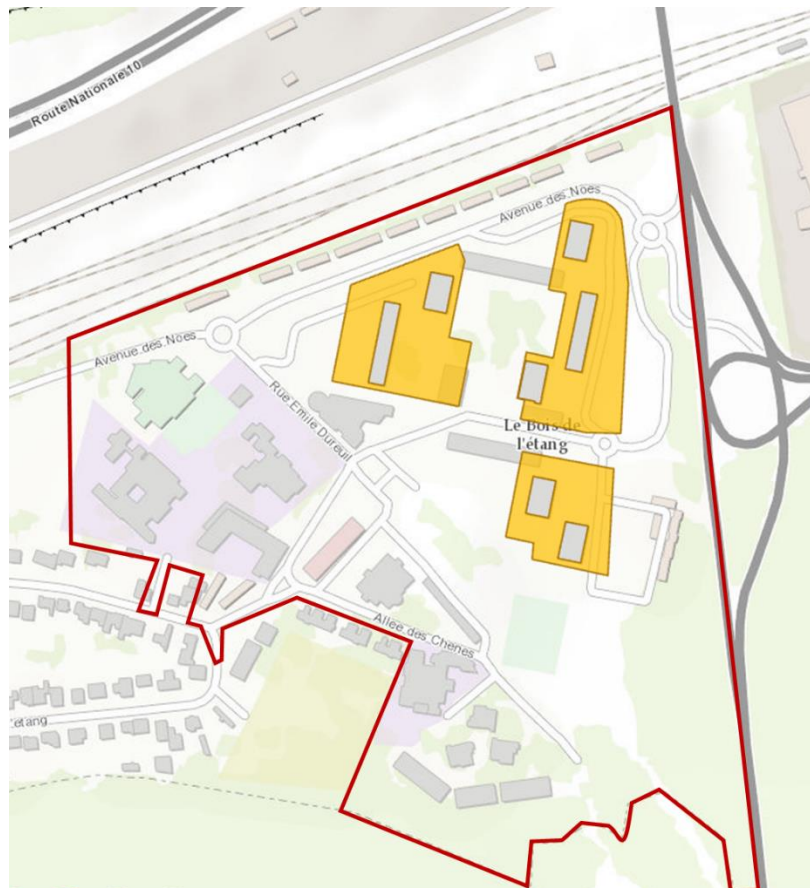


Figure 14 Résidentialisations et réhabilitations des logements locatifs sociaux prévues dans le cadre du projet (Source des données: Plans OPCU Egis, 2025)

La résidentialisation des nouveaux lots passe par la mise en place de limites séparatives délimitant l'espace de vie lié au bâtiment et l'espace public. Ces limites séparatives seront qualifiées par une clôture en barreadage et intégrées dans une épaisseur végétale pour les lots B, E et F.

3.2.4.4 Equipements publics et services

Les objectifs en termes d'équipements sont les suivants :

- Création de plusieurs lieux de vie complémentaires à l'échelle du quartier couplant une (ou plusieurs) polarité et un espace public structurant et convivial.
- Création d'une nouvelle place urbaine en entrée de quartier permettant d'inscrire le nouveau groupe scolaire de 15 classes et de mettre en scène le gymnase.
- Repositionnement du nouveau centre socio-culturel en tête de proue au nord de la plaine verte centrale et adressée sur la rue des Noës (accès, livraison, stationnement, ...)
- Reconstitution de l'offre en équipements scolaires incendiés lors des actes de vandalismes juin 2023. En effet, le quartier du Bois de l'Étang a été l'un des plus touchés, avec notamment l'incendie d'une école élémentaire et d'une école maternelle. La reconstruction de ces écoles est intégrée au projet de rénovation urbaine du Bois de l'Étang (sur le site du groupe scolaire du Bois de l'Étang actuel).
- Valorisation de la plaine sportive et ludique existante.
- Maintien des terrains de sport.
- Une programmation commerciale/ activités / services se développe sous la forme de rez-de-chaussée actifs avec une surface de 970 m² pour le lot F et environ 460 m² pour le E. Cette opération a pour priorité de faire vivre le cœur de quartier autour de la place urbaine, proposer une offre de base de commerces de proximité pour les habitants du quartier qui doit, par sa localisation, profiter d'une bonne visibilité et desserte par les flux.

Les opérations planifiées pour les équipements publics comprennent plusieurs phases cruciales pour le développement et l'amélioration de l'offre actuelle, le projet intègre notamment :

- La démolition des écoles qui sera supervisée par la Ville déléguée au CD78, marquant le début d'une refonte significative de l'infrastructure éducative ;
- la reconstruction d'un groupe scolaire de 15 classes , également sous la responsabilité de la Ville déléguée au CD78, avec un parvis d'entrée végétalisé et planté permettant le stationnement des vélos des écoliers. Ce groupe scolaire regroupera une école élémentaire et une école maternelle.
- la reconstruction du centre socio-culturel, en rez-de-chaussée du lot G construit sur l'emprise de la barre de logement sociaux démoli au nord du quartier.

Ces projets sont conçus pour répondre aux besoins croissants de la communauté tout en contribuant à son développement durable et à son dynamisme économique et social.

Il convient de noter que la mosquée de La Verrière, située au 4 allée des Chênes sur un terrain de 1764 m² et construite en 2014, sera maintenue dans le cadre du projet.

Les équipements du quartier sont représentés en orange sur la figure ci-après



Figure 15 : Plan guide des équipements publics et privés du NPNRU Bois de l'Étang (La Fabrique Urbaine-SQY, 2025)

3.2.4.5 Espaces publics

Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs espaces verts permettant la réorganisation du partage de l'espace public entre tous les modes, le confort de l'enveloppe végétale existante, la création d'espaces de fraîcheur et d'ombre pour les habitants du quartier et la mise en place d'une gestion des eaux pluviales adaptée à l'espace urbain (toiture végétalisée, noues, jardin creux, ...). Ces espaces permettent aussi le désenclavement du quartier et le développement de son potentiel végétal.

Ces espaces sont présentés dans le plan ci-dessous et font l'objet de présentation détaillée ci-après.

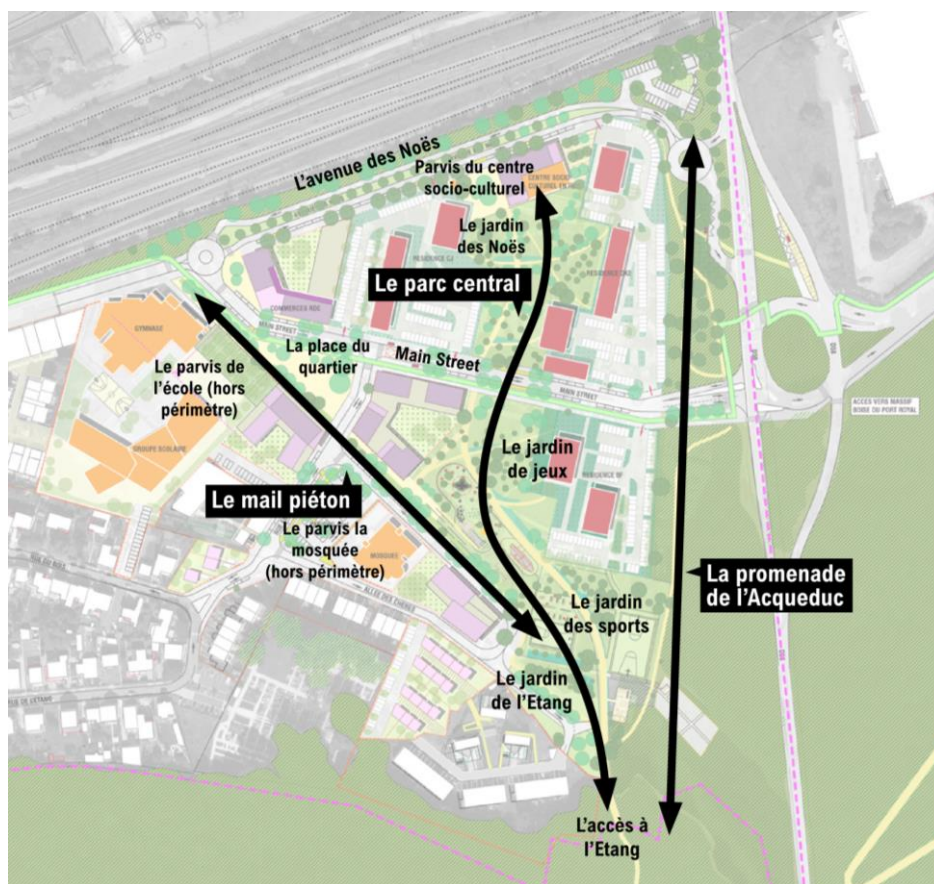


Figure 16 : Programmation des espaces publics structurants au sein du périmètre du projet
(Source : La Fabrique Urbaine, Programmation des espaces publics, 01/2025)

3.2.4.5.1 Parc central (anciennement appelé plaine centrale)

Ce parc public de 2 ha sera constitué de plusieurs jardins aux programmations complémentaires qui valorisent un "déjà là" précieux. Cette figure paysagère majeure participera considérablement à l'image renouvelée du quartier, articulant équipements existants et neufs, résidences réhabilitées et nouvelles opérations immobilières. L'aménagement du parc central sera déterminant dans l'amélioration de la qualité de vie des habitants et dans la résilience du quartier face aux dérèglements climatiques.

Le Parc central est composé des éléments ci-dessous :



Figure 17 : Eléments constitutifs du parc central (Source : La Fabrique Urbaine, 01/2025)

1. **Le Jardin de l'Étang** : Le projet participe, à travers l'aménagement du jardin de l'étang, de rendre visible l'accès à l'Étang des Noës. Il intègre notamment la qualification de la lisière « entre quartier et Bois »
2. **Le Jardin des Sports (La Plaine ludique et sportive)** : Le projet permet de valoriser l'existant en intégrant les terrains de sports conservés dans les nouveaux cheminements du Parc avec notamment, la reprise de plantations végétales.
3. **Le Jardin de Jeux** : Le projet d'aménagement du Jardin des Jeux vise à intégrer harmonieusement la butte de jeux conservée dans la nouvelle trame d'espaces publics. Un travail de nivellement sera effectué pour assurer une meilleure intégration et fluidité entre les différents espaces. L'objectif est de créer un lien visuel et fonctionnel avec le reste du quartier tout en préservant la singularité de cette zone ludique. Le jardin s'ouvrira également sur le sud du quartier, grâce à un mail piéton qui permettra de renforcer la circulation et l'accessibilité.

Par ailleurs, un soin particulier sera apporté au traitement du talus sud du jardin, afin de relier de manière fluide la butte de jeux avec le mail piéton. L'accès au parc depuis ce mail sera clarifié pour faciliter les mouvements et améliorer la lisibilité de l'ensemble. Enfin, un travail sera réalisé sur la façade du parc depuis la Voie nouvelle en entrée de quartier, afin de créer une continuité visuelle et fonctionnelle avec la façade du jardin des Noës, renforçant ainsi l'harmonie de l'ensemble.

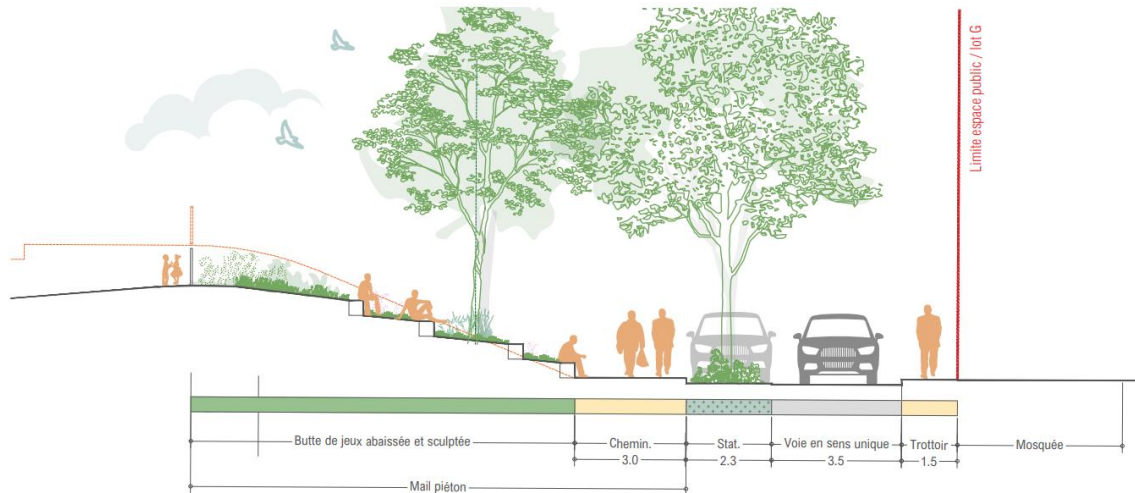


Figure 18 : Coupe de principe au niveau de la butte de jeux du Jardin de jeux (La Fabrique Urbaine, 2024)

4. **Le Jardin des Noës** : Le projet prévoit une réhabilitation complète de cet espace vert (30 % de surface minérale et 70 % d'espaces verts), incluant la plantation de 18 à 20 arbres tiges et de 175 à 200 conifères. La surface végétalisée sera composée à 70 % de gazon, 15 % d'arbustes et de plantes tapissantes, et 15 % de baliveaux. Cela permet de ménager des espaces de détente apaisés et adaptés aux pratiques libres (clairières, lisières ombragées, bosquets, ...) et d'offrir un véritable cœur de nature, qui apporte fraîcheur et ombre et participe aux continuités écologiques de la Ville

Le plan du jardin des Noës, dans son état projeté, est présenté ci-après.

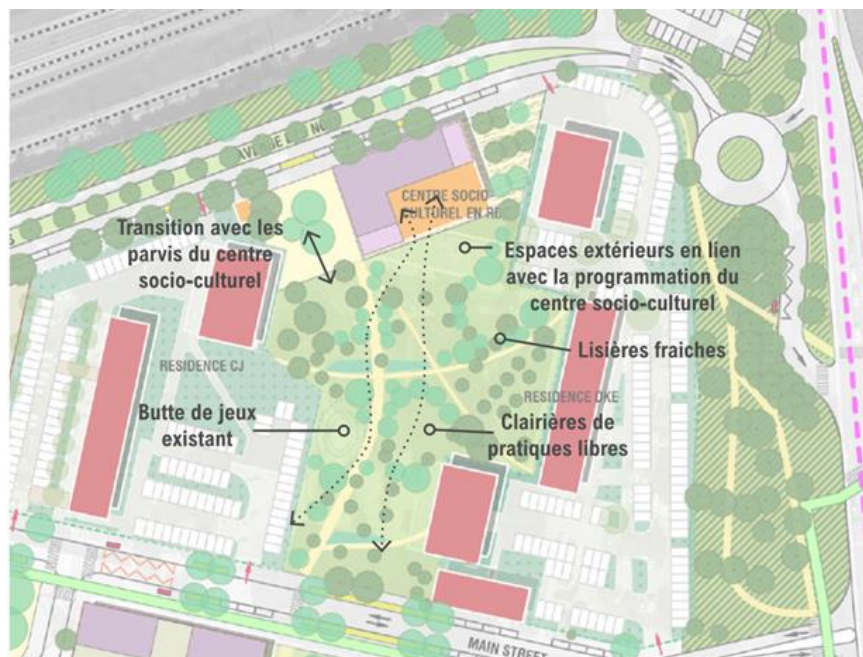


Figure 19 : Plan de principe du jardin des Noës (La Fabrique Urbaine, 2023)

5. **Parvis du nouveau centre culturel** : Le nouvel équipement marquera la fin du parc central et sera inscrit dans un projet paysager qualitatif

Le schéma de principe ci-dessous présente les principes d'aménagements du parc central.



Figure 20 : Schéma de principe de la Plaine centrale (Source : La Fabrique Urbaine, Plan guide, 12/2023)

3.2.4.5.2 Le mail piéton

Le projet prévoit la mise en place du mail piéton qui constitue la nouvelle grande voie piétonne du quartier Bois de l'Etang. Son tracé donne la direction de l'Etang des Noës, et vient articuler les espaces publics majeurs du quartier ainsi que ses équipements, existants ou neufs. A partir d'un axe de plantation tenu sur toute sa longueur, le mail se resserre et se dilate sur tout son linéaire pour aller chercher parvis, placettes, squares et rez-de-chaussée actifs.

Le schéma de principe du mail piéton est présenté ci-dessous.



Figure 21 : Schéma 3D de principe du mail piéton (La Fabrique Urbaine, 06/2024)

Le mail piéton peut se diviser en 5 parties :

- Entrée ouest du quartier (au niveau du rond-point à l'extrémité de la Rue Emile Dureuil) : séparer les flux piétons et cyclistes aux abords du gymnase et de l'école (Cf. Figure 34)
- Place de quartier et Allée des chênes / lot E : ménager des porosités entre mail piéton et place de quartier tout en participant à la végétalisation de la place.
- Mosquée / allée des chênes : ouvrir l'entrée du parc central depuis le Sud du quartier et proposer un mobilier adapté à cet espace de rencontre

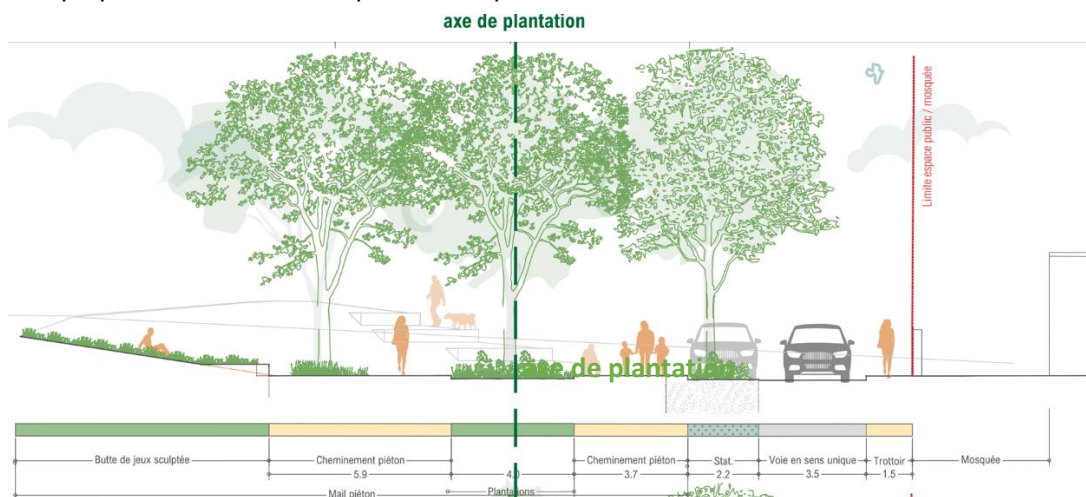


Figure 22 : Plan de coupe au droit de l'allée des chênes (La Fabrique Urbaine, 06/2024)

- Butte de jeux

3.2.4.5.3 Promenade de l'aqueduc:

La promenade de l'Aqueduc prendra place en bordure Est du projet et permettra de rejoindre d'Étang des Noës, au Sud du quartier. L'étang des Noës appartient au réseau hydraulique des étangs, rigoles et aqueducs de Versailles qui mène les eaux de pluie des Étang de Hollande jusqu'au Parc de Versailles. Construit sur les ordres de Louis XIV et à partir des plans de Vauban, ce système était destiné à alimenter les grandes eaux du parc du château.

La promenade a pour objectif de révéler un patrimoine historique invisible, un aqueduc du canalisé au XVIIème siècle et de donner à voir l'histoire hydraulique au moyen d'une signalétique, d'une palette végétale singulière, etc.



Figure 23 : Plan de coupe de la promenade de l'Aqueduc (La Fabrique Urbaine, 2025)



Figure 24 : Photographies de l'Aqueduc existant (Source : La Fabrique Urbaine, Plan guide, 12/2023)

Il s'agira de mettre en place une promenade qui qualifie la frange boisée du quartier, avec un cheminement paysager pour les modes doux (piste cyclable, voie verte, ...) confortable et sécurisant, à distance de la route départementale.

Le tracé permettra de clarifier les domanialités foncières (Etat/Ville/Seqens) et de simplifier la gestion de l'ouvrage par le SMAGER.

Le projet intègre aussi la création d'espaces verts le long des voies réhabilités. Notamment dans le cadre de la requalification de l'avenue des Noës, le projet prévoit la création d'espace vert avec des plantations stratifiées (40% basse, 30% arbustif, 30% arboré) et une mise en valeur de son patrimoine arboré existant.

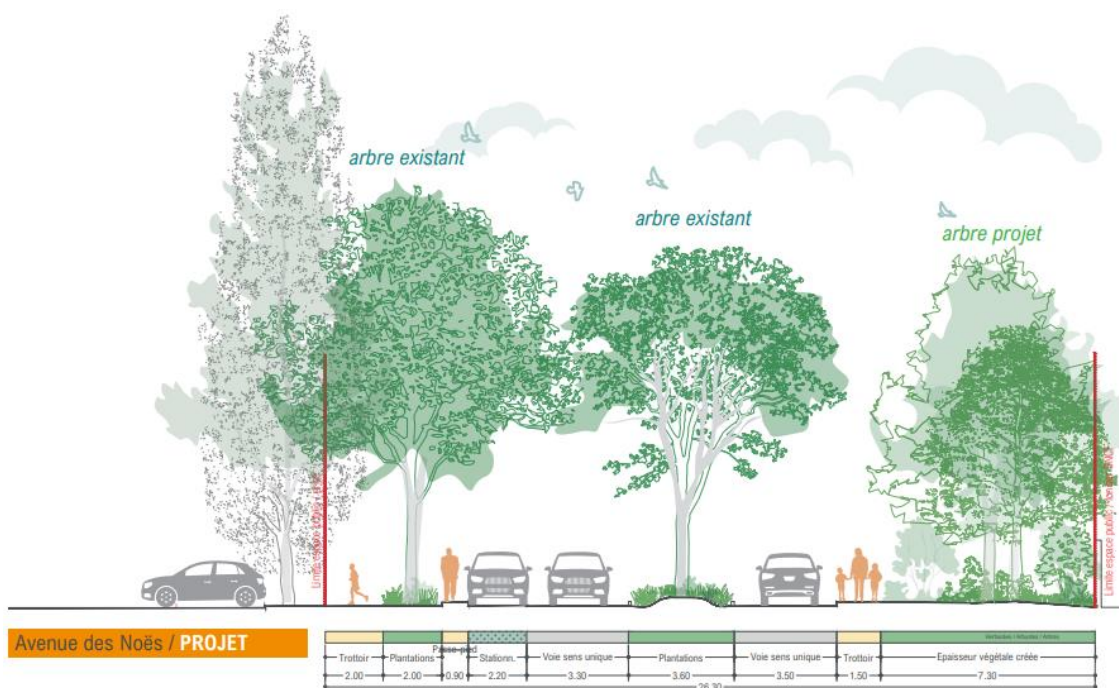


Figure 25 : Coupe de principe au niveau de l'Avenue des Noës (La Fabrique Urbaine, 06/2024)

De plus, sur l'impasse Allée des chênes, le projet prévoit une réhabilitation lourde d'espace vert (30 % minéral et 70 % espaces verts) avec la plantation de 18 à 20 arbres tiges et de 175 à 200 conifères et une surface végétalisée composée à 70 % de gazon, 15 % d'arbustes/plantes tapissantes et 15 % de baliveaux.

3.2.4.6 Bilan des espaces verts

En plus des espaces verts publics, d'autres espaces seront créés sur les lots privés. Notamment, la construction des lots de logements permettra également la mise en place d'espaces végétalisés par, notamment, la valorisation d'arbres déjà existants, la plantation d'arbres tiges, la création de jardin de « cœur d'îlot » et de jardin de pleine terre. Une clôture végétale sera installée pour délimiter certains lots.

La surface associée aux espaces verts est détaillée dans le tableau suivant.

Tableau 3 : Surfaces des espaces verts inclus dans le projet NPNRU (Suez Consulting, 02/2025)

Dénomination	Surface en m ²
Jardin des Noës	5275
Jardin de jeux	Partie Nord : 3355
	Partie Sud : 4400
Au droit de l'Avenue des Noës	3000
Jardin des Sports	765
Promenade de l'aqueduc	Partie Nord : 7000
	Partie Sud : 4100
Impasse Allée des Chêne	2000
Lot B	675

Dénomination		Surface en m ²
Espaces verts hors espaces publics	Lot C	593
	Lot D	1180
	Lot E	684
	Lot F	638
	Lot G	876
	Lot H	542

Le projet inclura l'aménagement (réhabilitation, création et conversion) d'environ **35 000 m²** d'espaces verts dont environ 5200 m² de jardin de pleine terre non compris dans l'espace public.

3.2.4.7 Mobilités et stationnements

3.2.4.7.1 Voiries

La création et la requalification de nouvelles voies a pour objectif de clarifier la trame viaire, le réemploi des voiries existantes et le maintien des capacités d'évolutions futures du quartier.

Plusieurs espaces viaires sont concernées par ces aménagements :

- Requalification de l'**Avenue des Noës** sur son emprise afin de devenir une rue de desserte intra-quartier, permettant notamment l'accès au nouveau Centre Socio-Culturel, tout en conservant le patrimoine arboré existant. La démolition des boxs de garage existants sur sa rive nord permettra la plantation d'une épaisseur végétale participant à l'atténuation des nuisances provenant des voies ferrées et de l'entreprise EUROVIA (nuisances sonores, poussières). L'avenue des Noës, pacifiée et largement plantée, participera ainsi de la requalification de la frange Nord du quartier.

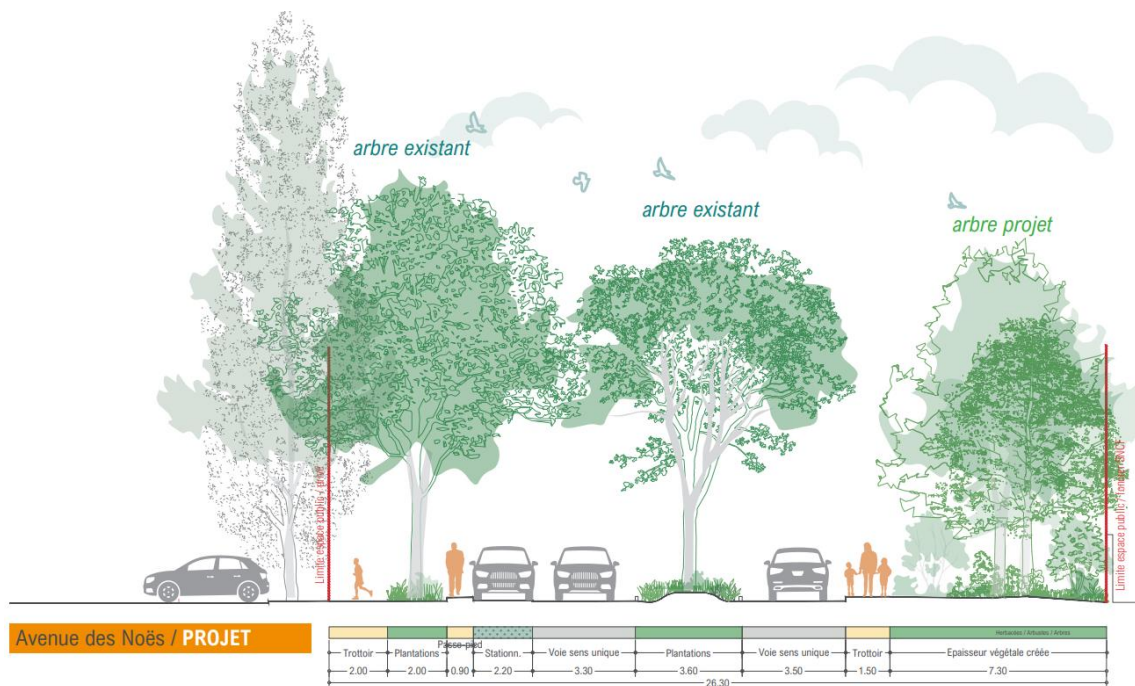


Figure 26 : Plan de coupe de l'Avenue des Noës après projet (La Fabrique Urbaine, 2025)

- Création de la « **Voie Nouvelle** » en tant que rue principale et structurante du quartier, qui le traverse d'Est en Ouest, en créant une nouvelle accroche sur le carrefour de la RD58. Cette rue assure l'ensemble des fonctions de mobilités jusqu'ici assurées sur l'avenue des Noës (voitures, bus, vélos). Cette Voie nouvelle participera au désenclavement du quartier et constituera un espace public fonctionnel à l'identité paysagère forte, lisible et confortable.



Figure 27 : Plan localisant la Voie Nouvelle de quartier au sein du périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 2025)

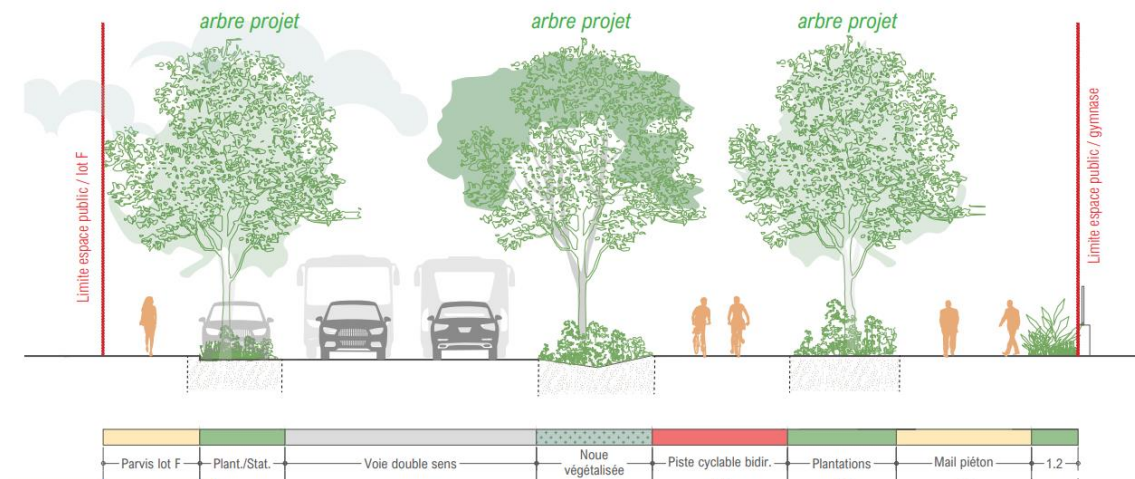


Figure 28 : Plan de coupe de la section Est de la Voie Nouvelle, au contact du mail piéton, après projet (La Fabrique Urbaine, 2025)

- Requalification de la **Rue Emile Dubreuil** fera l'objet de plusieurs types de travaux (dévoisement, requalification lourde au Nord, requalification plus légère au Sud) pour articuler la trame viaire du Sud du quartier à la Voie nouvelle créée. Il est aussi programmé la plantation d'arbres sur les bordures de route.

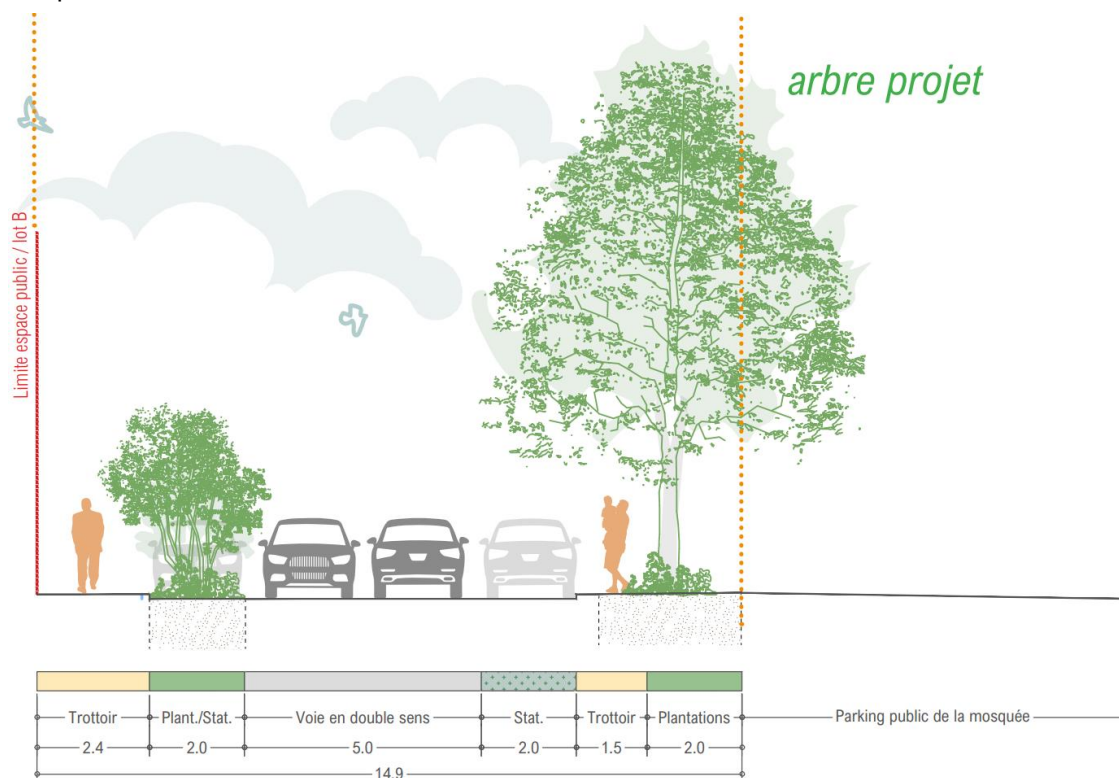


Figure 29 : Plan de coupe de la Rue Emile Dureuil après projet (La Fabrique Urbaine, 06/2024)

- Requalification légère de l'**Allée des Chênes** avec sur son segment au Nord de la Mosquée, l'inversion du sens unique.

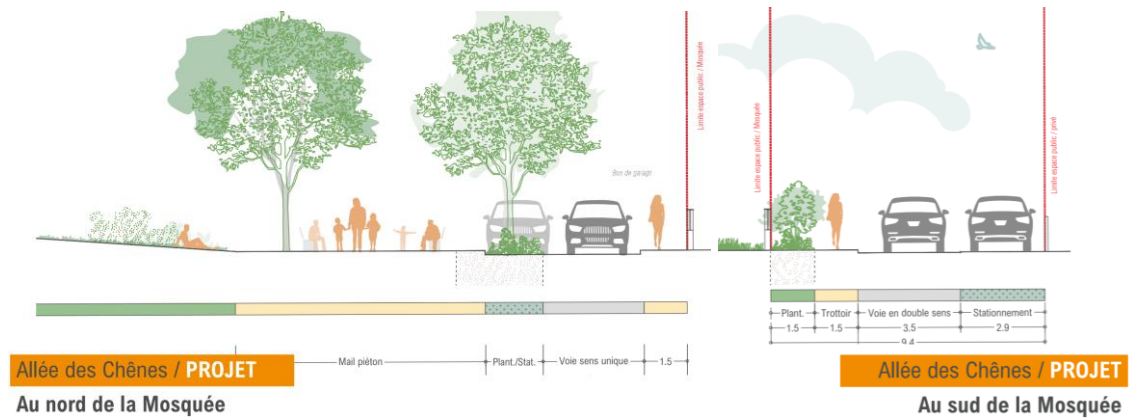


Figure 30 : Plan de coupe de l'Allée des Chênes après projet (La Fabrique Urbaine, 06/2024)

- Requalification de la voie d'entrée Nord depuis la RD en complément du futur carrefour des Libertés ; requalification de la rue existante (piste cyclable ou voie de bouclage) ;
- Requalification de la boucle de desserte sur son emprise ;
- Nouvelle voie de sortie sur RD au sud du quartier (en tournant à droite en direction du sud du territoire)
- Suppression de la venelle piétonne le long de l'école

La figure suivante localise les différents aménagements concernant la voirie dans le cadre du projet :

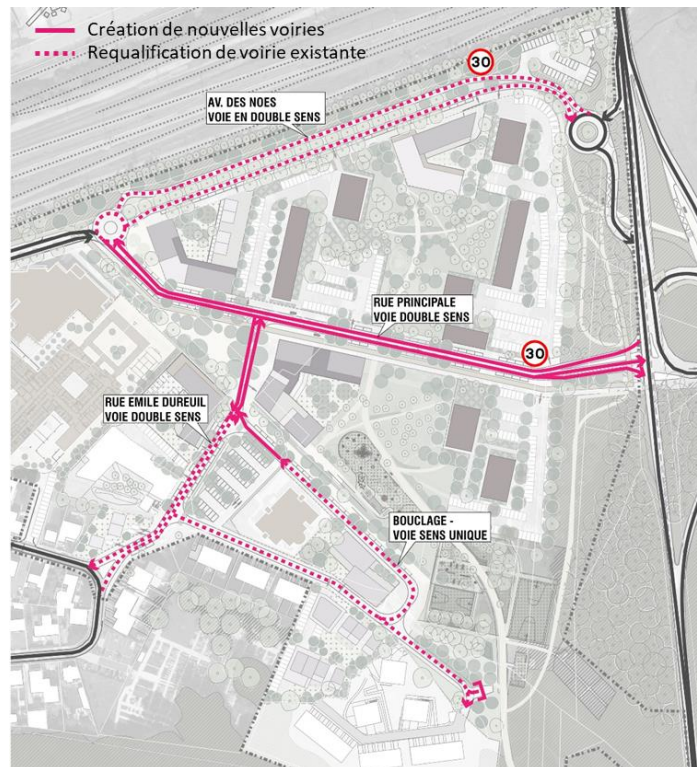


Figure 31 : Plan des travaux projetés sur la trame viaire dans le périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 07/2025)

Au total, on compte plus de **7700 m²** de voirie créée et **6800 m²** La figure suivante expose la hiérarchisation du réseau viaire projeté dans le cadre du projet:

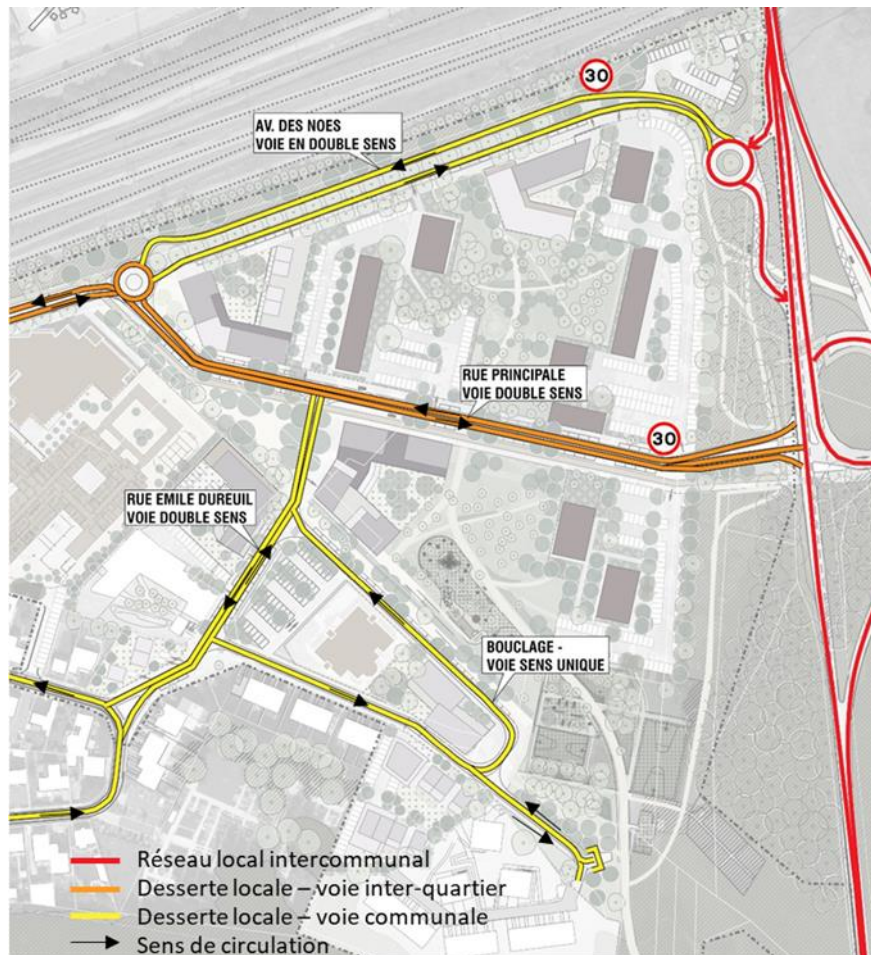


Figure 32 : Plan de la hiérarchisation du réseau viaire projeté dans le périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 07/2025)

3.2.4.7.2 Stationnement

Le projet de résidentialisation du bailleur SEQENS prévoit de couvrir les besoins en stationnement de ses locataires au sein de ses nouvelles emprises résidentialisées, permettant la réorganisation, la clarification et l'ajustement de l'offre de stationnement public.

Organisées de manière longitudinale sur rue et dans un nouveau parking public à côté de la mosquée, l'aménagement du stationnement public (au même titre que le stationnement extérieur privé) devra participer à la végétalisation du quartier, de manière à répondre à un double enjeu :

- la **lutte** contre l'effet d'**îlot de chaleur urbain**
- la **gestion des eaux pluviales du quartier** (infiltration et tamponnement des eaux récoltées sur les chaussées et trottoirs)

L'objectif est également de privilégier le stationnement en sous-sol pour laisser la place aux espaces verts, encourager l'usage des moyens de transport (bus, lignes transiliens N et U) et éviter le stationnement sauvage. A l'état actuel, 892 places de stationnement sont comptées au sein du quartier, l'offre est en moyenne supérieure à la demande dans le périmètre du projet.

Le projet prévoit la délimitation de trois résidences SEQENS avec un stationnement résidentiel privatif paysager pour un ratio de 0,8 à 0,9 places par logement réhabilité au maximum et la

création d'une offre de stationnement dédiée pour le personnel du nouveau groupe scolaire, soit 16 places pour l'école élémentaire et 16 places pour l'école maternelle (soit un total de 32 places). Il est aussi prévu le développement de stationnement privatifs pour les nouveaux logements en rez-de-chaussée et, pour certains, en sous-sol, pour prendre en compte les contraintes de sol et réduire l'impact économique et le bilan carbone. Concernant le lot D, le stationnement sera ponctué par des places de stationnement vertes et plantées pour intégrer la gestion des eaux pluviales

Tableau 4 : Nombre de place par lot de construction prévus par le projet (Suez Consulting, 02/2025)

Dénomination	Nombre de place de stationnement
Lot B	Sous-sol : 35 RDC : 27
Lot C	5 en surface
Lot D	36 en surface
Lot E	Sous-sol : 80
Lot F	Sous-sol : 51 RDC : 13
Lot H	RDC : 25
Lot G	49 en sous-sol

Au total, le projet inclut la création de **321** places de stationnement, dont 215 en sous-sol, avec la construction des différents lots.

Le plan de la thématique stationnement public du plan guide est présenté ci-dessous :

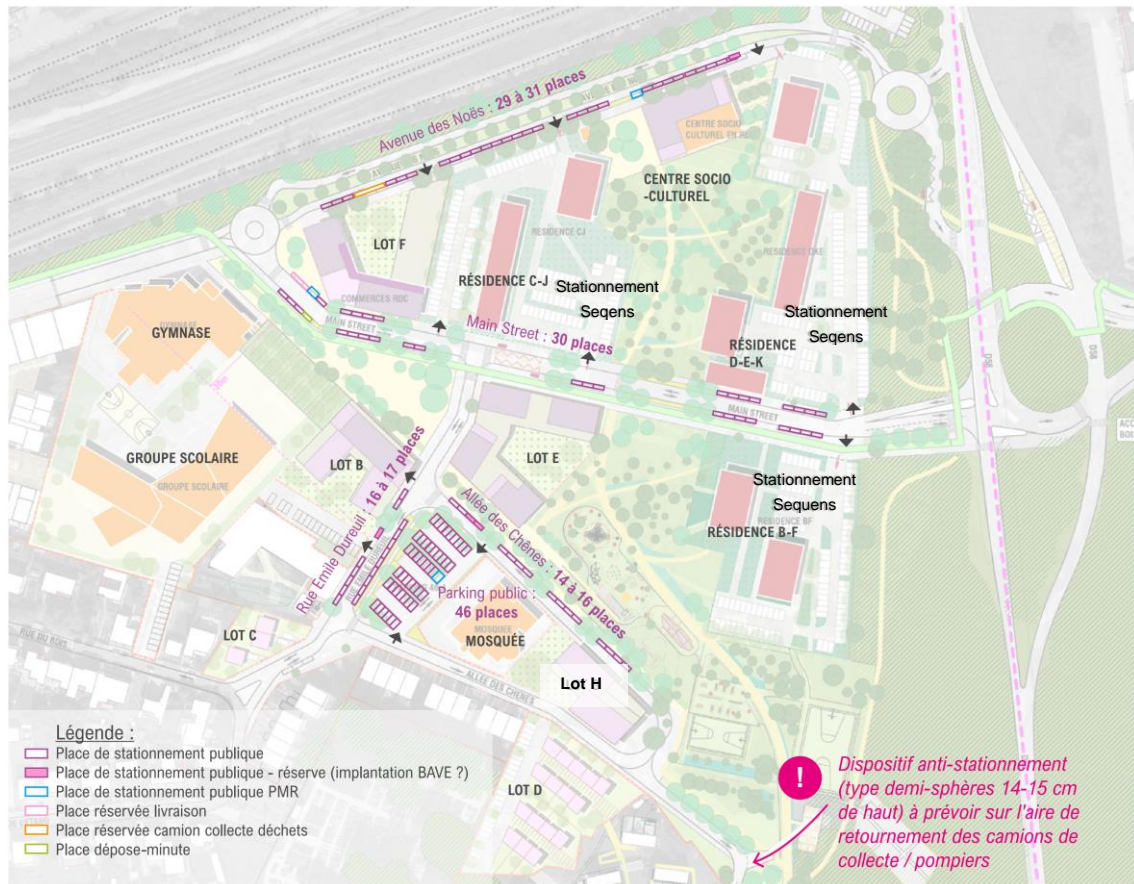


Figure 33 : Plan du stationnement public au sein du périmètre du projet (Source : La Fabrique Urbaine, Plan guide, 01/2025)

3.2.4.7.3 Mobilités douces

Les aménagements prévus par le projet contribuent à transformer le quartier en un espace de vie où les mobilités douces sont privilégiées, favorisant ainsi un mode de vie plus sain, durable et respectueux de l'environnement.

La programmation intègre la création de cheminements piétons agréables et conviviaux, au niveau du Jardin des Noës par exemple, et d'un réseau cyclable étendu et sécurisé au niveau des espaces publics structurants permettant aussi une réduction de la dépendance à la voiture. Les pistes cyclables sont notamment aménagées au droit de la promenade de l'aqueduc (voie verte) et en cœur et en frange du quartier.

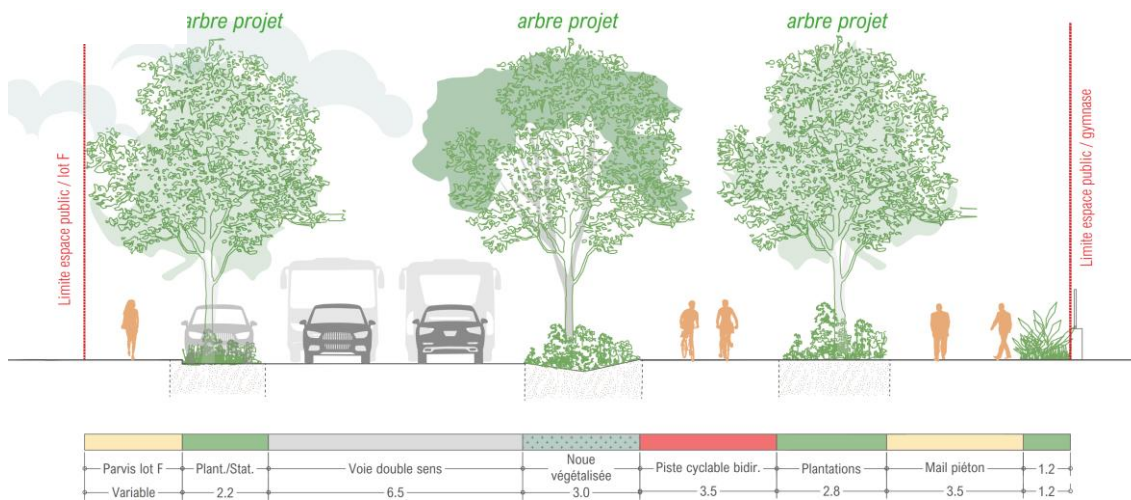


Figure 34 : Plan de coupe au droit de l'entrée Ouest du quartier au niveau du mail piéton (La Fabrique Urbaine, 12/2024)

De plus, la place du vélo a été intégrée dans les lots de construction :

- Lot B → un local vélo d'environ 150 m² avec quelques places de stationnement pour les vélos cargos
- Lot H → parc de stationnement vélos intégré dans le socle de stationnement
- Lot F → local à vélo intégré dans le socle de stationnement
- Lot E → local vélo en RDC
- Lot G → local vélo en RDC

Ajouter le nb de places vélos

Enfin, le NPNRU prévoit également d'améliorer les liaisons douces en direction du reste de la commune et notamment de la gare et du futur cœur de ville intégré dans le projet urbain gare/Bécannes.

Le plan suivant détaille la hiérarchisation des mobilités douces prévus par le projet :

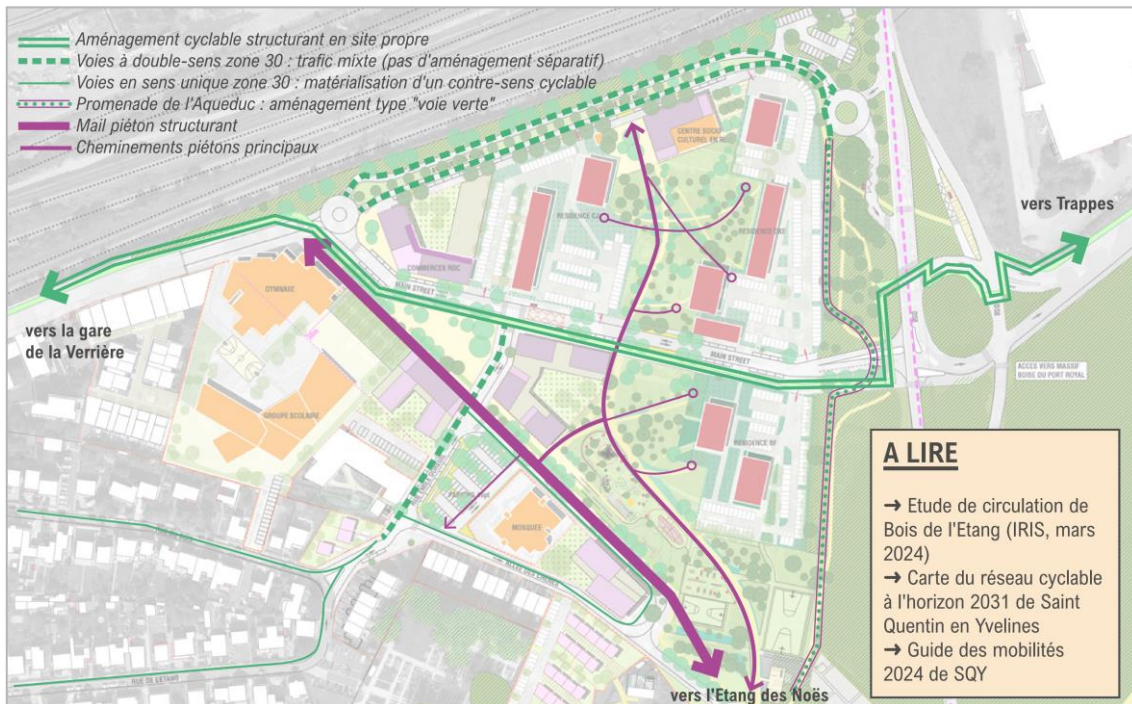


Figure 35 : Plan de la hiérarchisation des modes doux (La Fabrique Urbaine, 01/2025)

3.2.4.8 Eclairage public

La programmation concernant l'éclairage public est illustrée sur le plan suivant :

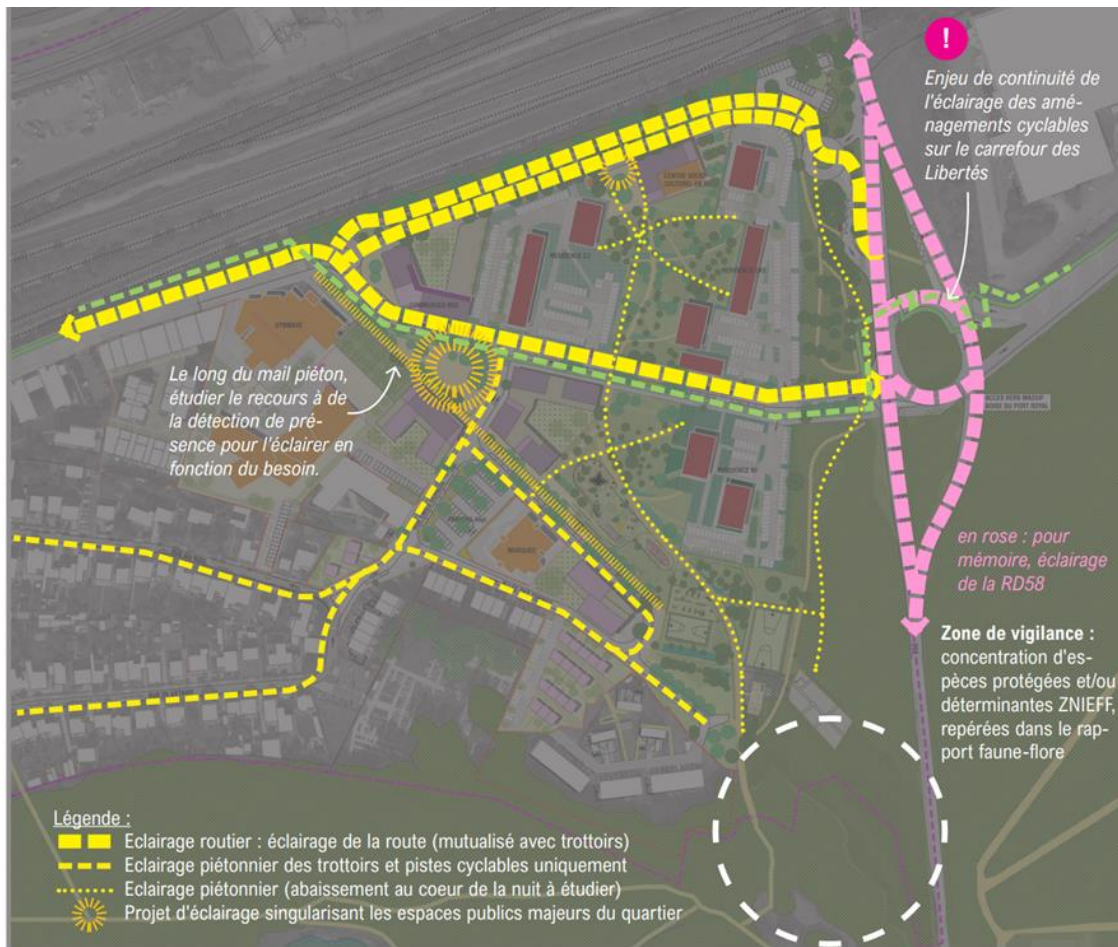


Figure 36 : Plan de l'éclairage public au sein du périmètre du projet (La Fabrique Urbaine, 2025)

3.2.4.9 Phasage des travaux

Le phasage des travaux et les différents chemins critique est illustré dans le calendrier prévisionnel ci-dessous.

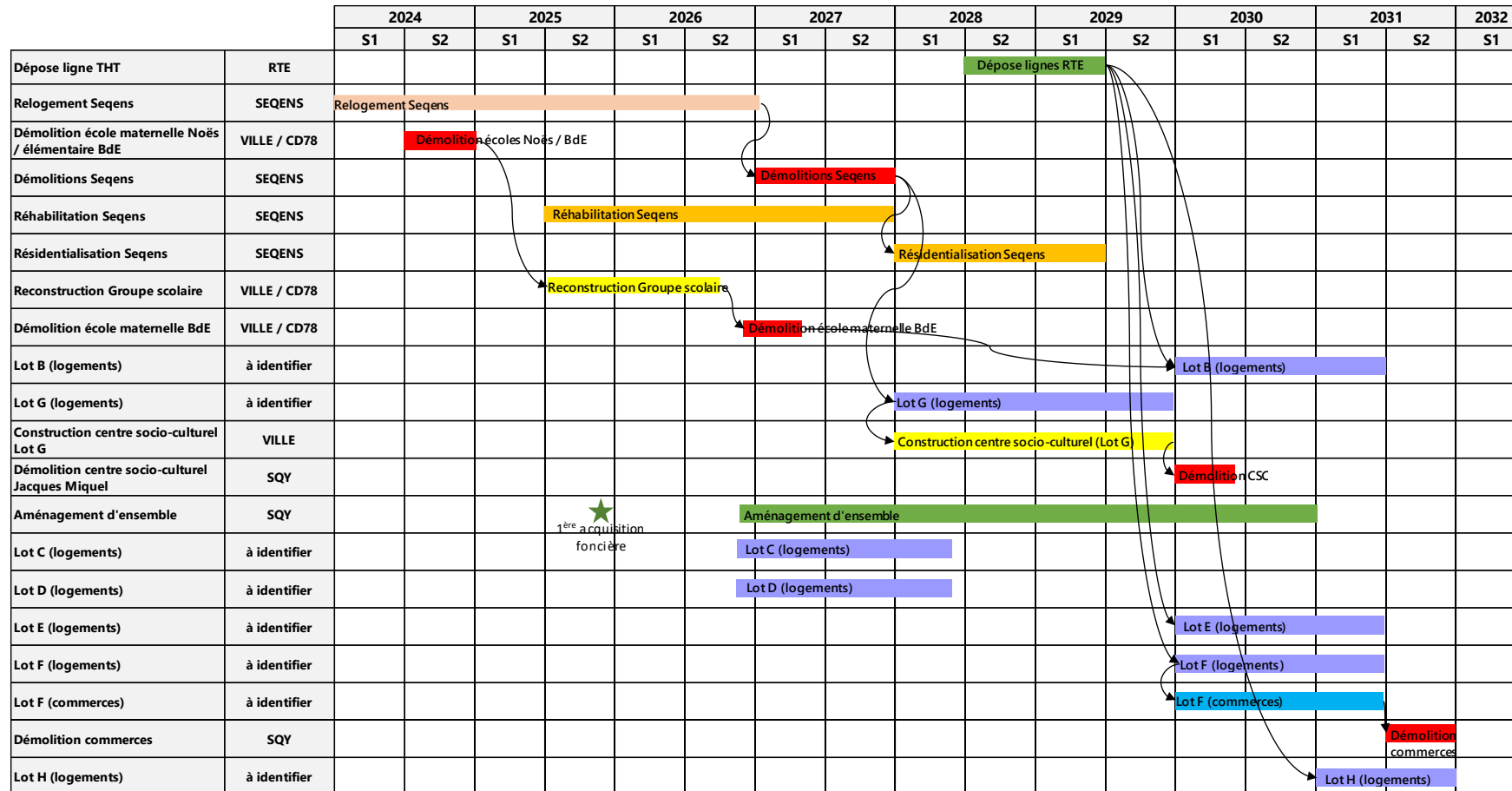


Figure 37 : Calendrier des travaux d'aménagement (SQY, 2025)

3.3 Optimisation de densité

Le projet de renouvellement urbain du bois de l'Étang tient compte des exigences et objectifs déclinés aux différentes échelles de planification.

Des exigences portant sur les enjeux de densification et d'artificialisation sont présentes dans les documents de planification suivants :

Le ZAN : Enjeux d'artificialisation : Tiré de la loi Climat et résilience. Son objectif consiste à réduire progressivement l'extension des villes sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour arriver à un rythme d'artificialisation nette nulle à partir de 2050.

SDRIF-E : Enjeux d'artificialisation et de densification : Document de planification à l'échelle régionale qui définit des secteurs d'urbanisation et fixe des objectifs de densification.

PLU(i) : Enjeux d'artificialisation et de densification : Déclinaison locale des précédents documents définissant des secteurs d'urbanisation, de réaménagement et des objectifs de production de logements

Les enjeux déclinés par ces documents cadres sont pris en compte dans l'évaluation de l'optimisation de densité du projet.

3.3.1 Ambition nationale : l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (2021)

D'après l'article L101-2-1 du Code de l'urbanisme, l'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. En Île-de-France, malgré un ralentissement de l'artificialisation sur la période récente (2012-2017), la consommation d'espace s'élève toutefois à 590 ha/an en moyenne, principalement sur des terres agricoles (Institut Paris Région, 2020). Le gouvernement souhaite protéger ces espaces naturels, en instaurant **l'objectif de "zéro artificialisation nette" prévu par le Plan Biodiversité**, et travailler avec les collectivités pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols.

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience (août 2021), la France s'est fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire **de diviser par deux** à l'échelle nationale la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 **par rapport à la décennie précédente. Pour la région Île-de-France, la trajectoire** pour remplir l'objectif ZAN est différente et **est fixée par le SDRIF-E.**

→ Conséquence pour le projet :

A l'échelle de la commune, on note une **très faible évolution de l'artificialisation sur les 10 dernières années. L'opération s'insère dans un contexte déjà fortement urbanisé.**

La méthodologie ZAN permet de donner un aperçu de la dynamique d'artificialisation d'un territoire. Sa plus petite échelle d'application est communale. L'objectif de Zéro Artificialisation Nette se révèle être un bon outil pour équilibrer l'artificialisation des sols à une échelle territoriale plus large que celle de notre périmètre d'étude.

La trajectoire préconisée pour la région Ile de France, dans le SDRIF-E, pour remplir l'objectif ZAN :

- Une **réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 %** entre 2021 et 2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- Une **réduction de l'artificialisation nette de 29 %** pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- Une **réduction de l'artificialisation nette de 42 %** pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- Une **absence d'artificialisation nette à compter de 2050**,

3.3.2 Ambition régionale : Le SDRIF-E

Après une révision lancée en **mars 2022**, le schéma directeur environnemental (SDRIF-E) a été voté par la région Ile de France le **11 septembre 2024**.

Il a pour objectif d'**encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles**, de **déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements**, de **favoriser le rayonnement international de la région**.

Les grands objectifs définis dans le SDRIF-E :

- Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050
- Protection plus forte des espaces particulièrement soumis à la pression urbaine
- Retour de la nature au cœur des zones urbaines, notamment les plus denses

Le SDRIF-E vise la production de **90 % de nouveaux logements en renouvellement urbain**.

Les opérations de renouvellement sont l'occasion pour intégrer de nouveaux équipements, des commerces en pied d'immeuble, des espaces verts et de la nature.

→ Conséquences pour le projet

Le SDRIF-E actuel classe la commune de La Verrière dans « la couronne de l'agglomération parisienne » ce qui correspond aux communes moyennement denses à l'interface ville campagne majoritairement urbanisées. Dans ces communes, le SDRIF-E vise à

- stabiliser les limites de l'agglomération parisienne,
- protéger les espaces agricoles et les forêts de la ceinture verte et rétablir les continuités.
- Assurer l'accroissement de la densité résidentielle

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.

Cet objectif est porté à au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural ;

Enfin, l'effort de densification est porté à au moins 17 % pour les communes appartenant à une polarité du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération. La Verrière étant comprise dans la polarité Saint-Quentin-Ouest, située en couronne d'agglomération, ses objectifs de densification se situe à 17 % minimum d'ici 2040, conformément à l'orientation 57 du SDRIF-E.

Situé à environ 700 mètres de la gare de La Verrière, le projet Bois de l'Étang s'inscrit dans les objectifs de densification liés à la proximité des gares. Toutefois, comme le rappelle la MRAe dans sa lettre d'information du 17 février sur la rénovation urbaine, les quartiers prioritaires sont souvent déjà très denses, avec une densité supérieure à celle du reste de la commune, et ne nécessitent pas systématiquement une densification supplémentaire.

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.

Dans cette logique, le projet veille à conserver ces espaces non bâtis et prévoit leur aménagement en espaces verts. Le tableau suivant présente le bilan des surfaces végétalisées avant et après la mise en œuvre du projet :

Tableau 5 Bilan des surfaces végétalisées avant et après la mise en œuvre du projet (Suez Consulting, 2025)

	Avant mise en œuvre du projet	Après mise en œuvre du projet	Evolution
Surface d'espaces végétalisés (m²)	48 620	78 640	62%

De par ces caractéristiques, le projet de renouvellement urbain du Bois de l'Étang est compatible avec les objectifs de densification du SDRIF-e.

3.3.3 Ambition intercommunale : Le PLUi

Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines a pour objectif de favoriser l'accès au logement en définissant les modalités de gestion du sol pour favoriser une cohérence au niveau de l'urbanisme des villes et assurer un cadre de vie agréable aux habitants. Il définit les grandes orientations d'aménagement au service du projet de territoire en concertation avec les citoyens.

Dans le PLUi, sont intégrées des **Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)** thématiques ayant pour objectif d'insister sur les priorités politiques du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plan qui établit les orientations stratégiques du territoire, identifie les pôles de transport en commun comme secteurs de densification préférentielle.

→ Conséquence pour le projet

Comme évoqué au 3.3.2, étant situé à environ 700 m de la gare de la Verrière, le projet Bois de l'Étang devra à minima maintenir la densité du quartier.

En effet le projet prévoit la construction de 236 logements contre la démolition de 212 logements, participant à augmenter légèrement la densité du quartier, passant de 47 logements par hectare à l'état actuel à 49 logements par hectare à l'état projet.



Ce qu'il faut retenir

Le projet de renouvellement urbain du Bois de l'Étang prend en compte les objectifs fixés à différentes échelles en matière de densification et de réduction de l'artificialisation des sols, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience (objectif Zéro Artificialisation Nette – ZAN), du SDRIF-E régional et du PLUi intercommunal. Bien que le quartier se situe à seulement 700 mètres de la gare de La Verrière il présente déjà une forte densité, supérieure à la moyenne communale. Ainsi, une densification supplémentaire n'est ni nécessaire ni souhaitable, afin de préserver la qualité du cadre de vie, les vues dégagées et l'ensoleillement des logements. Le projet prévoit tout de même une légère évolution du nombre de logements, avec 236 logements reconstruits pour 212 démolis, faisant passer la densité de 47 à 49 logements par hectare. Cette évolution maîtrisée permet de respecter les principes de sobriété foncière tout en améliorant les espaces extérieurs : les surfaces végétalisées augmenteront de 62 %, passant de 48 620 m² à 78 640 m². Le projet s'inscrit donc pleinement dans une logique de renouvellement urbain équilibré, sans extension urbaine ni densification excessive.

3.4 Concertation autour du projet

Une première phase de concertation volontaire autour du projet 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 12 avril 2018, le protocole de préfiguration ANRU, programme d'études stratégiques de définition du projet de renouvellement urbain.

Ce protocole affichait des ambitions fortes, notamment :

- Réduire les nuisances environnementales et, à terme, enfouir les lignes électriques à très haute tension (THT) en dehors du quartier ;
- Créer une nouvelle entrée de ville et restructurer le quartier ;
- Repenser la trame des rues et aménager les espaces publics en fonction de cette réorganisation ;
- Mettre en valeur les qualités paysagères du quartier ;
- Proposer une nouvelle offre de logements grâce à la construction de nouveaux programmes immobiliers ;
- Améliorer l'habitat existant par des réhabilitations de qualité (SEQENS) ;
- Renforcer l'offre d'équipements et de services ;
- Adapter et recomposer les infrastructures scolaires et sociales.

À l'issue des 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.

Enfin, à 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.

Saint-Quentin-en-Yvelines a ensuite missionné le bureau d'études « La Fabrique Urbaine » à partir du début de l'année 2023, chargé de reprendre et d'approfondir ce premier projet.

Le nouveau projet d'aménagement élaboré vise ainsi à tenir compte des résultats de la concertation et de l'évaluation environnementale obligatoire sur ce projet d'ampleur.

À ce titre, le projet a fait l'objet d'une nouvelle concertation préalable réglementaire qui a duré du 31 mars jusqu'au 30 mai 2025, au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, associant les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée. L'objectif consiste 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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

3.4.1 Concertations dans le cadre de l'étude urbaine (2017-2018)

3.4.1.1 Bilan de la concertation 2017

Les actions prioritaires suivantes ont été listées dans le bilan de la concertation :

○ ESPACE PUBLIC

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

○ VIE SOCIALE

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

○ RELATION BAILLEUR/HABITANTS

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

○ LOGEMENTS ET PARTIES COMMUNES

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

○ ÉDUCATION ET SOLIDARITÉ

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

○ COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

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

3.4.1.2 Bilan de la concertation de 2018

Une concertation a eu lieu en 2018, avec une marche à travers le quartier.

Le bilan est repris dans le tableau ci-dessous :

Tableau 6 Bilan de la concertation 2018 (Source : RVA, étude pré opérationnelle, 2018)

Lieu	Les plus :	Les moins :	Les suggestions :
Le mail	<ul style="list-style-type: none"> - Espace piéton très large 	<ul style="list-style-type: none"> - Problèmes de sécurité liés à la vitesse, contre-sens et stationnement abusif - Jonction à la rue Dureuil est trop confidentielle et mal signalée (contre-sens) mais a bien un caractère public. - Entrée de quartier nord-est difficile à comprendre pour les voitures et les piétons (contre-sens) - Dallage vétuste, bornes imposantes : risque de chutes - Vent et manque d'arbres - Le rond-point Est est inutile. 	<p>Redéfinir la place du piéton et de la voiture : fonctionnalité et sécurité</p> <p>Qualifier un vrai mail : arbres, espaces de loisirs : bancs, trottinettes...</p>
Les aires de jeux et espaces verts	<p>Aires de jeux très utilisées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existence antérieure d'un cinéma de plein air - Espaces ouverts et très utilisés - Projet de jardin partagé 	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement de la nouvelle aire de jeux n'est pas finalisé, il manque un jeu - Manque d'ombre sur la nouvelle aire de jeux - L'aire de jeux centrale pose des problèmes de conflits d'usage - L'horloge de l'aire de jeux centrale ne fonctionne plus - Les blocs de béton posent des problèmes de sécurité - Il y a un manque global de mobiliers surtout pour les personnes âgées - Manque d'espace canin 	<p>Conserver et renforcer la qualité récente</p>
Les espaces verts en bordure	<ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'étang et de la forêt 	<ul style="list-style-type: none"> - Accès unique et dangereux à la forêt 	<p>Faciliter les accès vers l'extérieur : carrefours, trottoirs</p>

Lieu	Les plus :	Les moins :	Les suggestions :
	<ul style="list-style-type: none"> - Façade végétale en coupure de la D58 - Espaces utilisés 	<ul style="list-style-type: none"> - Accès très confidentiel à l'étang / secteur sale - Faible qualité des espaces verts anciens, dont le square au Nord-Est - Problème de dépose de matériaux sur la butte devant les box 	<p>Aménager la façade Est du quartier en façade qualitative et fonctionnelle</p> <p>Planter les espaces trop minéraux ou peu qualitatifs</p>
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - L'avenue des Noës et le mail desservent les logements / le reste du quartier est exclusivement piéton 	<ul style="list-style-type: none"> - Confusion entre les voiries privées et publiques - Difficulté de se repérer ; contre-sens entrée de quartier et mail - Problèmes de sécurité des traversées : passage piéton au niveau de la maternelle des Noës dans un virage, manque de trottoirs notamment la rue devant les box qui est utilisée par les enfants pour aller à l'école - La signalisation est incomplète et parfois incohérente - La raquette au Sud et l'allée des boxes au Nord, sont utilisées pour des courses et des dérapages - Vitesse sur les rues droites 	<p>Réaménager des rues partagées et sécurisées : trottoirs, traversées, plantations...</p>
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Gratuité du stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de lisibilité des voiries, pas de séparation des modes, piétons et voitures sur la même voie - Importance du stationnement illicite sans verbalisation - Présence de nombreuses voitures peu mobiles (comptages à affiner) 	<p>Redéfinir la place des déplacements voiture et piéton, et du stationnement</p> <p>Réserver un stationnement par logement (15 euros à confirmer)</p> <p>Aménager un parking plus éloigné pour les voitures professionnelles ou peu mobiles.</p>

Lieu	Les plus :	Les moins :	Les suggestions :
		<ul style="list-style-type: none"> - Certaines zones du parking sont «réservées» - Manque de bornes électriques - Signalisation incohérente 	
Nuisances techniques		<ul style="list-style-type: none"> - Pylône sud semble fragilisé - Beaucoup de bruit et de poussières liés à Eurovia même la nuit - Image négative 	<p>Sécuriser les pylônes</p> <p>Une pré étude d'enfouissement RTE a été faite en 2016. Les délais d'enfouissement tournent autour de 3ans (études + travaux)</p>
Services et commerces	- Le minimum vital sur le quartier	<ul style="list-style-type: none"> - Centre commercial vétuste - Manque un marché hebdomadaire à proximité, peut-être vers le scarabée - Le Intermarché de la gare est un peu loin 	Maintenir du commerce accessible à pied
Les parties communes des logements		<ul style="list-style-type: none"> - Digicodes vandalisés - Problème au niveau des portes palières - Locaux poubelles surchargés - Halls squattés, notamment ceux à proximité des arrêts de bus - Problèmes de courant d'air liés à l'absence de porte palière 	Réhabiliter et sécuriser les parties communes : halls, caves, locaux poubelles ...

Les avis recueillis au cours de cette phase ont contribué à orienter la réflexion et à élaborer une première ébauche du projet.

3.4.2 Concertations réglementaires

En application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable, permettant aux habitants, associations, acteurs du territoire, financeurs et institutions publiques de s'informer sur le projet et de formuler leurs remarques et observations.

3.4.2.1 Concertation réglementaire 2021-2022

La concertation préalable a lieu du 18 octobre au 17 février 2022.

Un bilan de concertation a été réalisé et voté par les instances délibérantes de la ville de La Verrière et de Saint-Quentin-en-Yvelines en mars 2022.

Les modalités de concertation réalisées sont les suivantes :

- affichage en Mairie de La Verrière et à l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, pendant toute la durée de la concertation, et mention dans le magazine municipal de la délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation,
- publication sur les sites de la Ville et de Saint-Quentin-en-Yvelines des supports d'information sur le projet au fil de son évolution,
- possibilité de faire des remarques et de poser des questions par l'intermédiaire de l'adresse mail dédiée : concertation.BE@mairie-laverriere.fr,
- mise en place d'urnes, en Mairie et dans la Maison de quartier du Bois de l'Etang, destinées à recueillir les avis et suggestions du public,
- désignation d'un cabinet spécialisé pour accompagner la Ville dans le processus de concertation,
- mise en place du Conseil citoyen,
- organisation de réunions de travail avec les membres du Conseil citoyen,
- organisation de réunions publiques.
- Microtrottoir au cœur du quartier
- Organisation de trois ateliers thématiques : « Services à la population, commerces et vi locale », « Environnement et cadre de vie », « Circulation, stationnement et sécurité »
- Communication via les réseaux sociaux : Live Facebook, publication des supports de travail et des modalités de concertation sur les réseaux sociaux de la ville

Les retours des habitants recueillis durant cette phase de concertation font apparaître des commentaires contradictoires. Il a été choisi de reporter toutes les contributions afin que chaque habitant voit son avis retranscrit sans préjuger de leur possibilité technique et financière d'être pris en compte dans le projet.

Commerces :

- Avis divergents concernant la localisation du futur centre commercial en entrée de quartier. Pour certains, il faut laisser les commerces en cœur de quartier car ce sont des commerces de quartier, et pour d'autres, il faut les déplacer pour accroître leur visibilité car il y a du turn-over.
- Rénover le centre commercial.
- Les commerces de l'actuel centre commercial ne conviennent pas pour une majorité d'habitants.
- Les habitants souhaitent une offre commerciale plus importante. Les commerces souhaités : une boulangerie, une supérette ou épicerie, une pharmacie, une boucherie, une poissonnerie, un café ou restaurant avec terrasse.

Equipements :

- Les équipements souhaités : une poste ou un point relais, une maison médicale, un laboratoire d'analyses médicales, un distributeur automatique de billets

Equipements scolaires :

- Certains habitants s'interrogent sur le regroupement des écoles et indiquent préférer les petites structures. D'autres souhaitent ce regroupement pour des questions d'organisation familiale.
- Prévoir des cheminements piétons sécurisés pour accéder aux écoles.

- Sécuriser les accès aux écoles.
- Créer un parvis sécurisé et un préau.
- Créer un dépose-minute.
- Déplacer le groupe scolaire vers l'actuelle école maternelle des Noës plutôt qu'en entrée du quartier.

Vie associative :

- Association ou espace dédié pour les jeunes.

Aire de jeux :

- Créer des jeux sur la coulée verte.
- Attention à ne pas installer des jeux à proximité immédiate des logements.
- Ombrager l'aire de jeux.
- Aménager des aires de jeux qui conviennent à tous les âges.

Espaces verts :

- Le « Jardin des papas » est à conserver pour certains ; en revanche, pour d'autres, il est à repenser entièrement
- Planter des arbres moins hauts que ceux présents et non fruitiers.
- Aménager la coulée verte pour tous les âges ; avec des espaces de rencontre, des jeux, un parcours sportif.

Gestion des déchets :

- Réfléchir au stockage des OM en dehors des bâtiments.
- Eduquer les habitants sur la gestion des déchets.
- Ajouter des poubelles.

Sécurité :

- Installer des caméras de surveillance sur toutes les rues et sur les parkings.

Nuisances :

- Installer des murs antibruit ou planter des arbres hauts pour limiter les nuisances du site Eurovia, le long du chemin de fer et de la RN10.

Circulations :

- Les habitants sont attachés aux cheminements piétons, notamment pour des raisons de sécurité.
- Certains habitants ne souhaitent pas créer une rue de circulation automobile qui traverse le centre du quartier. D'autres souhaitent une meilleure accessibilité
- Créer des pistes cyclables.
- Laisser les accès internes au quartier piéton, tout en permettant l'accès des ambulances et des pompiers dans le quartier.
- Végétaliser l'entrée de quartier (carrefour des Libertés).

Stationnements :

- Installer des parkings sécurisés ou des locaux pour les motos et les vélos.
- Créer des parkings le long des trottoirs.
- Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs.
- Au minimum une place de stationnement gratuite par logement.
- Résidentialiser les parkings par des clôtures et/ou par un contrôle d'accès type code ou badge.

- Créer des parkings publics végétalisés et non payants.
- Créer un grand parking public.

Démolition :

- Avis divergents concernant la démolition de certains bâtiments.

Réhabilitation :

- Clôturer les résidences.
- Une réhabilitation plus importante est souhaitée (pas uniquement les pièces d'eau).
- Sécuriser les locaux techniques.
- Remplacer les ascenseurs.
- Déplacer ou retirer les antennes relais.

3.4.2.2 Concertation préalable 2025

Une période de concertation est ouverte du 31 mars au 30 mai 2025. Un dossier de présentation du projet et un registre destiné à recueillir les participations des habitants seront mis à la disposition du public à la maison de quartier du Bois de l'Étang (centre socio-culturel Jacques Miquel), à l'hôtel de ville et au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ont été organisés des échéances de dialogue dans le cadre de « cafés des habitants », un atelier participatif, un atelier pour les enfants, et une balade urbaine. Un bilan de la concertation (cf. Annexe 19 de l'étude d'impact) a été dressé à l'issue de cette période puis présenté au vote du Conseil Municipal de La Verrière (25 juin 2025) et du Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines (26 juin 2025).

Afin d'informer les publics cibles sur le projet et les différents moments de concertation, la Ville de La Verrière et Saint-Quentin-en-Yvelines ont déployé plusieurs outils et supports d'information et de communication.

Pendant toute la durée de la concertation:

- Un dossier de présentation du projet disponible sur les sites internet (saint-quentin-en-yvelines.fr et ville-laverriere.com) et sur les lieux concernés par la concertation (centre socio-culturel Jacques Miquel, hôtel de ville de La Verrière et l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines);
- Un registre physique disponible sur les lieux concernés par la concertation (centre socioculturel Jacques Miquel, hôtel de ville de La Verrière et l'hôtel d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines) – 1 contribution.
- Une exposition composée de 10 panneaux d'information sur le projet, utilisée à l'occasion des événements et installée au centre socioculturel Jacques Miquel.
- Une maquette du quartier du Bois de l'Étang permettant une visualisation en 3D de la situation actuelle du quartier et de son évolution à travers le projet.
- Une adresse mail permettant de faire des remarques et poser des questions – 4 contributions.

Les documents de publicité : la délibération légale, les avis d'ouverture de la concertation, avis de publicité dans la presse légale, ont été diffusés le 13 et 14 mars dans la presse, et par voie d'affichage légal le 17 mars.

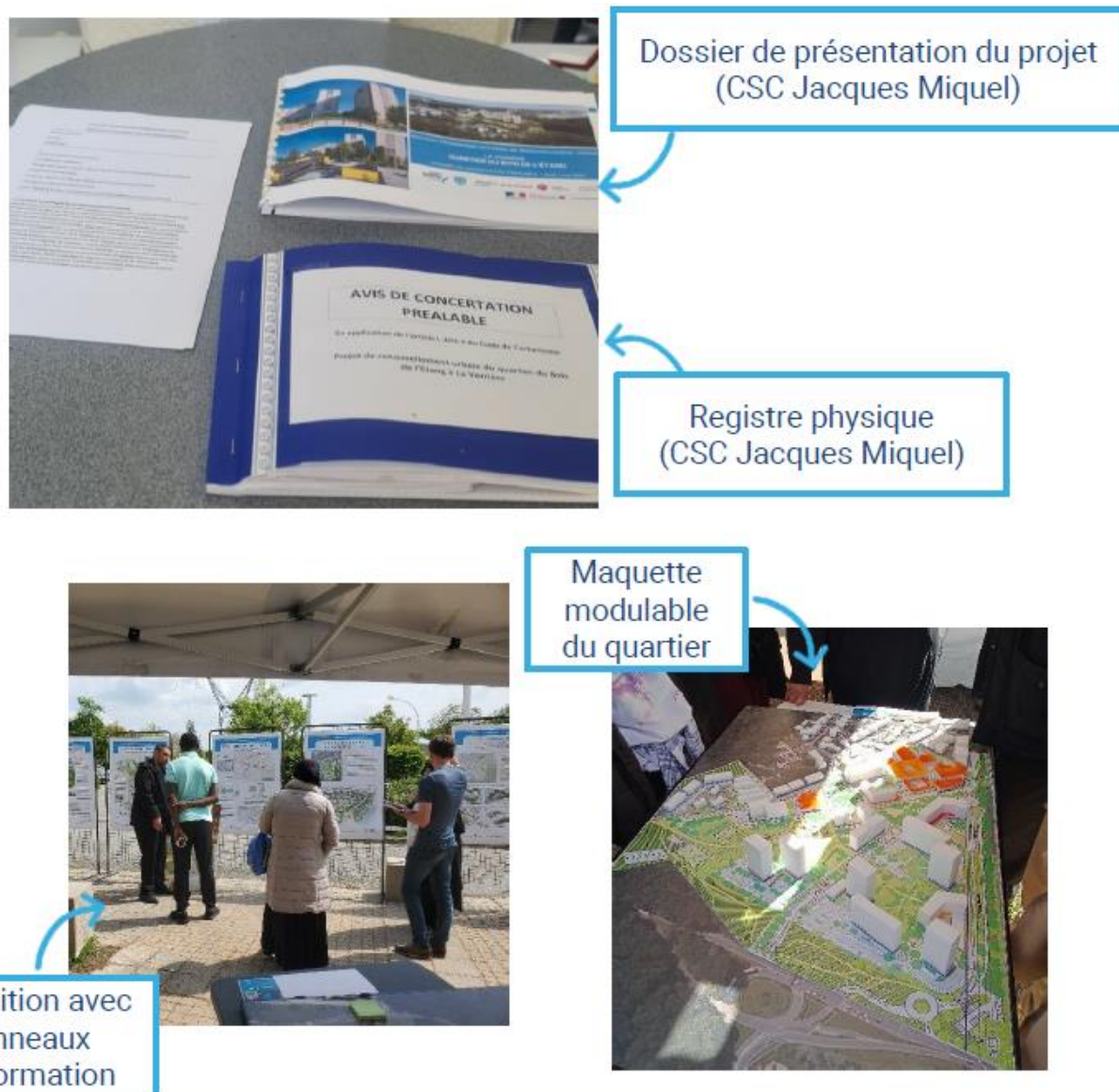


Figure 38 : Modalités de concertation mises en œuvre pendant la durée de la concertation réglementaire de 2025 (La Ville de La Verrière, 2025)

Afin d'informer les publics cibles sur le projet et les différents moments de concertation, la Ville de La Verrière et Saint-Quentin-en-Yvelines ont déployé plusieurs outils et supports d'information et de communication.

La publicité légale a été faite les 13 et 14 mars 2025 dans la presse et par la voie d'affichage légal le 17 mars.

Les modalités d'information et de mobilisation :

- Une affiche A3 avec le calendrier de l'ensemble des rencontres (diffusion dans le centre socioculturel et en pied d'immeuble) ;
- Des flyers (diffusion toutes boîtes dans le quartier du Bois de l'Étang) ;
- Un article sur les sites internet de la Ville et de SQY ;
- Une publication sur les réseaux sociaux de la Ville (Facebook, Instagram).



Un exemple de flyer boîte en amont des événements de concertation, exemple de l'Atelier Participatif du 5 mai 2025

La publicité légale affichée à l'entrée du centre socioculturel Jacques Miquel.



Projet de renouvellement urbain du quartier du Bois de l'Étang à La Verrière 2025
Site de Saint-Quentin-en-Yvelines



Publications sur les réseaux sociaux de Saint-Quentin-en-Yvelines

Figure 39 : Modalités de concertation mises en œuvre pendant la durée de la concertation réglementaire de 2025 (Suite) (La Ville de La Verrière, 2025)

La démarche de dialogue public sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Bois de l'Étang s'est déroulée pendant 2 mois, autour de plusieurs temps forts.

- **CAFÉS DU PROJET**
7 avril – 26 avril – 6 mai – 28 mai, dans le quartier du Bois de l'Étang.
- **ATELIER ENFANTS**
7 avril de 8h30 à 10h30, école du Bois de l'Étang.
- **BALADE URBAINE**
26 avril de 16h00 à 18h00, au sein du quartier du Bois de l'Étang.
- **ATELIER PARTICIPATIF THÉMATIQUE**
5 mai de 18h30 à 21h00, centre socioculturel Jacques Miquel.
- **FORUM DE RESTITUTION**
(Hors période de concertation réglementaire)

Tableau 7 : Thématiques soulevées par les habitants lors de la concertation réglementaire de 2025 et leur prise en compte dans le projet (CASQY La Verrière, 2025)

Thématiques soulevées	Demande des habitants	Réponse du projet
ESPACES PUBLICS ET PAYSAGE	Créer des lieux de rencontre	Le projet d'aménagement vise à conforter la végétation existante et à proposer de nouveaux espaces de rencontre dans le quartier. C'est le cas du parc central, qui pourra proposer des espaces de jeux et de détente, connectés à la plaine de jeux. C'est aussi le cas de la future place, située devant l'école, qui aura vocation à devenir un nouveau lieu de vie dans le quartier.
	Maintien de la Plaine de jeux	La Plaine de jeux sera bien conservée dans le projet et pourra être améliorée à partir de retours d'expérience de ses habitués. Ces améliorations pourraient intervenir à partir de 2027 au moment des travaux d'aménagement sur les espaces publics.
	Installation de nouveaux bancs	Les futurs espaces publics (parc central, place de quartier, mail piéton, etc.) tiendront compte de ces besoins, en proposant des assises adaptées à tous les publics le long des cheminements piétons. Ces besoins seront pris en compte au moment des études sur l'aménagement des espaces publics.
	Sécuriser la sortie de l'école	L'aménagement des abords de la future école (permettra de mettre à distance la route et de sécuriser l'entrée et la sortie de l'école. L'entrée de l'école sera aménagée dans la continuité du mail piéton et de la place de quartier.
	Aménagement de jeux sur le parvis de l'école	L'aménagement des abords de la future école (n'est pas défini à ce stade, ces propositions seront étudiées dans le projet d'aménagement des espaces publics Cependant, des stationnements vélos sont programmés sous le parvis couvert de l'école, à destination des écoliers.
	Suppression des lignes électriques	Afin de limiter l'impact environnemental et paysager des lignes à Très Haute Tension, le projet vise à enfouir et dévier ces lignes en dehors du quartier. Cette opération, fortement souhaitable et très onéreuse, reste aujourd'hui conditionnée par plusieurs facteurs. La Ville de La Verrière et ses partenaires se mobilisent fortement pour permettre l'enfouissement de ces lignes THT et améliorer la qualité de vie des habitants.
	Devenir des commerces	La zone commerciale va être démolie pour aménager un parking de cinquante places à côté de la mosquée. Le projet de renouvellement urbain prévoit de créer une nouvelle centralité commerciale au cœur du quartier (Lot E et F), à proximité de la voie nouvelle qui permettra de dynamiser leur activité. Ces commerces seront situés au rez-de-chaussée de nouveaux bâtiments de logements, dont la hauteur sera limitée à R+ 5 étages. Les nouveaux habitants contribueront à faire vivre ces commerces. Enfin, les commerçants actuels auront la possibilité de s'installer dans les nouveaux locaux commerciaux qui seront créés dans le quartier.

Thématiques soulevées	Demande des habitants	Réponse du projet
COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS	Montant des loyers des commerces	L'état d'avancement du projet ne permet pas d'apporter de réponse précise à cette question. La collectivité reste cependant attentive à ce besoin.
	Types de commerces prévus	Le type de commerces n'est pas défini à ce stade. Ce choix doit faire l'objet d'une étude plus précise ultérieurement, afin de définir l'offre la plus adaptée. La réflexion actuelle s'oriente vers une offre commerciale du quotidien, adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs (boulangerie, etc.).
	Devenir du centre socio-culturel	Le bâtiment actuel du centre socio culturel est vieillissant et peu fonctionnel. De plus, la structure souhaite mieux s'adapter aux besoins du public avec des espaces repensés. C'est pourquoi, il a été décidé de démolir le bâtiment et de reconstruire un nouvel équipement dans le quartier, en rez-de-chaussée de futurs logements.
	Implantation du nouveau centre socio-culturel	Le centre socio-culturel sera positionné en rez-de-chaussée du lot G, positionné au bout du parc central, côté avenue des Noës. Cet emplacement vise à répartir les équipements dans le quartier, tout en permettant au CSC de bénéficier d'un espace vert privatisé et de sa proximité avec le parc central.
	Date d'ouverture de l'école	La construction du futur groupe scolaire est prévue entre les mois de juin 2025 et juillet 2026. La livraison du nouveau groupe scolaire est prévue pour l'année scolaire 2026-2027. Les travaux des aménagements extérieurs se dérouleront entre les mois de janvier et avril 2027.
	Choix de construction d'une nouvelle école au lieu d'une rénovation	Suite aux émeutes de juin 2023, la rénovation des écoles dans la perspective du projet ANRU n'était pas envisageable. De ce fait, la ville a souhaité accélérer le projet de construction d'un nouveau groupe scolaire permettant de proposer une offre éducative d'excellence en lien avec l'éducation nationale (primaire et ALSH mutualisés) qui permettra dans un délai raisonnable d'accueillir les élèves qui ont été temporairement hébergés par l'ERPD.

Thématiques soulevées	Demande des habitants	Réponse du projet
DEPLACEMENT ET MOBILITES	Améliorer l'image en entrée de ville	La création d'une nouvelle voie en lien avec la RD58 est l'occasion de requalifier l'entrée de ville et d'améliorer l'image du quartier, d'ouvrir le quartier et d'améliorer son accessibilité.
	Aménagement de la nouvelle voie (sécurité et coupure urbaine)	L'aménagement de l'espace public, la végétalisation, la sécurisation des parcours cyclables et des traversées piétonnes vont jouer un rôle décisif pour le bon fonctionnement de cette nouvelle voie, en harmonie avec le reste du quartier. Elle permettra de desservir et de mettre en valeur les espaces publics rénovés et créés (mail piéton, parc central, promenade de l'aqueduc), et connectera les résidences réhabilitées aux nouvelles opérations immobilières. L'apaisement de cette voie de circulation sera l'un des enjeux majeurs pour assurer la continuité des parcours piétons au sein du quartier.
	Aménagement de la nouvelle voie (route, rue, avenue ?; présence de piste cyclable ?)	La nature de la voie sera similaire à celle de l'avenue des Noës plantée en double sens. Des pistes cyclables seront aménagées en voie propre et sécurisée, permettant de connecter le quartier aux aménagements cyclables en direction de la gare, et à terme, en direction de Trappes et d'Elancourt. La rue fera l'objet d'une sécurisation accentuée avec matérialisation de réducteurs de vitesse.
	Report modal sur la voie nouvelle	Cette rue permettra la circulation des voitures, des bus, des piétons et des cyclistes. Apaisée et verdoyante, elle contribuera à la requalification de l'entrée de ville, tout en améliorant l'accès aux commerces et aux résidences. Une étude a été menée au préalable sur la fréquentation automobile de cette voie, ainsi que sur l'actuelle voie traversant le quartier du Bois de l'Etang. La conclusion de cette étude est rassurante sur le niveau de la circulation, qu'il conviendra d'apaiser au mieux afin de sécuriser les traversées piétonnes et d'atténuer les nuisances sonores.
	Positionnement des arrêts de bus	L'emplacement des arrêts de bus n'est pas définitif à ce stade du projet et pourra encore évoluer. En accord avec l'autorité organisatrice des transports, l'objectif est de définir un emplacement le plus central possible, qui puisse bénéficier à l'attractivité des commerces et aux habitants du quartier.
	Amélioration de l'offre de stationnement	Le stationnement sera réorganisé afin de répondre aux besoins identifiés dans le quartier : difficultés pour les locataires de stationner et besoin de stationnement à proximité des commerces et équipements (dont la mosquée). Un nouveau parking public verra le jour (50 places) à proximité de la mosquée et des commerces. Des places de stationnement seront également aménagées le long des voies de circulation, permettant aux visiteurs de se garer facilement dans le quartier. Les nouvelles constructions disposeront de parkings souterrains pour éviter d'augmenter la pression sur le stationnement public.

Thématiques soulevées	Demande des habitants	Réponse du projet
RESIDENTIALISATION	Gestion des déchets	La résidentialisation va faire évoluer les méthodes de gestion des déchets des bacs de tri des déchets qui seront installés à l'extérieur, avec une zone spécifique pour les déchets biodégradables.
	Organisation de stationnement suite à la suppression des boxes	<p>Beaucoup d'habitants ont signalé les difficultés de stationnement dans le quartier, souvent liées à la présence de véhicules extérieurs ou de voitures ventouses.</p> <p>L'objectif est de réorganiser et d'optimiser l'offre de stationnement, en répondant en priorité aux besoins des locataires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des parkings réservés aux habitants, mieux répartis entre les immeubles, • Un accès voiture sécurisé par portails automatiques, • Des places individuelles, attribuées sur demande aux locataires. <p>Cette nouvelle organisation permettra de garantir à chacun une solution de stationnement claire, équitable et durable.</p> <p>La suppression des boxes est nécessaire pour permettre la réalisation du projet urbain de réaménagement du quartier.</p>
	Disponibilité des places de stationnement	Le projet prévoit environ 350 places de stationnement, soit 0,85 place par logement. Ce nombre a été défini à partir de l'enquête menée auprès des locataires en 2020, qui avait mis en évidence que plus d'un tiers des ménages ne disposent d'aucun véhicule. Face aux inquiétudes exprimées lors de la concertation, ces données sont en cours de mise à jour, dans le cadre des visites d'état des lieux menées pour la réhabilitation des logements. Selon les résultats, le projet sera ajusté pour augmenter le nombre de places. L'objectif partagé est une évaluation des emplacements adaptée qui empêchera le stationnement et la mécanique sauvages au profit des résidents. De nombreux emplacements de stationnement public seront créés également aux alentours des résidences pour accueillir les visiteurs.
	Paiement des places de stationnement	<p>Le service de stationnement offert suite aux travaux n'aura rien à voir avec celui en vigueur aujourd'hui. La facturation mensuelle des places de parking est aujourd'hui l'option privilégiée pour répondre aux demandes formulées lors de la concertation à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • garantir aux locataires une ou plusieurs places réservées, • éviter les usages abusifs, comme les voitures ventouses ou les véhicules extérieurs <p>La location des places resterait optionnelle, avec un tarif modéré ;</p> <p>Par ailleurs, pour les familles qui souhaitent louer une place, le coût de la location devrait être compensé par la diminution d'autres charges, notamment-</p>

Thématiques soulevées	Demande des habitants	Réponse du projet
		<ul style="list-style-type: none"> la baisse des charges d'entretien, liée à la réduction des surfaces privatives (grâce à la création d'espaces publics par la ville dans le quartier), la réduction des charges de chauffage, rendue possible par les travaux de rénovation énergétique.
	Attribution des places de stationnement	Seqens recensera les demandes des locataires souhaitant disposer d'un emplacement de stationnement. Les places seront attribuées en priorité à proximité des logements des demandeurs, afin d'en faciliter l'accès. Il sera possible de solliciter plusieurs emplacements.
	Disponibilités de places pour les PMR	Des places réservées aux PMR sont bien prévues à proximité des entrées des bâtiments.
	Evolution des loyers	La résidentialisation ne donnera lieu à aucune augmentation de loyer.
	Création de caves en remplacement aux caves	Seules certaines caves donnant directement sur l'extérieur seront récupérées pour permettre l'aménagement de nouveaux locaux (poussettes, encombrants, etc.). Des caves vacantes seront proposées en contrepartie aux locataires concernés. Les locataires des logements à réhabiliter qui bénéficient aujourd'hui d'une cave pourront donc continuer à en disposer
	Devenir des associations présentes sur le quartier	Le projet prévoit la création de nouveaux locaux associatifs et professionnels pour accueillir les structures actuellement présentes dans les immeubles destinés à la démolition : local infirmières, secours populaire, amicale des locataires. L'association la Vie'Cyclette reste en place pour poursuivre ses activités au sein du quartier.

3.5 Description des solutions de substitution envisagées

Plusieurs variantes de master plan ont été dessinées et concertées tout au long de l'année 2023 et 2024 afin de permettre la stabilisation d'une image directrice de référence.

Cette image directrice a pour objet :

- d'afficher une ambition de projet et une action publique forte ;
- de proposer un projet exemplaire sur le plan urbain et environnemental qui puisse qualifier le quartier d'attractif, confortable et résilient ;
- d'offrir un horizon commun et un feuille de route à tous les acteurs engagés dans le développement opérationnel ;

Plusieurs options ont été travaillées, proposées et débattues depuis juin 2018 afin de permettre d'intégrer les données, les contraintes et les avis des différents partenaires.

3.5.1 Premières réflexions du projet de renouvellement urbain initiées par l'Agence RVA (juin 2018 – juin 2019)

Entre décembre 2018 et avril 2019, plusieurs scénarios de réaménagement du quartier ont été étudiés.

Les invariants et points communs des différents scénarios sont :

- La conservation des équipements scolaires ;
- L'aménagement de la frange est, le long de la RD58 ;
- Une trame viaire développées avec création d'une nouvelle voie centrale et d'une nouvelle entrée au sud du quartier ;
- La démolition du centre commercial et son repositionnement en entrée est du quartier ;
- La démolition du centre socio-culturel et repositionnement en entrée ouest du quartier.

Les scénarios ont variés en fonction du paramètre du nombre de logements à démolir. Trois scénarios ont été étudiés :

- Un scénario sans démolition de logements locatifs sociaux.
- Un scénario comprenant la démolition de 3 bâtiments (tours A et D et barre H) – 184 logements.
 - Tour D : bâtiment le plus soumis aux nuisances (bruit et pollution)
 - Tour A et barre H : démolitions nécessaires pour aménager la nouvelle voie de désenclavement est-ouest.
- Un scénario avec la démolition de 7 bâtiments (Tours A, B, D, E, F, Barre H et la chaufferie centrale) – 340 logements.



Figure 40 : Scénario étudié avec 184 logements démolis – mars 2019 (CASQY, 2019)



Figure 41 : Scénario étudié avec 340 logements démolis – mars 2019 (CASQY, 2019)

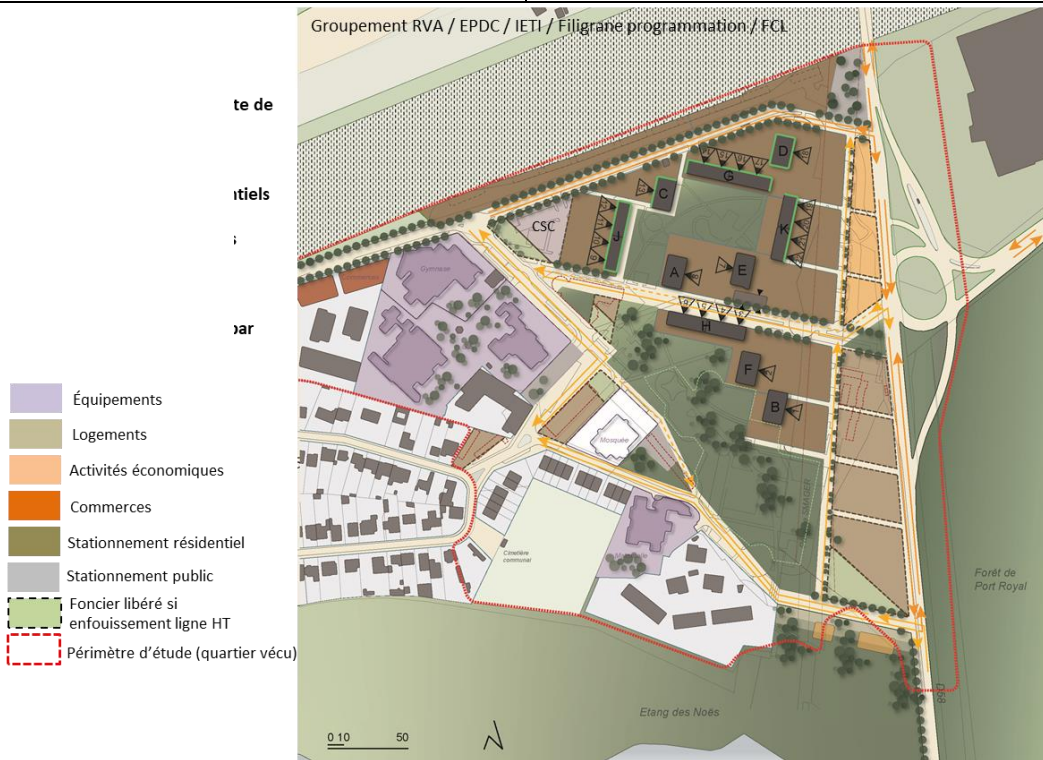


Figure 42 : Scénario ne comportant aucun logement démolé – avril 2019 (CASQY, 2019)



Figure 43 : Scénario comportant la démolition de 236 logements - avril 2019 (CASQY, 2019)

3.5.2 Scénario alternatif proposé par Seqens en juillet 2020

Devant un dissensus sur le devenir du quartier entre les partenaires, la réflexion menée par SQY a été suspendue entre juillet 2019 et juillet 2020.

Durant cette période, le bailleur SEQENS a mené sa propre réflexion en partenariat avec un promoteur immobilier et l'agence d'architecture et d'urbanisme Castro Denissot Associés.

Le scénario proposé visait une démolition des logements sociaux limitée à 160 logements (barres G et H de 80 logements chacune), la conservation des équipements publics, la création d'une nouvelle trame viaire et d'espaces publics et une programmation de logements neufs de 710 logements dont 95 sur la commune d'Elancourt (le long de la RD58).

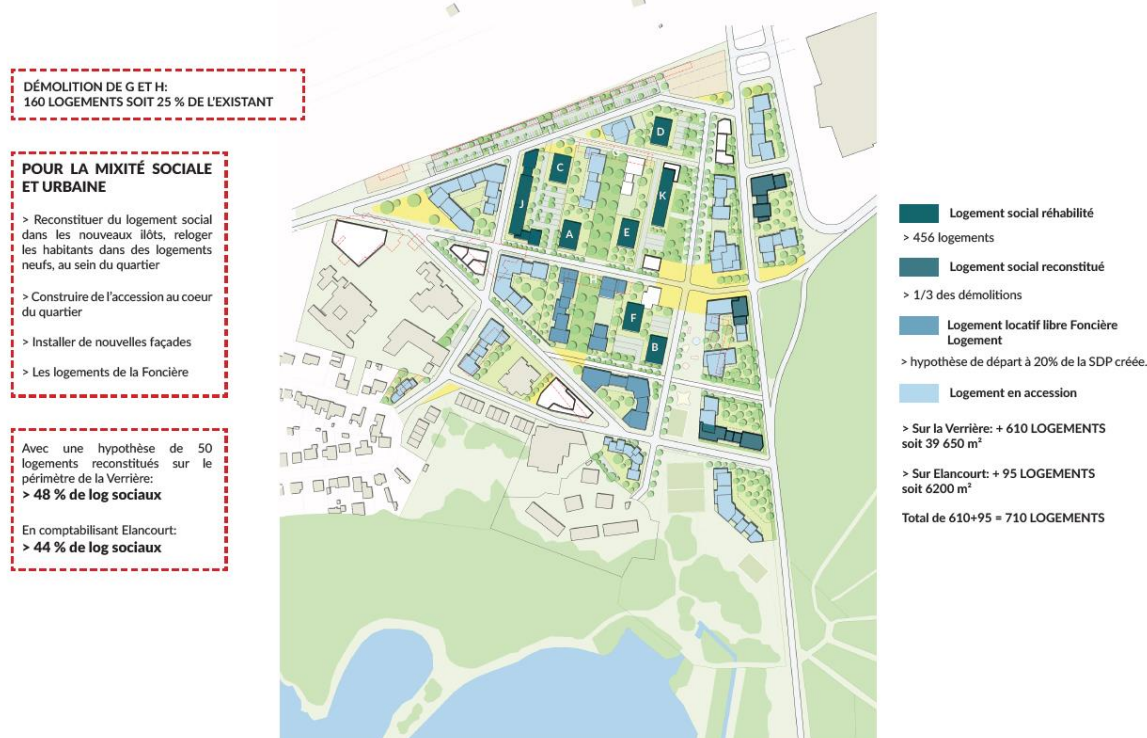


Figure 44 : Extrait de l'étude SEQENS / Nexity / Castro Denissof Associés (juillet 2020)

Ce projet a été écarté du fait :

- D'une programmation considérée comme globalement trop dense (création nette de 550 logements), au regard du contexte du quartier (QPV, enclavement).
- Qu'il prévoit de nombreuses constructions le long de la RD, qui auraient impliqué la destruction de la franche boisée et l'implantation de nombreux logements dans un secteur fortement soumis aux pollutions et nuisances liées à la route départementale (fort trafic entre Elancourt au nord et la Zone d'Activité Trappes Elancourt à l'est). Par ailleurs, ce projet impliquait une reconfiguration complète du carrefour des Libertés et, plus généralement, de la RD et du pont de la Villedieu.

3.5.3 Reprise de la réflexion du projet de septembre 2020 à juin 2021

A la suite de l'abandon du projet proposé par SEQENS, Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de La Verrière ont relancé une réflexion avec l'Agence RVA. Cette phase d'études a été menée de septembre 2020 et juin 2021.

Au démarrage de cette phase d'étude, plusieurs invariants ont été fixés par la maîtrise d'ouvrage :

- **Ne pas proposer des constructions nouvelles au niveau de la zone boisée au sud et à l'est du quartier**, afin de préserver au maximum le caractère paysager (effet canopée au niveau de la route départementale) et protéger la zone boisée située entre le Bois de la Défoncée et l'étang des Noës, et ainsi protéger la trame verte et bleue.
- **Viser une proportion de démolition plus équilibrée** (fourchette de 212 à 264 logements démolis – soit 30 à 40% du patrimoine social du quartier), afin d'atteindre un objectif de déconcentration de logement social.
- **Regrouper les équipements publics du quartier** (école primaire, 2 écoles maternelles et maison de quartier / centre socio-culturel) dans un nouvel équipement neuf mutualisé. Ce regroupement répondait à un double objectif de modernisation de l'offre éducative dans un souci d'économie de fonctionnement à terme. Les diagnostics bâtimentaires ont en effet montré que si leur démolition n'était pas en soi requise, il fallait envisager à minima une réhabilitation lourde (ou sinon leur démolition – reconstruction).

Plusieurs sujets ont fait l'objet d'échanges et de scénarios :

- **La localisation du nouvel équipement public mutualisé** a fait l'objet de plusieurs propositions. Il a finalement été arbitré sa reconstruction en lieu et place de l'école du Bois de l'Étang, cette proposition ayant été jugée comme la plus adaptée. Au contraire, la localisation sur la frange est du quartier était impossible du fait de la présence, en sous-sol, de canalisations de gaz haute pression (impliquant de ménager une zone d'inconstructibilité minimale). Quant à la localisation en cœur de quartier, elle a été écartée dans la mesure où elle impliquait la démolition préalable du centre socio-culturel et de la barre H (calendrier trop lointain au regard d'un objectif de réaliser l'opération en première phase du projet).



Figure 45 : 3 scénarios de relocalisation de l'équipement public mutualisé (en bleu clair sur le plan) (RVA, 2020)

- **Le volume de démolition de logements sociaux.** (cf. Tableau 2) En termes de démolition, la démolition de la tour A et des barres G et H ont été considérés comme prioritaires. En revanche, la question de la démolition supplémentaire de la tour E s'est posée. Cette démolition a finalement été abandonnée, en raison de l'accolement de la tour E avec la chaufferie centrale (qui auraient alors due être reconstruite), et du fait de la présence de nombreux logements de grande typologie (induisant un relogement plus long).



Figure 46 : Scénario étudié avec démolition de 264 logements (tours A et E, barres G et H), Agence RVA (décembre 2020)

□ Scénario retenu et validée par l'ANRU en juin 2021



Figure 47 : Plan guide du quartier du Bois de l'Étang – convention ANRU du 05/12/2022 – Agence RVA (mai 2021)

Le projet finalement retenu à l'issue de ces études et de la concertation volontaire menée par la ville en début d'année 2021, et validée par l'ANRU en juin 2021 comporte :

- La démolition de 3 bâtiments de 212 logements (tour A et barres G et H) du bailleur SEQENS
- La requalification de 404 logements locatifs sociaux du bailleur SEQENS (objectif BBC rénovation)
- La résidentialisation de 404 logements locatifs sociaux du bailleur SEQENS, avec un objectif de 1 place par logement au sein de chaque résidence, cette contrainte impliquant de déporter l'avenue des Noës vers le nord, le long de la voie de chemin de fer.
- L'aménagement des espaces publics :
 - création de deux nouvelles entrées de quartier sur la RD58, l'une au centre située au niveau du rond-point des Libertés (RD58), l'autre plus au sud ;
 - création d'une Voie nouvelle traversante et de rues de desserte et reconfiguration des rues existantes ;
 - prolongement du mail paysager central
- Une diversification résidentielle et fonctionnelle, avec la création d'une nouvelle offre de logements privés (environ 354 logements créés), de 1500 m² de commerces et 2500 m² d'activités localisés en entrée est du quartier, au niveau du nouveau carrefour situé sur la RD58.
- La démolition des écoles existantes et la création d'un nouvel équipement de proximité sur l'emprise libérée comprenant 17 classes et une maison de quartier.

3.5.4 Présentation du projet retravaillé par l'agence La Fabrique Urbaine entre 2023 et 2025

○ Scénarios / variantes étudiés

Cette phase de reprise d'études s'est notamment déroulée entre mars 2023 et début 2025.

Plusieurs variantes de Plan Guide ont été dessinées et concertées afin de permettre la stabilisation d'une **image directrice de référence**.

Plusieurs options de Plan Guide ont été travaillées, proposées et débattues depuis Juin 2023 afin de permettre d'intégrer les données, les contraintes et les avis des différents partenaires.

□ Evolution des esquisses entre juin 2023 et décembre 2023



Figure 48 : Plan guide du NPNRU Bois de l'Étang - La Fabrique Urbaine - Juin 2023



Figure 49 Plan guide du NPNRU Bois de l'Étang - La Fabrique Urbaine - Décembre 2023

Une première esquisse du plan guide prévoyait la construction de logements neufs au sud du quartier, en frange de zone boisée, ainsi que sur l'emprise actuelle de l'école. Ces opérations ont été abandonnées afin de protéger l'espace boisé, reconnu pour sa valeur écologique, et de libérer du foncier pour permettre la création d'un groupe scolaire regroupant l'école maternelle et l'école élémentaire. **Ce choix illustre un recentrage du projet sur la préservation des espaces naturels et une meilleure intégration des équipements publics dans le tissu urbain existant.**

La version de décembre 2023 reflète également une attention accrue portée à la gestion de l'eau et à la lutte contre l'artificialisation des sols. La géométrie du lot B a ainsi été revue pour libérer davantage d'espaces non bâtis, contribuant à la désimperméabilisation du quartier. De même, la configuration du lot F a été modifiée pour réduire la surface bâtie, ce qui permet à la fois de limiter l'exposition des logements aux nuisances acoustiques liées à la voie ferrée et de préserver le sol naturel.

De plus, le positionnement des équipements scolaires a été repensé : l'école maternelle et l'école élémentaire sont désormais prévues sur l'emprise de l'actuelle école élémentaire du Bois de l'Étang. Ce regroupement spatial permet de mutualiser les équipements, de faciliter les déplacements et de libérer du foncier pour la création de nouveaux logements, tout en renforçant la cohérence urbaine. En revanche, par rapport à la version de 2021, la maîtrise d'ouvrage a souhaité créer un équipement dédié à l'enseignement élémentaire et, à l'inverse, à proposer le centre socio-culturel dans un bâtiment distinct. L'hypothèse initiale de la mutualisation des équipements publics a été écartée en raison de l'étroitesse du foncier disponible et des contraintes de gestion dans le cas d'une mutualisation.

Enfin, dans l'optique d'encourager les mobilités douces et d'améliorer la sécurité des déplacements, plusieurs liaisons piétonnes et cyclables ont été ajoutées dans la version de décembre 2023, contribuant à un maillage plus fluide et apaisé du quartier.

□ **Version d'avril 2024**



Figure 50 Plan guide du NPNRU Bois de l'Étang- La Fabrique Urbaine Avril 2024

Dans le cadre de la réflexion sur l'ouverture sud du quartier sur la RD58, deux hypothèses d'aménagement ont été étudiées, chacune présentant des avantages et des contraintes en matière de circulation, d'environnement et de faisabilité urbaine.

- **Option 1 : Prolongement de la rue des Chênes jusqu'à la RD58**

Cette première option prévoyait le prolongement de la rue des Chênes en supprimant l'impasse et le parking existant, afin de créer un raccordement direct ("piquage") sur la RD58.

Ce scénario aurait permis d'améliorer l'accessibilité des services d'urgence et de faciliter les évacuations, tout en désenclavant cette partie du quartier.

Toutefois, la création de cette Voie nouvelle aurait impacté des sols déterminants de zone humide selon l'étude faune flore ALISEA menée en 2023, et tangente des espaces boisés, entraînant un **impact environnemental significatif**, en contradiction avec les principes de sobriété foncière et de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Par ailleurs, l'intérêt de ce raccordement est **relatif en matière de circulation** : cette connexion n'apporte pas d'amélioration majeure à l'organisation globale du schéma de mobilité du quartier. Le trafic sur la RD58 ne permet pas d'envisager ce raccordement autrement qu'en sens unique entrant sur la RD58. Surtout, l'étude circulation menée par IRIS conseil a montré que cette voirie induira très peu de trafic.

- **Option 2 : Bouclage partiel de la rue des Chênes**

La seconde option consiste à aménager un bouclage limité de la rue des Chênes, sans piquage direct sur la RD58.

Ce scénario préserve les espaces boisés et limite l'impact environnemental en évitant d'impacter les zones naturelles sensibles.

Cette configuration présente l'inconvénient d'obliger l'organisation de l'accès à environ 100 logements en boucle à sens unique, ce qui peut entraîner des difficultés de desserte et un allongement des trajets. Par ailleurs, l'accès à la copropriété des Jardins de La Verrière sera en impasse, ce qui impliquera de supprimer tout stationnement public afin d'éviter les risques d'usages détournés.

Cette deuxième option a été retenue pour protéger les espaces naturels au sud du quartier.

Une mesure d'évitement a donc été établie pour éviter la destruction de ladite zone.

□ **Scénario retenu : Version mars 2025**



Figure 51 : Plan guide du Bois de l'Etang – La Fabrique Urbaine, mars 2025

3.5.5 Synthèse de l'évolution du plan guide inscrit dans la convention pluriannuelle ANRU et le plan guide retenu

Par rapport au plan guide inscrit dans la convention pluriannuelle ANRU, le plan guide présente des constantes et des évolutions :

3.5.5.1 Les éléments inchangés de la programmation

○ Logements et commerces

- Démolition de 212 logements locatifs sociaux et des boxes de stationnement (SEQENS).
- Requalification de 404 logements locatifs sociaux (SEQENS)

- Résidentialisation de 404 logements locatifs sociaux (SEQENS) : néanmoins, dans la nouvelle version du plan guide, le nombre de places de stationnement a été ajusté à la baisse afin de tenir compte du taux de motorisation des ménages qui s'établit à 0,85 places par logement.
- Création d'un pôle commercial de proximité.
- Équipements publics
 - Regroupement des écoles du quartier dans un nouveau groupe scolaire situé à l'emplacement actuel du groupe scolaire du Bois de l'Etang
 - Démolition du centre socio-culturel actuel et création d'un nouveau centre socio-culturel.
- Aménagements
 - Création et requalification de voiries, création d'un parc paysager à l'emplacement des bâtiments démolis.
 - Enfouissement de la ligne Très Haute Tension.

3.5.5.2 Les principales évolutions de la programmation

- Logements et commerces
 - Diminution du nombre de logements créés : passage de 350 logements à environ 230 logements : cette diminution est le résultat d'un travail plus fin sur les faisabilités architecturales et sur le choix de limiter les constructions au cœur de quartier et de conserver la plaine de jeux, équipement apprécié de la population et réalisée en 2017.
La réduction du nombre de logements, permet de limiter l'artificialisation des sols, d'optimiser la densité, de préserver la plaine de jeux – un espace vert récent et apprécié – et de réduire la consommation de ressources liées à la construction.
 - Repositionnement de la polarité commerciale de 1500 m² au niveau de l'entrée ouest du quartier et en cœur du quartier, face au groupe scolaire et non plus en entrée est du quartier.
Cela favorise une organisation urbaine plus compacte, encourage les mobilités douces et réduit les déplacements motorisés.
 - Suppression de la programmation d'activités économiques (2500 m² prévus initialement en frange est du quartier). Cette programmation permet quant à elle de préserver des espaces forestiers et d'éviter l'introduction de nuisances supplémentaires.
- Équipements publics
 - Diminution de la taille du groupe scolaire (17 classes > 15 classes) et scission du groupe scolaire et du nouveau centre socio-culturel sur un lot dédié. La réduction de la taille du groupe scolaire et sa séparation avec le centre socio-culturel permettent une meilleure maîtrise de l'emprise bâtie et laissent place à davantage d'espaces végétalisés.
- Aménagements
 - Réduction et simplification de l'emprise de la trame viaire dans le sens de la conservation au maximum des infrastructures existantes (rue Dureuil, avenue des Noës), de la limitation des impacts sur les zones humides (suppression du barreau sud dans le sens de sortie sur la RD58) et du renforcement et du développement de la trame verte (création d'une coulée verte entre la voie de chemin de fer et l'avenue des Noës).

Etude d'impact - Pièce02 - Description du projet

Projet de renouvellement urbain du quartier Bois de l'Etang à La Verrière (78)
