



Requalification de la zone des Quatre Arbres à Elancourt (78)

Création d'un nouveau centre de quartier

Lieu d'édition : TOURS

**Ecole polytechnique de Tours – Département Aménagement
11 allée Ferdinand Lesseps
37200 TOURS**

Tuteur : Mr Thomas Eric

**MABILLE Anne
Ing 1 – Projet individuel
Année 2006**

Remerciements

Je tiens à remercier les nombreuses personnes qui m'ont aidée dans la réalisation de ce projet :

Monsieur THOMAS Eric, mon tuteur, Professeur et Directeur des stages au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours (ex CESA),

Monsieur GILLET Arnaud, Directeur de l'Aménagement Urbain de la commune d'Elancourt,

Monsieur PAUTIGNY Hervé, Responsable du service des Archives et Qualité de la commune d'Elancourt,

Madame PENEL Catherine, Responsable du service des Archives de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Madame PACAUD Annick, Responsable des Affaires Economiques de la commune d'Elancourt,

Madame ZANINI Véronique, Responsable du Département Collections et Documentation de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Monsieur FLATTOT Jean, Président Des Amis du passé d'Elancourt et Conseiller municipal de la commune d'Elancourt,

L'ensemble des artisans du quartier des Quatre Arbres,

Le personnel du Service Technique de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Le personnel du Service Espaces Verts de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Les personnes que j'aurai pu oublier et qui m'ont encouragée dans mon travail.

Sommaire

Page

REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	4
<u>1 ERE PARTIE :</u> ETUDE D'UNE ZONE ARTISANALE AU COEUR D'UNE COMMUNE DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.....	5
I - Elancourt, une commune appartenant à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines.....	6
II - La zone artisanale des Quatre Arbres : une juxtaposition d'usages.....	15
III - Les enjeux et les perspectives.....	24
<u>2 EME PARTIE :</u> UNE REQUALIFICATION POUR UN CENTRE DE QUARTIER.....	27
I - Des possibilités d'aménagement pour un quartier vivant.....	28
II - Le quartier des Quatre Arbres : une nouvelle organisation pour un centre de quartier.....	33
CONCLUSION.....	46
BIBLIOGRAPHIE.....	47
TABLE DES MATIERES.....	48
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	51
ANNEXES.....	54

Introduction

« A l'origine, dans la plaine céréalière ouverte, quatre arbres servent facilement de repère. »

A. Longnon, Les noms de lieux de la France (1862)

Pendant de nombreuses années, quatre arbres servaient de repère sur un terrain qui désormais abrite la zone artisanale des Quatre Arbres inaugurée en 1976. Ce quartier, situé au cœur de la commune d'Elancourt, a longtemps servi de « tremplin » pour les artisans désirant se développer. Les années ont passé et les artisans ont vieilli, ainsi que les activités exercées.

Ce vieux quartier se trouve dans l'ancienne commune d'Elancourt. La situation géographique de la commune dans la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines encourage la municipalité à suivre une politique de croissance urbaine exemplaire et organisée. Or la zone des Quatre Arbres ne suit pas cette politique, il s'agit d'un terrain où ont été cumulés et juxtaposés de façon incohérente des entreprises et des petits commerçants. Cependant, il y a un supermarché et des garages qui sont les seuls équipements qui attirent les Elancourtois dans ce quartier.

Elancourt, considérée comme commune urbanisée, doit malgré tout faire des efforts quant à la revalorisation de certains sites. Cela implique des modifications au sein des plans d'urbanisme existants. Le quartier des Quatre Arbres est un de ces sites où l'urbanisation n'a pas évolué avec le temps. Afin de redynamiser le quartier, j'ai réalisé dans un premier temps une étude du quartier des Quatre Arbres. Ce travail de diagnostic permettra ensuite de faire des propositions pour la requalification des Quatre Arbres en un centre de quartier : ce nouveau centre de quartier devra renforcer un développement est-ouest de la commune tout en proposant des logements et des emplois pour une population en augmentation.

1 ERE PARTIE

ETUDE D'UNE ZONE ARTISANALE AU COEUR D'UNE COMMUNE DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN- EN-YVELINES

I - ELANCOURT, UNE COMMUNE APPARTENANT A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

1. La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

a. Définition et objectif d'une « ville nouvelle »

En 1976, Paul Delouvrier a piloté un plan d'aménagement de la région parisienne. Son objectif prioritaire était d'équilibrer et de contenir la croissance démographique parisienne.

Une ville nouvelle est une ville, ou un ensemble de communes, qui naît généralement d'une volonté politique, et qui se construit en peu de temps sur un emplacement auparavant peu ou pas habité. Après quelques années, elle perd son caractère de nouveauté, et devient une ville comme les autres, qui garde parfois dans son nom la trace de son origine.

Aujourd'hui cette croissance démographique étant encore importante, les villes nouvelles doivent continuer à se développer de façon organisée et exemplaire.

Photo n°1 : Construction du quartier des 7 mares à Elancourt (source : internet)



b. Saint-Quentin-en-Yvelines, une ville nouvelle datant de plus de trente ans



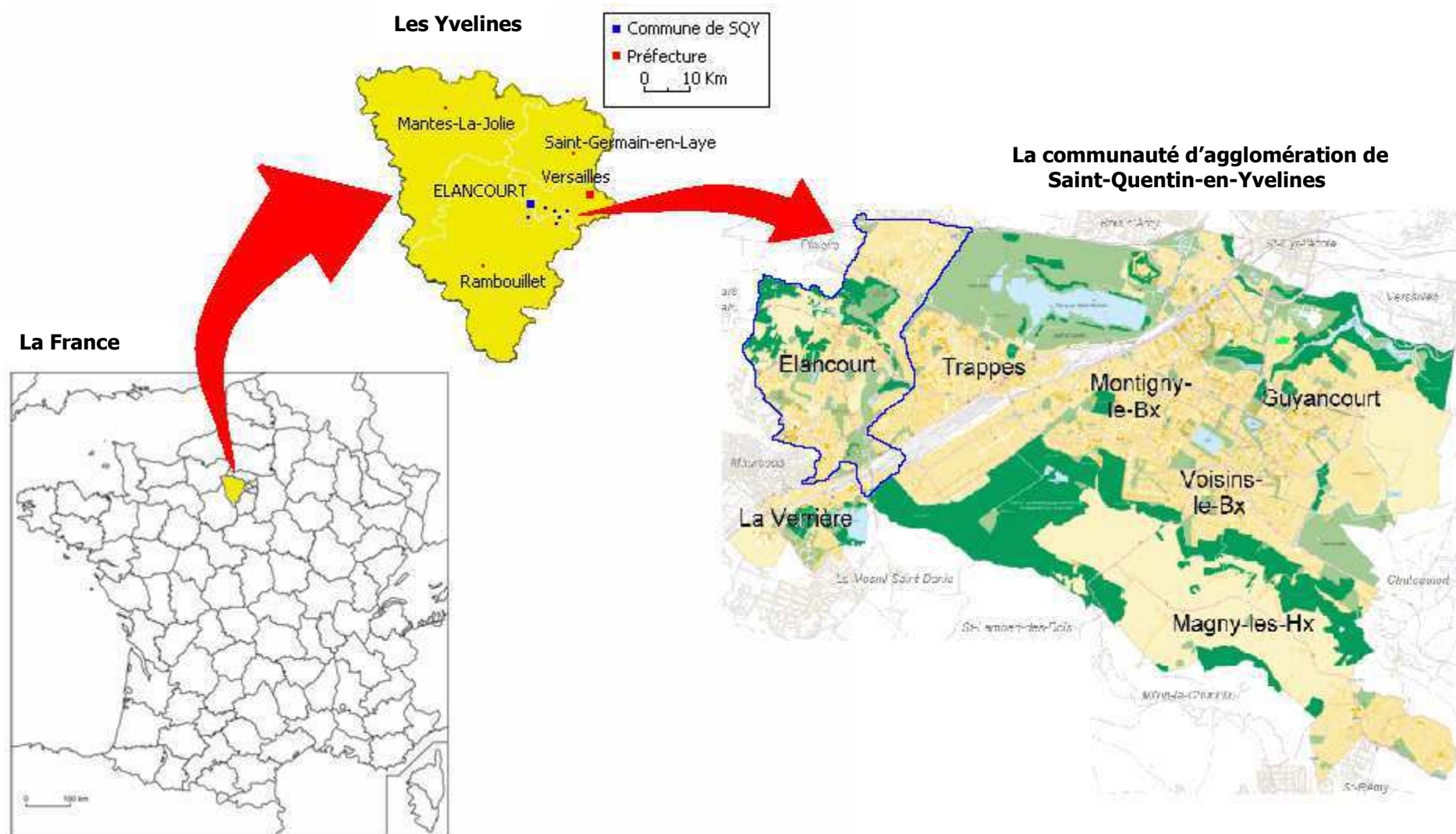
Photo n°2 : Vue aérienne de Saint-Quentin-en-Yvelines (source : internet)

Aujourd'hui, Saint-Quentin-en-Yvelines compte 147 000 habitants et regroupe 7 communes : Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, située dans le département des Yvelines (78) et à 20 km à l'ouest de Paris, a été créée en 1972. Sa superficie totale est de 7000 hectares, dont plus de 40% sont consacrés aux espaces verts et aux plans d'eau. Elle s'est développée sur un nœud routier important (A12, A13, RN10, N286) et est bien desservie par le réseau ferroviaire (trains jusqu'aux gares de Montparnasse et La Défense, et RER C desservant la gare d'Austerlitz).

Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) s'est transformé en communauté d'agglomération le 1^{er} janvier 2004. L'un des objectifs est de proposer un aménagement réfléchi de l'espace facilitant d'une part la création d'un équilibre social et de l'habitat, et un bon développement économique.

Carte n°1 : Situation de la communauté
d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et d'Elancourt
(source : internet ; réalisation personnelle)



2. Elancourt, une commune de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

a. Présentation d'une ville historique

Au début du XX^{ème} siècle, Elancourt comptait 598 habitants répartis sur 734 hectares. L'activité était essentiellement rurale et la population était constituée en majorité d'agriculteurs. Rien n'a changé jusqu'au jour où le concept de ville nouvelle est apparu. Peu à peu le Village s'est étoffé. Sur le plateau, le quartier des Sept Mares s'est créé en tant que centre de la bourgade. L'urbanisation du quartier de la Clef de Saint-Pierre, intégré à Elancourt en 1983, est venue clore le développement des nombreux quartiers de la commune.

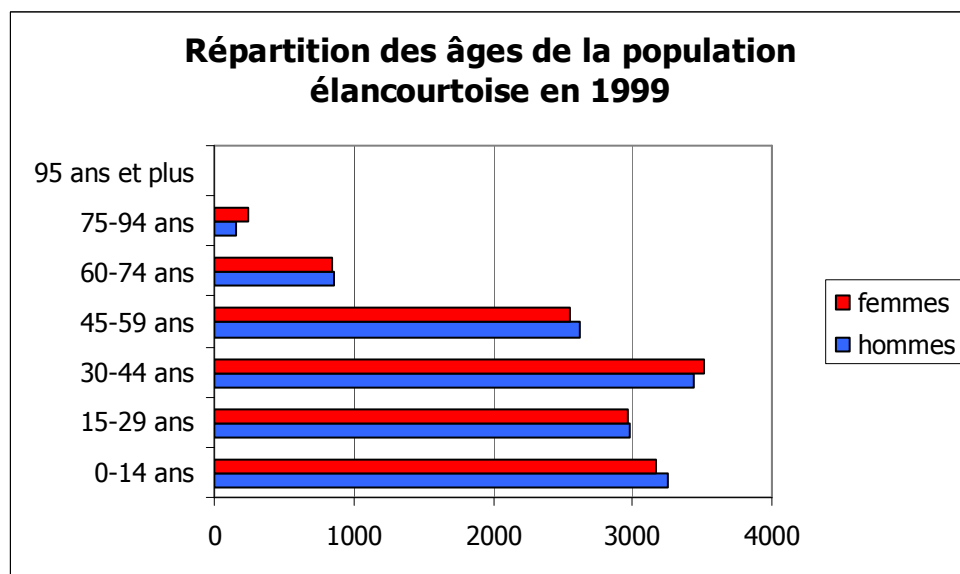


En 2003, d'après le recensement complémentaire, Elancourt comptait 27 643 habitants. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1000 hectares, dont 110 hectares d'espaces verts publics. D'ailleurs en 2001, la ville a reçu le 2^{ème} prix ex-aequo des villes fleuries. Son point culminant est une butte, la colline de la Revanche, haute de 230 mètres.

Les habitants ont à disposition : 6 crèches, 24 écoles, 3 collèges et 1 lycée. De plus, la commune possède de nombreux équipements publics améliorant la vie de ses habitants : 18 équipements sportifs, culturels et de loisirs, 1 médiathèque, 2 centres culturels, 1 commissariat de district... Grâce à une bonne desserte des transports en commun et de grands axes routiers, il est simple pour les élancourtois de se déplacer dans la région parisienne.

Photo n°3 : Elancourt, ville fleurie
(source : photo personnelle)

b. Etude démographique : une population croissante



Graphe n°1 : réalisation personnelle
(source : INSEE)

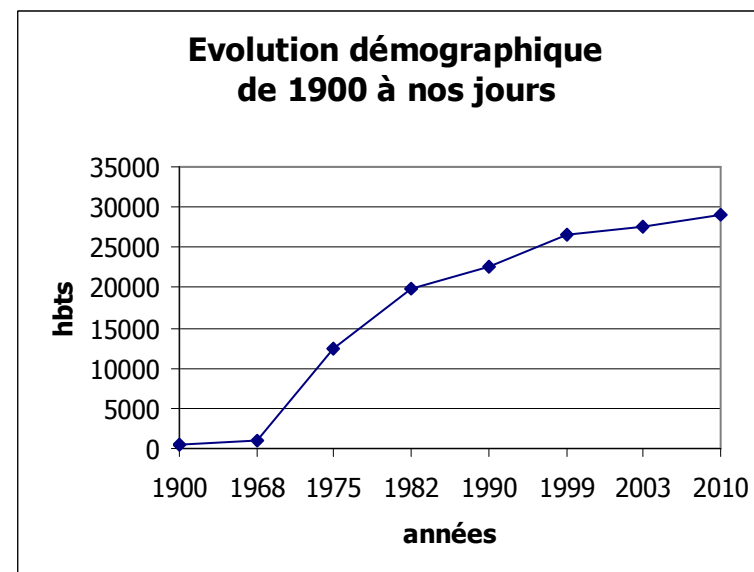
Le graphe n°2 montre que la population élancourtoise n'a pas cessé d'augmenter depuis 1968. Le développement de Paris, des banlieues et surtout de la ville nouvelle a renforcé cette croissance importante qui continue.

La population élancourtoise augmentant, la ville doit donc prévoir les logements nécessaires.

La population élancourtoise s'élève actuellement à un peu plus de **27 500 habitants**.

Selon la répartition des âges de la population élancourtoise en 1999, on voit que la population entre 30 et 44 ans est la plus représentée.

Elancourt appartient à un département où la population est jeune avec 27,7% des habitants ayant moins de 20 ans.



Graphe n°2 : Réalisation personnelle
(source : commune d'Elancourt)

c. Des logements diversifiés mais insuffisants

En 1999, la commune comptait 9 943 logements. D'après le recensement complémentaire, ce chiffre était de 10 350 logements en 2003 dont 65,1% en habitat collectif et 26,6% de logements sociaux.

La commune, souffrant d'une pénurie foncière et devant répondre à une demande importante d'habitat, dispose de nombreux logements en immeubles collectifs.

Types de logement	1999	%
Ensemble	9943	100%
Résidences principales	9373	94,30%
Résidences secondaires	31	0,30%
Logements occasionnels	53	0,50%
Logements vacants	486	4,90%
Logements individuels	3682	37,00%
Logements dans un immeuble collectif	6261	63,00%

Tableau n°1 : Répartition du logement
(source : INSEE 1999)

On peut observer en se promenant dans la commune qu'il y a une volonté de construire des immeubles plus esthétiques et moins hauts (R+7), comme le montre les futurs immeubles du quartier de Villapollonia en face du quartier des Quatre Arbres. Cette volonté peut s'expliquer aussi à l'échelle du département qui encourage une relance globale de la construction dans des logements mieux intégrés à l'environnement et de taille plus modeste.



Photos n°4 et 5 : Construction de Villapollonia
(source : photo personnelle)



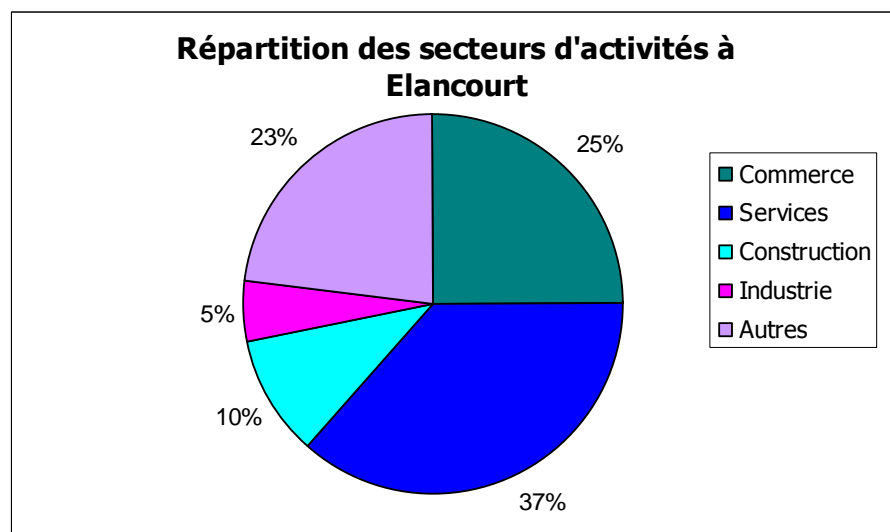
Le Conseil Général, dans le cadre de la politique de l'habitat, tente de faciliter la construction de logements à un prix abordable. En effet, le développement équilibré dans le département est ralenti par la difficulté à trouver des logements bon marché.

L'offre en logement est importante dans une commune car elle conditionne le développement économique. En effet, la disponibilité d'une offre variée de logements, à destination des différents employés des entreprises et sous des formes diverses (location, accession...) est un facteur déterminant d'implantation des entreprises.

d. L'activité économique et l'emploi : un territoire dynamique

Elue 1^{ère} ville des Yvelines pour la création d'emplois par le journal de L'Express, Elancourt se distingue par ses zones d'activités performantes et sa politique en matière d'emploi. Dès 1998, l'équipe municipale a innové avec la création de la Maison de l'Emploi. Ce modèle a été généralisé au niveau national.

L'étude de l'activité économique permet d'identifier Elancourt comme un territoire dynamique : on compte sur le territoire élancourtois 8 centres commerciaux et 334 entreprises.



Graphique n°3 : Réalisation personnelle
(source : Journal du management)

Secteur d'activité	Nombre d'établissements
Commerce	159
Services	232
Construction	65
Industrie	34
Autres	147

Tableau n°2 : Représentation du nombre d'établissements en 1999
(source : Journal du management)

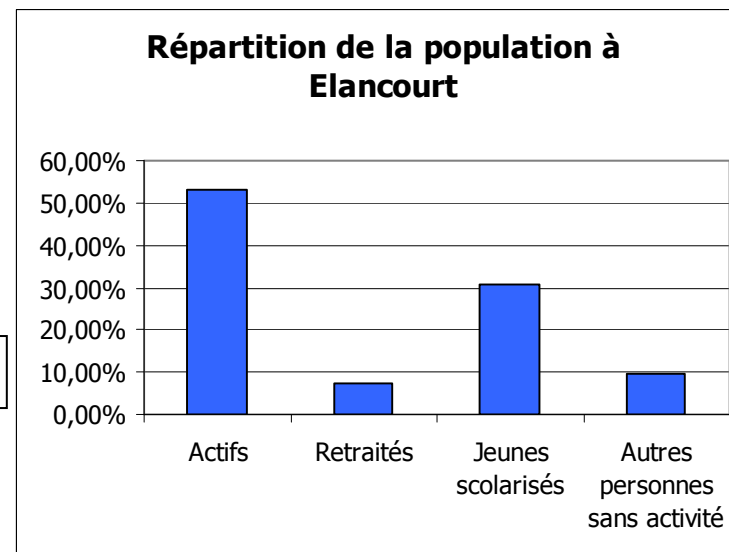
L'activité économique de la commune est principalement orientée vers le tertiaire (services et commerces) : ce secteur, avec 232 établissements de services et 159 commerces, représente plus de 60% de l'activité économique. La part du secteur secondaire, avec 15%, n'est pas pour autant négligeable.

Un bon développement de l'activité économique permet de proposer un nombre considérable et varié d'emplois. Avec les initiatives prises par la ville, le taux de chômage est de 8%. La création de la ZAC de la Clef de Saint-Pierre a permis de créer plus de 600 emplois de 2001 à 2004.

Le taux d'activité pour les personnes ayant entre 20 et 59 ans est de 85% (82,2% en France) et les actifs représentent plus de 50% de la population. De plus, 30% de la population totale sont des jeunes scolarisés.

Ainsi Elancourt, comme de nombreuses communes de banlieues, bénéficie d'une population active et jeune travaillant principalement dans le tertiaire.

Graphe n°4 : Réalisation personnelle
(source : Journal du management)



3. L'importance de redynamiser le quartier

a. Une « ville à trois visages »

Elancourt présente aujourd'hui trois paysages urbains : dans les documents de la commune on parle de « visages ». Ces paysages forment un axe qui traverse la ville du nord au sud (voir la carte page 14). Celui-ci limite ainsi la communication entre l'est et l'ouest de la commune. Ces différents visages marquent l'évolution de la ville à travers les époques :

- Le Village, situé dans la vallée du ru d'Elancourt, avec ses maisons en meulières, son bassin de la Muette et l'église Saint-Médard, témoigne de l'ancienneté de la commune. Aujourd'hui constructions anciennes et contemporaines s'harmonisent dans un paysage de verdure très apprécié par les habitants. Ce quartier est principalement résidentiel.

Photo n°6 : L'ancienne Mairie et école au Village
(source : photo personnelle)



- Le plateau, situé dans le sud d'Elancourt, est typique de l'urbanisation des années 1970 et a été construit dans le cadre de la Ville Nouvelle. Constituée en majorité de résidences et de groupes d'immeubles, cette partie de la ville a d'abord connu la construction du quartier des Sept Mares qui regroupe aujourd'hui la plupart des commerces et services de la ville : mairie, médiathèque, police municipale, cinéma, centre commercial...

Photo n°7 : Le quartier des Sept Mares
(source : photo personnelle)



- La Clef de Saint-Pierre, ancien territoire de la commune de Plaisir, a été rattaché à Elancourt en 1983. Dans un premier temps zone industrielle, ce quartier a été repensé dans le début des années 1990 afin d'accueillir de nombreux logements et services. Aujourd'hui ce quartier, au nord d'Elancourt, vit indépendamment du reste de la commune.

Photo n°8 : Le cœur de la Clef de Saint-Pierre
(source : photo personnelle)

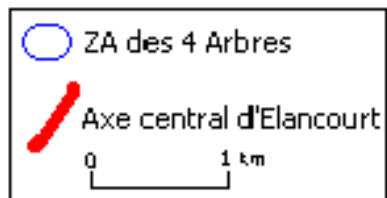


b. Le quartier des Quatre Arbres sur l'axe nord-sud

Nous avons vu qu'il existe trois quartiers principaux apparus à des époques différentes. Ces quartiers, la Clef de Saint-Pierre, le Village et les Sept Mares, forment un axe du nord au sud de la commune. Comme nous pouvons le voir sur la page suivante, le quartier des Quatre Arbres est situé sur cet axe.

Cependant, le quartier étudié n'est pas au cœur de la vie élancourtoise. En effet, la zone artisanale des Quatre Arbres est peu attrayante par rapport à d'autres quartiers offrant de nombreux services nécessaires au quotidien des élancourtois.

Photo n°9 : La ZA des Quatre Arbres
(source : photo personnelle)



La Clef de Saint-Pierre

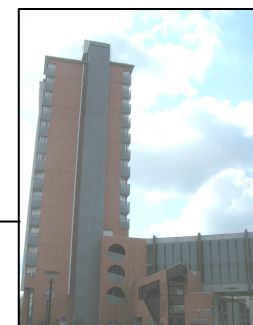


Photo n°11 : La Clef de Saint-Pierre
(source : photo personnelle)

Le Village

Les Sept Mares



Photo n°12 : La place de l'église au Village
(source : photo personnelle)



Photo n°10 : Le centre des Sept Mares
(source : photo personnelle)

Carte n°2 : Le quartier des Quatre Arbres dans
l'axe nord-sud d'Elancourt (source : internet)

II - LA ZONE ARTISANALE DES QUATRE ARBRES : UNE JUXTAPOSITION D'USAGES

1. Description d'un quartier désordonné

a. La zone artisanale des Quatre Arbres datant des années 1970

La zone artisanale des Quatre Arbres est voisine d'une zone résidentielle : le Pré-Yvelines. C'est en 1976, grâce à l'initiative de l'EPA de la ville nouvelle, que la zone artisanale est rattachée au sud du quartier résidentiel pour favoriser le développement des petites entreprises et de l'artisanat. A cette époque, cette zone artisanale était le plus petit espace d'activités de la ville nouvelle. Dans les années 1980, après concertation des habitants du Pré-Yvelines, le supermarché Intermarché (en orange sur les cartes n°2 et 3) est greffé à la zone.

Jusque dans les années 1990, la zone était encore dynamique. Les artisans, habitués à travailler chez eux, pouvaient enfin exposer leur activité et donc attirer la clientèle. En effet, c'est ici que de nombreux artisans de la commune ont pu installer leur entreprise. Aujourd'hui la zone artisanale des Quatre Arbres n'attire plus autant et semble de plus en plus délaissée.

b. La « zone » des Quatre Arbres aujourd'hui délaissée



Carte n°3 : Situation des Quatre Arbres
(source : internet)



Carte n°4 : La ZA des Quatre Arbres
(source : internet)

La zone artisanale des Quatre Arbres est située à l'ouest du boulevard Bernard Grégory qui est une 2x2 voie. La fréquentation sur ce boulevard est assez importante, surtout le matin de 7h à 8h et en fin d'après-midi de 17h à 19h. Ceci s'explique notamment par la liaison avec l'A86.

On voit sur les deux cartes précédentes (cartes n°2 et 3) qu'il est facile d'accéder au quartier grâce aux entrées sur les trois voies le délimitant.

Photo n°13 : Panneaux indicateurs
(source : photo personnelle)



L'architecture du quartier est relativement pauvre. En effet, dans le quartier deux types de constructions peuvent être distinguées: il y a de nombreux hangars en tôle abritant principalement des garagistes et le supermarché, et le long de la rue de la Haie à Sorel les bâtiments plus anciens sont en briquettes rouges.



Photo n°14 : Des hangars
(source : photo personnelle)



Photo n°15 : Des bâtiments en briquettes
rouges (source : photo personnelle)

En se promenant dans cette zone, on voit que la voirie, le mobilier urbain et les espaces verts sont mal entretenus. La population se rend dans ce quartier pour une seule et unique raison : aller faire les courses ou réparer leur voiture. Le quartier est surtout fréquenté par les personnes y travaillant la journée. La nuit, le quartier est déserté par les actifs.

Photos n°16 et 17 : Des ordures abandonnées
(source : photo personnelle)

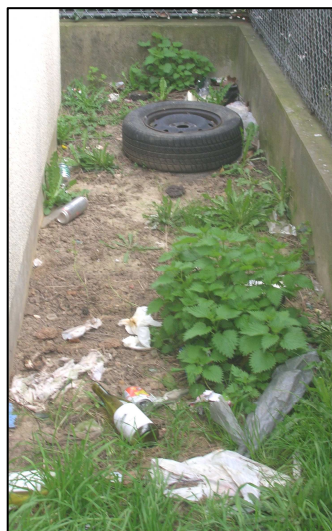


Photo n°18 : Un trou dans la voirie
(source : photo personnelle)

Photo n°19 : Le mobilier urbain renversé
(source : photo personnelle)



Photo n°20 : Un chemin abandonné
(source : photo personnelle)

c. Des activités redondantes



Photo n°21 : Intermarché
(source : photo personnelle)



Photo n°22 : Garage AD et bâtiment de la CA
(source : photo personnelle)



Photo n°23 : Pizza La Roma
(source : photo personnelle)

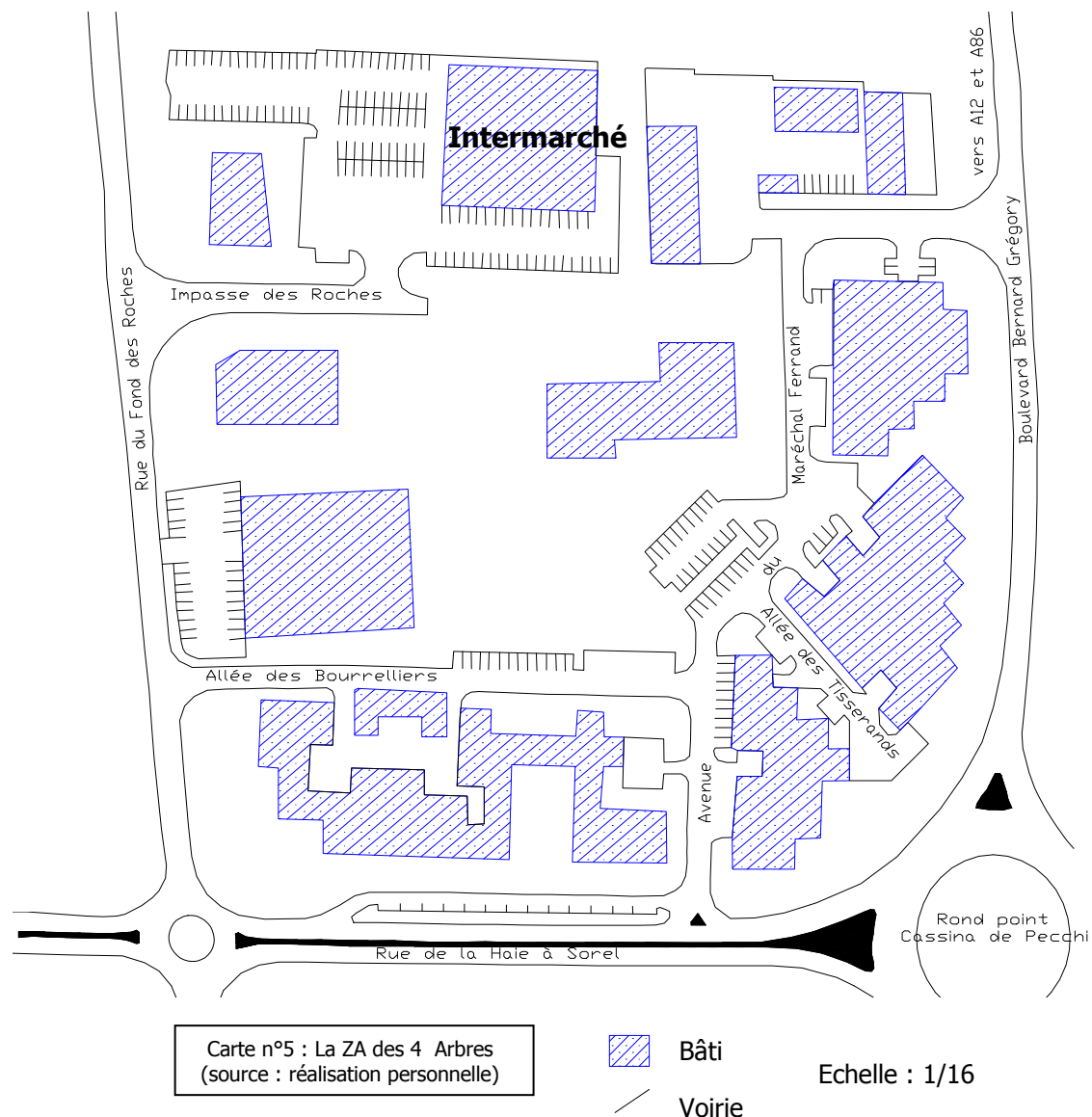


Photo n°24 : Garage Renault
(source : photo personnelle)



Photo n°25 : Garage Citroën
(source : photo personnelle)

Sur ce secteur d'un peu plus de 5 hectares, les entreprises sont nombreuses : on en compte actuellement 22, soit 164 emplois. L'occupation hétérogène, due à la présence de locaux vacants, est l'une des raisons pour lesquelles le quartier est peu dynamique.

Photo n°26 : Les locaux de l'entreprise Lelièvre abandonnés (source : photo personnelle)



Nom de l'entreprise	Date d'installation	Nombre d'employés	Activités
Crea.Floc	2001	4	Publicité par l'objet, impression
Amenagement concept	?	?	Bâtiment tout corps d'état
Cuisine Centrale	?	?	Préparation de repas
Decomat	1992	7	Mécanique de précision
EGEP-Pellouard	1976	9	Electricité générale
Entreprise Lino Faria	1995	13	Peinture, décoration
Etablissement Corbin	1976	8	Bobinage moteurs et pompes
Meca-vit	1996	???	Mécanique de précision
Alias Marquages	2001	4	Création enseignes, impression
Inforquin-agent IBM	1984	8	Etude informatique
CTA.78	1994	3	Contrôle technique
CAP 2 000 SARL	2000	4	Vente d'occasion, réparation
Carrosserie des 4 arbres SARL	1996	5	Réparation
Centre Pierre pneu SARL	1982	3	Vente , réparation
Garage du Golf (Renault)	1995	12	Vente, réparation
SEE Tisserand Automobiles (Citroën)	1994	4	Vente, réparation
Etablissement Bobet SARL	déc-05	1	Dépannage électroménager
ETDE	2000	62	Transports gaz souterrain et aérien
Sodimatel	1999	4	Câblage, installation réseaux informatiques
Intermarché	1983	44	Vente
SOFEB	2004	6	Photocopieurs, maintenance
Pizza la Roma	2004	3	Livraison

Tableau n°3: Les activités des 4 Arbres (source : réalisation personnelle)

Le tableau est une énumération des activités présentes sur la zone des Quatre Arbres. Les cases d'un fond bleu caractérisent les entreprises ayant un lien avec l'entretien, la réparation et/ou la vente de véhicules. Il y en a 6 pour 22 établissements, les garagistes représentent 27% de l'activité du secteur. Les autres établissements proposent des services plutôt destinés à d'autres entreprises (Inforquin). On voit aussi que certaines activités sont redondantes : mécanique de précision (Décomat, Corbin...), imprimerie (Alias Marquages, Crea.Floc)...

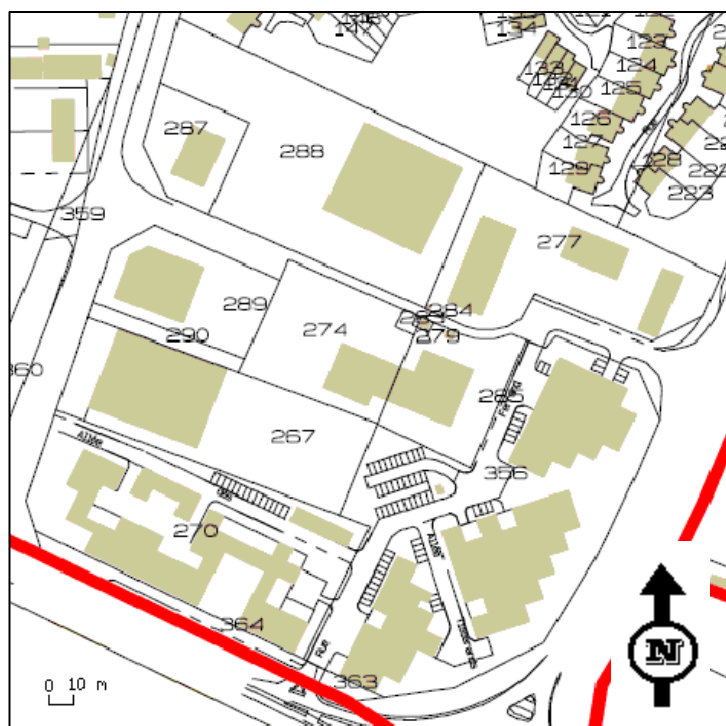
Ces entreprises sont pratiquement toutes des PME installées ici depuis plus de dix ans. Cependant une demi-douzaine d'établissements est arrivée depuis 2000. Ceux-ci offrent des services plus utiles pour la population.

On voit bien que ce quartier s'est formé par une juxtaposition d'activités. Depuis les années 1980 ce quartier était une zone d'activités artisanales moderne, mais les successions de propriétaires en ont fait une zone sans réelle identité.

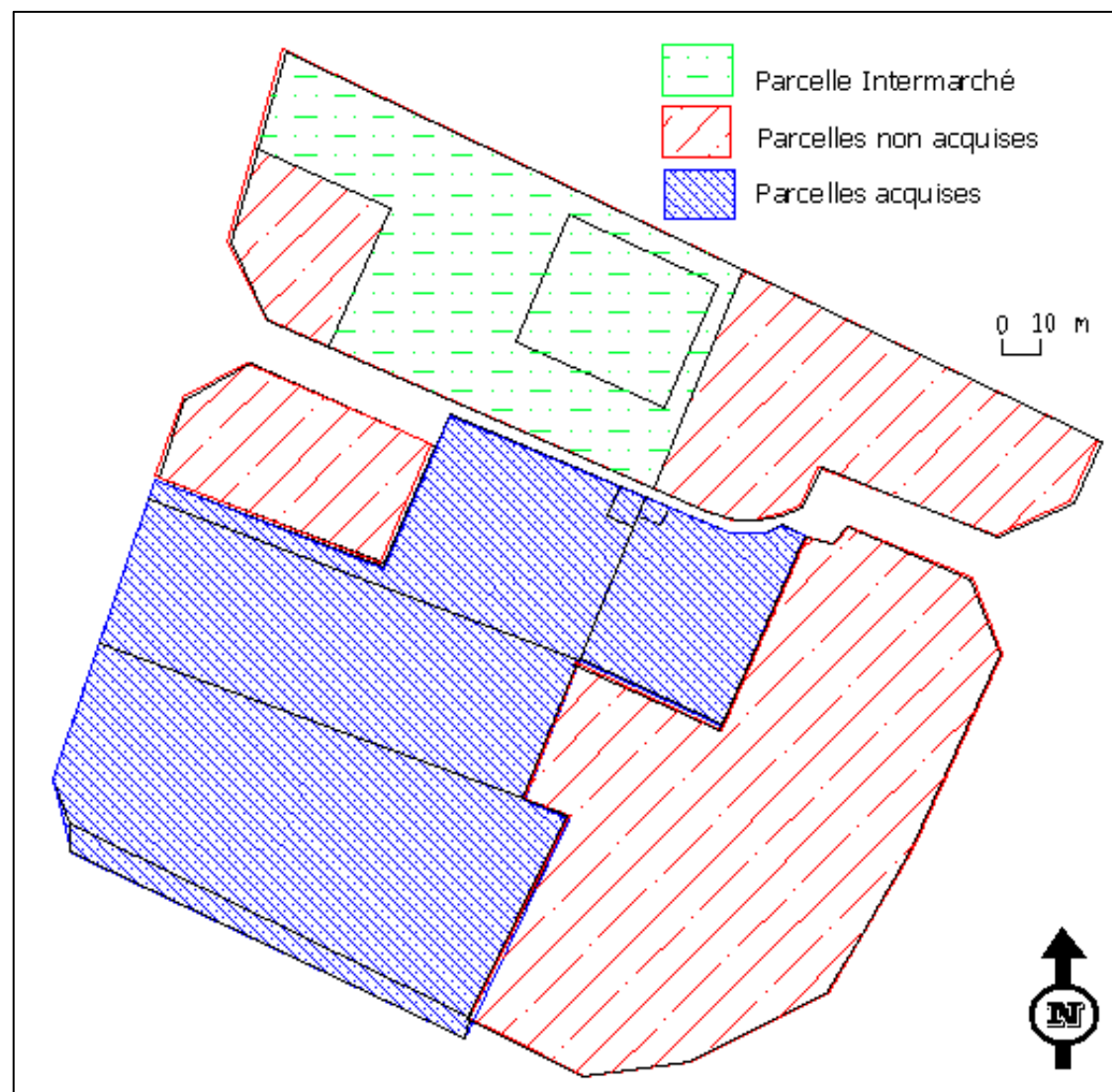
d. Le quartier, une des priorités de la municipalité

Les parcelles sont actuellement rachetées par la commune et la communauté d'agglomération. La commune fait usage de son droit de préemption. Celle-ci prévient alors la communauté d'agglomération qui achète les terrains soit pour se constituer du foncier, soit pour les revendre à la commune. Le but de ces acquisitions est que les terrains appartiennent aux collectivités

Actuellement, la commune et la communauté d'agglomération détiennent à elle deux la moitié du terrain. Les propositions d'aménagement ne concernant pas l'Intermarché, il ne sera donc pas nécessaire d'acquérir la parcelle sur laquelle il se situe. Il reste donc un tiers du quartier des Quatre Arbres à acquérir.

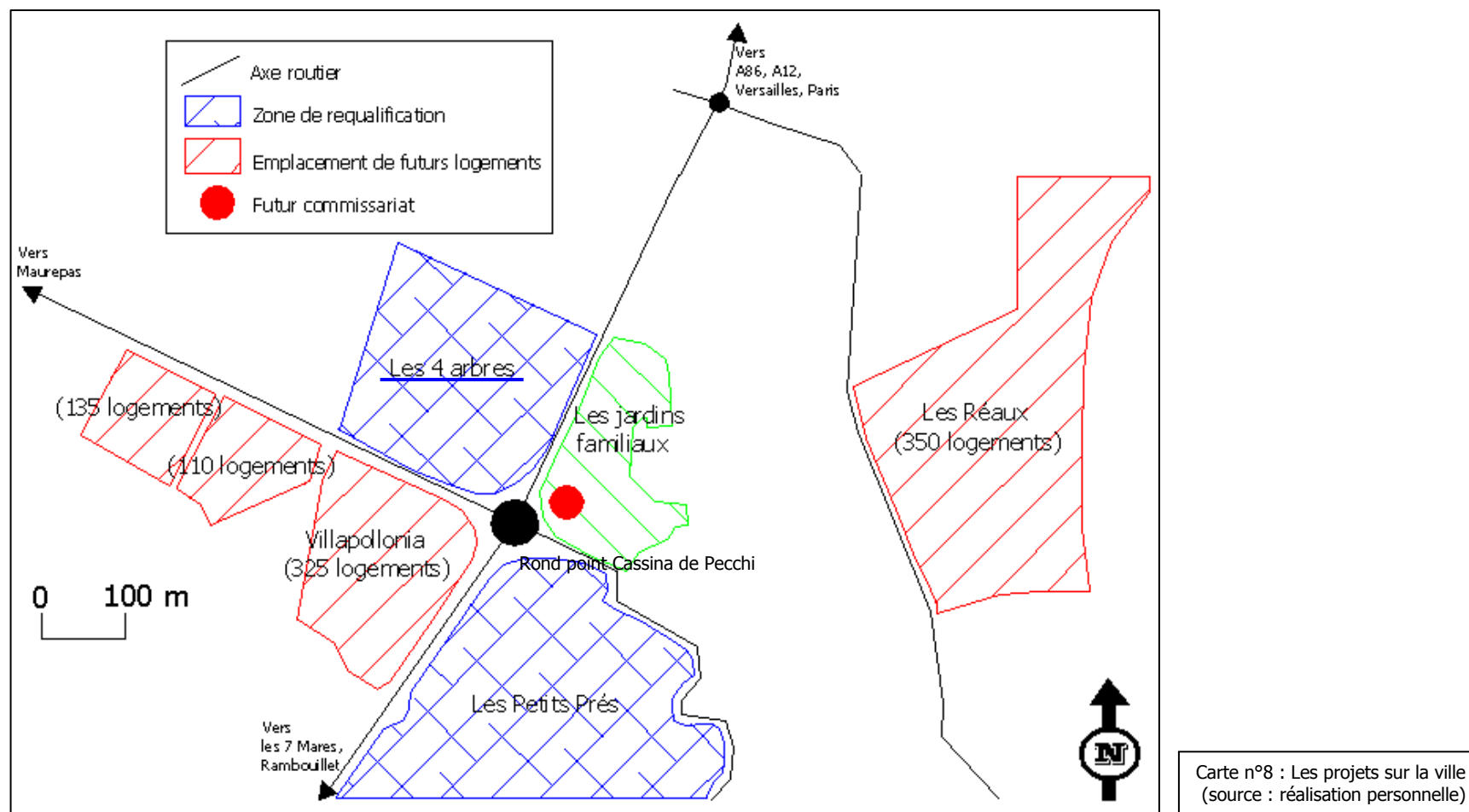


Carte n°6 : Le cadastre des Quatre Arbres
(source : CA.SQY)



Carte n°7 : L'acquisition de la commune en mai 2006
(source : réalisation personnelle)

2. Les projets de la ville élaborés dans la révision du POS en PLU : terminer l'urbanisation



a. Des changements à considérer dans les quartiers voisins

La communauté d'agglomération a établi son Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2006 à 2011. Une des perspectives du PLH est de réagir à la croissance de la population de 3,53 % sur la période 2003/2011. C'est pour cette raison que la communauté d'agglomération prévoit la construction de 5400 logements de 2006 à 2011 (900 logements par an).

Afin de répondre à la nécessité de construire du logement, la municipalité a prévu de nombreux changements dans les quartiers proches des Quatre Arbres : la construction de Villapollonia au sud-ouest de notre secteur, qui a déjà débutée, offrira 325 logements ; le quartier des Réaux, qui va développer la mise en place d'une ZAC, proposera entre 350 et 380 logements ; à l'ouest de la zone artisanale, deux opérations sont en cours : l'une de 110 logements et l'autre de 135 logements.

Tous ces logements vont créer un déplacement des habitudes élancourtoises vers le quartier des Quatre Arbres. Ainsi les Quatre Arbres se trouveront en position plus centrale, ce qui va nécessiter un renouvellement urbain. De plus, la création d'une nouvelle centralité implique la mise en place d'équipements publics. C'est pourquoi la commune a déjà prévu d'installer le commissariat de police à la place des jardins familiaux. Ce futur aménagement a nécessité le changement de zonage dans le nouveau PLU.

Une des dernières opérations qui a été réalisée au cœur de la commune est l'étude de requalification du quartier des Petits Prés. Il serait prévu de faire disparaître les barres qui longent l'axe nord-sud de la ville.

Tous ces projets montrent la volonté communale de terminer l'urbanisation et de tenter de créer une nouvelle centralité secondaire.

Photo n°27 : Les Petits Prés vus du rond point
Cassina de Pecchi (source : photo personnelle)

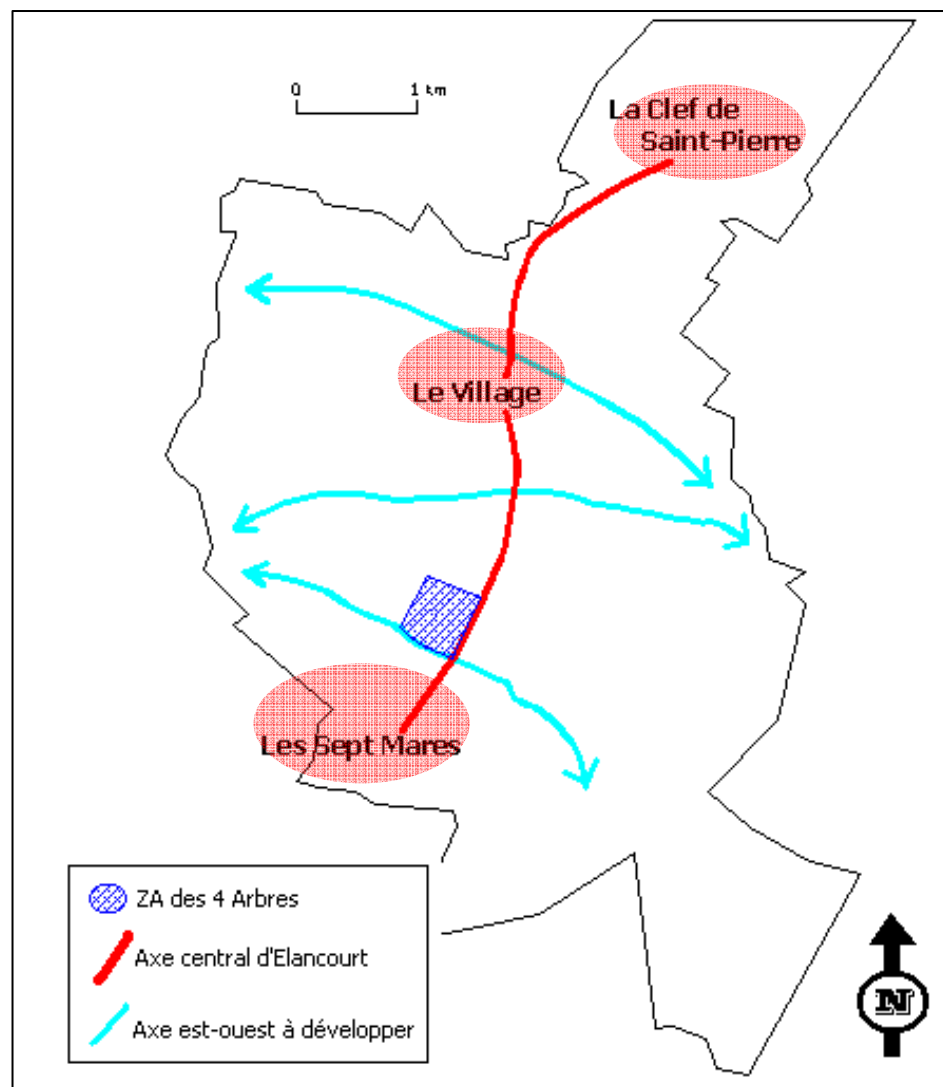


b. Les Quatre Arbres au cœur des projets de la ville

D'importants changements sont prévus autour du quartier, il est donc nécessaire de modifier l'image de ce secteur. La commune veut terminer l'urbanisation mais il faut aussi savoir la corriger. En offrant un nouveau quartier des Quatre Arbres aux habitants, la commune continuera l'initiative prise dans les quartiers voisins.

III – LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES :

1. Un développement est-ouest à Elancourt



Carte n°9 : Des axes à développer
(source : réalisation personnelle)

Comme nous l'avons vu précédemment, l'axe principal d'Elancourt est l'axe nord-sud. Il semble important de mettre en valeur les axes est-ouest comme le montre la carte n°7 :

- L'axe le plus au nord permet de relier l'est et l'ouest. Mais, à l'ouest, celui-ci débouche dans un secteur de la commune où il n'y a quasiment que des champs.
- L'axe au milieu oblige les usagers à rentrer dans Trappes pour arriver aux résidences de l'est élancourtois. Cet axe crée un lien intéressant mais entraîne une sortie de la ville.
- L'axe le plus intéressant dans le cadre de notre étude est celui tout au sud. Il passe par le rond point où se situe la zone artisanale des Quatre Arbres. Le rond point Cassina de Pecchi est donc à un croisement d'axes est-ouest et nord-sud.

Une requalification et une densification du quartier des Quatre Arbres permettraient de renouveler l'image du rond point et donc d'encourager les échanges entre l'est et l'ouest de la commune.

2. Un rééquilibrage des axes est-ouest et nord-sud

Nous avons vu précédemment que le rond point Cassina de Pecchi était à l'intersection de l'axe nord-sud et de l'axe est-ouest. L'aménagement du rond point a un impact sur cette différence nord-sud et est-ouest : un aménagement homogène des axes débouchant sur le rond point améliorerait le développement est-ouest.

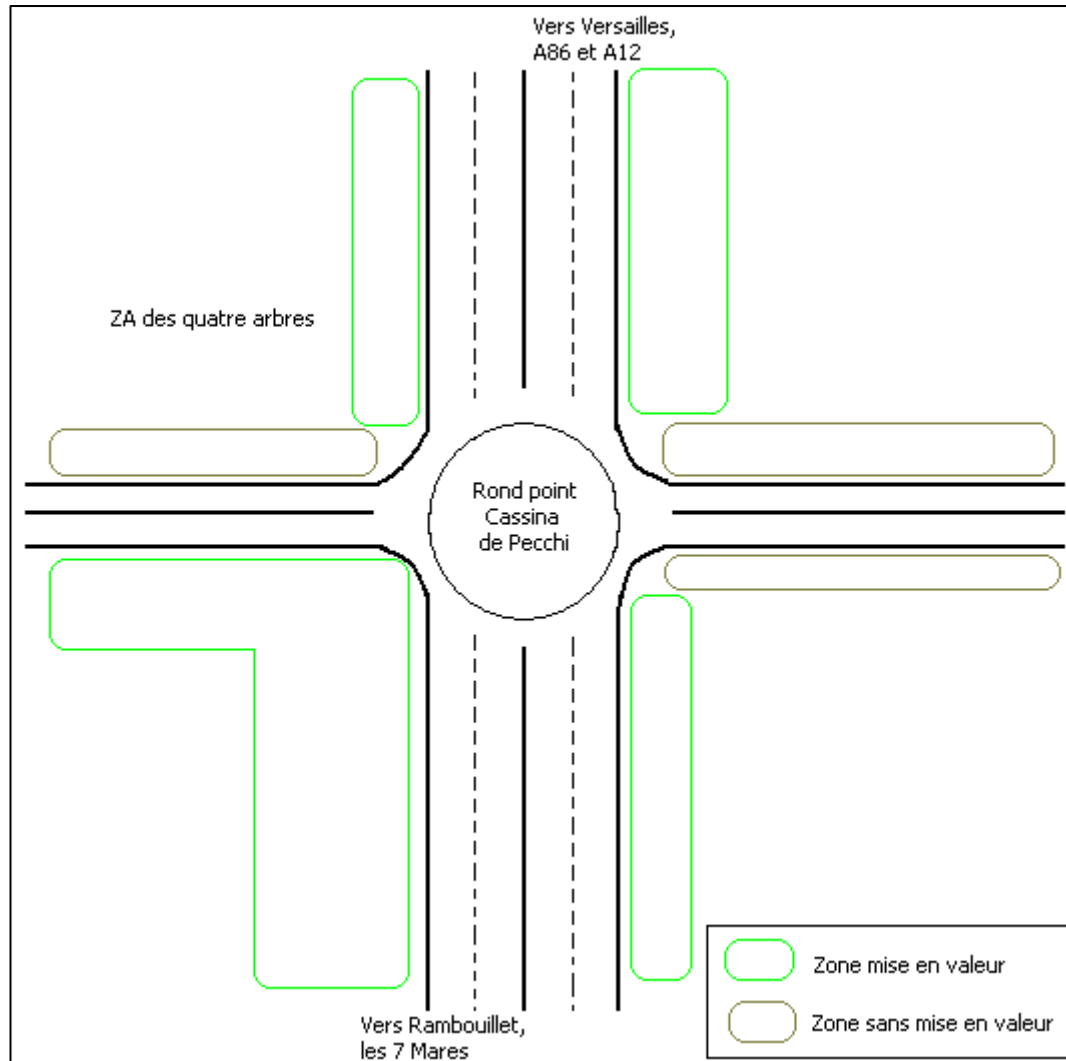


Schéma n°1 : Un rond point disproportionné
(source : réalisation personnelle)

Le schéma n°1 met en évidence les différences d'aménagement entre l'axe nord-sud et l'axe est-ouest :

- La voirie : le sud et le nord de la commune sont reliés par une 2x2 voies qui mène sur des grands axes de communication dans le département et la région. Par contre l'axe est-ouest est moins important, alors qu'il permet d'accéder aux mêmes axes.
- L'environnement : les abords de voirie allant du nord au sud sont mieux aménagés (bancs, chemins de promenade, plantations...) que pour l'axe est-ouest.

Cette différence de mise en valeur encourage donc les usagers à emprunter l'axe nord-sud. De plus, l'axe nord-sud étant plus large les usagers ont la sensation qu'ils peuvent circuler plus vite, alors que la limitation est toujours la même (50 km).

3. La nécessité d'un centre de quartier

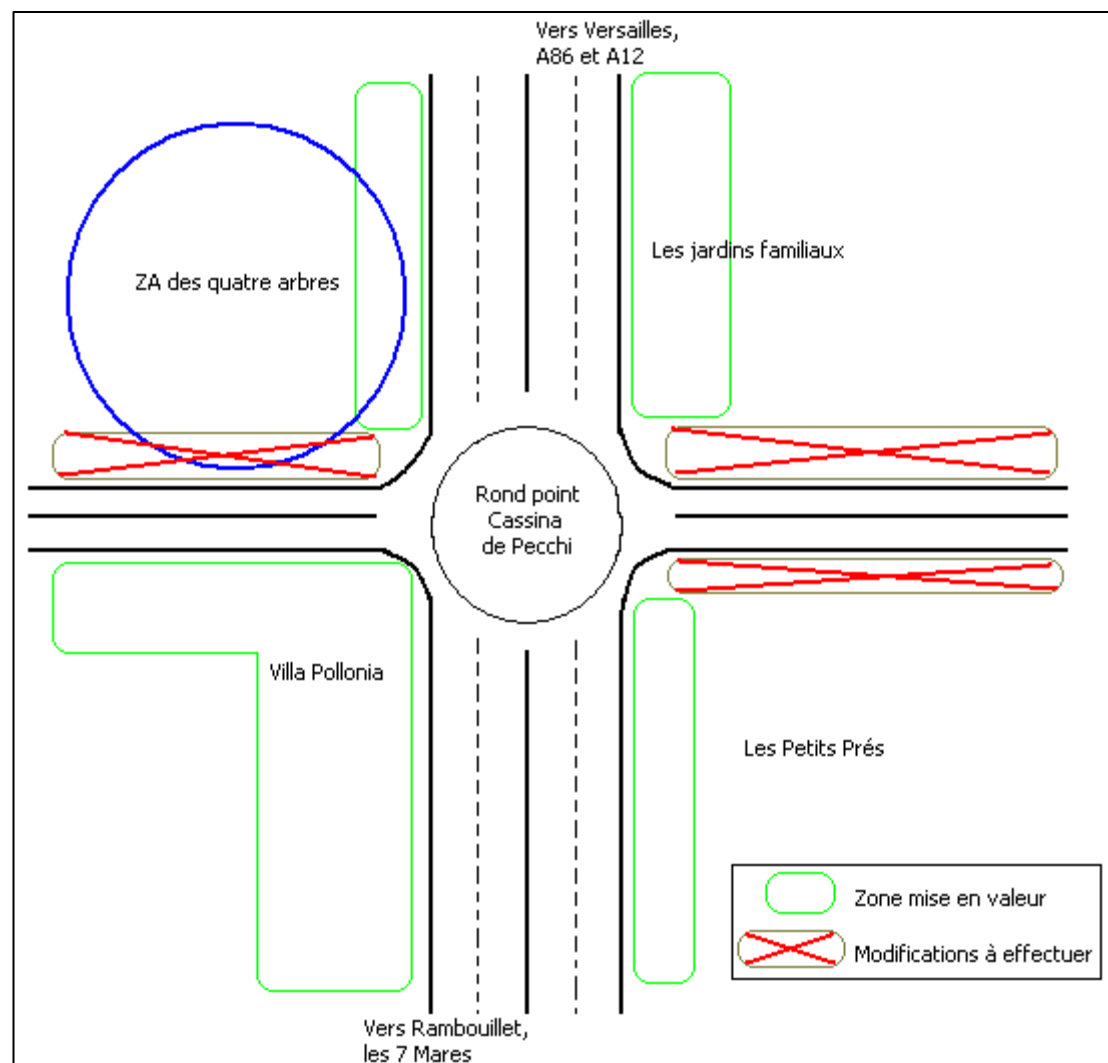


Schéma n°2 : Une nouvelle centralité
(source : réalisation personnelle)

Située au nord-ouest du rond point, la zone artisanale des Quatre Arbres est le dernier espace où aucune étude n'est prévue. En effet les trois autres secteurs environnants sont soit en travaux, soit en cours d'étude. La construction des logements du quartier Villapollonia a commencé. Il est prévu de réorganiser la trame urbaine des Petits Prés (démolition et reconstruction partielle) et de déplacer les jardins familiaux pour y implanter notamment le futur commissariat de police.

La création d'un centre de quartier aux Quatre Arbres permettrait de créer une centralité de proximité notamment pour les futurs résidents de « Villapollonia ».

Nous pouvons penser qu'une requalification serait de nature à favoriser un rééquilibrage et un meilleur développement est-ouest.

2 EME PARTIE

UNE REQUALIFICATION POUR UN CENTRE DE QUARTIER

I – DES POSSIBILITES D'AMENAGEMENT POUR UN QUARTIER VIVANT

Dans ce chapitre, je vais énoncer mon programme d'aménagement pour la création du centre de quartier :

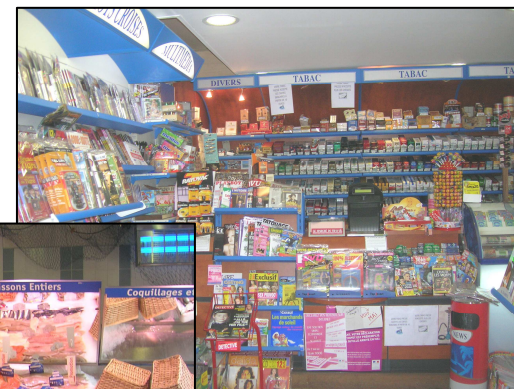
- Agrandissement du supermarché Intermarché
- Mise en place de services de proximité
- Construction de logements collectifs
- Création d'un lieu de rencontre

1. Les projets pour Intermarché : un supermarché qui s'agrandit

Au nord-ouest du quartier se trouve un supermarché Intermarché installé depuis le début des années 1980. La surface actuelle du magasin est de 1 200 m², on y compte environ 44 employés. En plus de pouvoir aller faire leurs courses, les clients ont à disposition une boulangerie et une pompe à essence appartenant au supermarché, ainsi qu'une poissonnerie et un tabac presse qui sont indépendants du groupe mais dans les locaux du magasin.



Photos n°28 et 29 : La station service et la boulangerie d'Intermarché (source : photo personnelle)



Photos n°30 et 31 : La poissonnerie et le tabac presse à Intermarché (source : photo personnelle)

Au début de son installation le supermarché connaissait une forte fréquentation. Puis des hypermarchés ont été implantés dans les quartiers voisins, ce qui a porté préjudice à Intermarché. Depuis le magasin a retrouvé une clientèle importante. L'enseigne a fidélisé sa clientèle et souhaite désormais agrandir sa zone de chalandise. Le magasin a donc prévu d'agrandir sa surface de vente à 2 000 m².

Ces modifications devraient attirer les élancourtois. Une augmentation des commerces sur ce quartier semble donc être une opportunité à prendre pour redynamiser économiquement le secteur.

2. Une image de la zone à conserver : les services de proximité

Dès son inauguration, cette zone imbriquée dans l'habitat avait pour but d'installer des artisans capables de résoudre les petits problèmes de la vie quotidienne. A cette époque les habitants avaient besoin de ce type de services de proximité.

Il serait intéressant de conserver cette première image de la zone tout en l'actualisant. En effet de nos jours la population n'attend plus les mêmes services de proximité : un habitant se renseignera toujours sur la distance avec la première boulangerie, la première boucherie, le premier tabac et autres commerces de proximité pratiques au quotidien.

Pour répondre à cette attente, les services de proximité envisageables sont : une boulangerie, un tabac, un restaurant fast-food (la pizzeria Pizza la Roma déjà implantée dans le quartier), un coiffeur, un distributeur d'argent... De plus, il pourrait être intéressant pour le supermarché de récupérer de la surface de vente en proposant au tabac presse et à la poissonnerie de s'installer dans le nouveau quartier.

Photo n°32 : Pizzeria déjà implantée aux 4 Arbres
(source : photo personnelle)



3. Des logements en réponse à une demande importante

Comme nous l'avons vu dans la première partie, la commune d'Elancourt est encouragée politiquement par le département et la communauté d'agglomération pour construire du logement.

La proposition de requalification des Quatre Arbres en centre de quartier a pour but d'attirer les habitants. Le logement collectif semble donc être le type de construction adapté à la volonté communale. En effet l'habitat collectif valorise le terrain, attire la population et densifie le bâti.

La commune compte actuellement 10 350 logements, dont 26,6% de logements sociaux. Les futures constructions dans les quartiers voisins apporteront 921 nouveaux logements. Le pourcentage de logement social sera alors de 24,4%. Il n'est donc pas nécessaire dans ce projet de proposer du logement social.

Les types d'appartements s'étaleront du T2 au T4 (30% de T2, 50% de T3, 20% de T4, pas de studios et de T5). Ainsi l'habitat du quartier sera principalement destiné aux couples et aux familles de deux enfants. Les plans ci-dessous sont des exemples d'aménagement pour les futurs appartements.



Plans n°1 et 2 : Proposition d'aménagement d'appartements de type T3 et T4 (source : internet : batirenovr)



4. Un lieu de rencontre : un bar-restaurant à louer

a. Le principe

Dans le centre de quartier, la présence d'un lieu de rencontre est nécessaire. Ce lieu de rencontre sera un bar-restaurant. Il pourra être loué. Afin de ne pas déranger les habitants du quartier, le bar sera éloigné du reste du bâti. De plus ce point de rencontre occupera une place centrale pour créer un centre vivant.

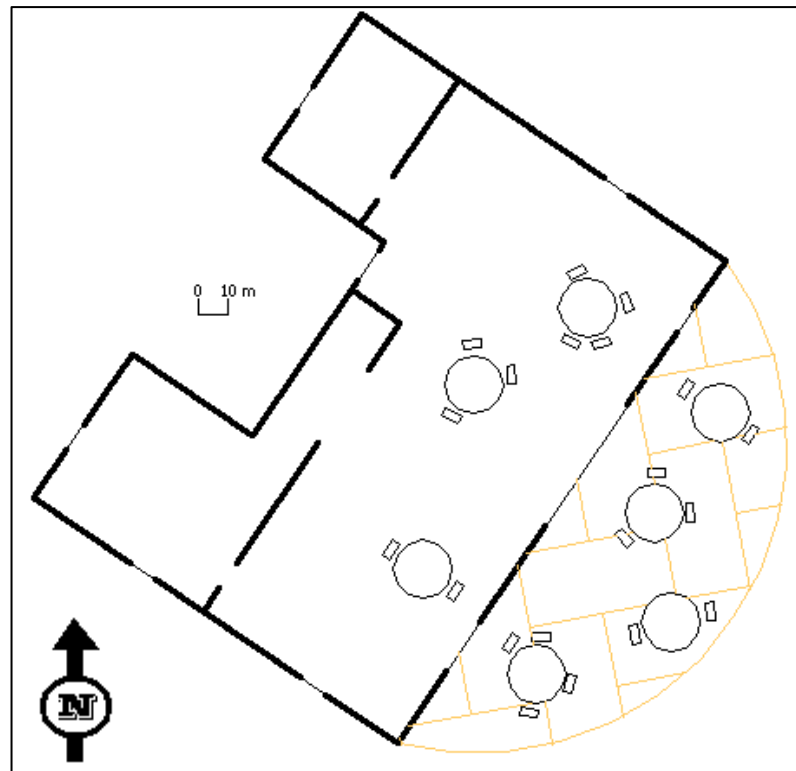
Il y aura différentes possibilités d'utilisation :

- Un bar : il sera ouvert toute la journée du lundi au samedi (nocturne les vendredis et samedis) pour permettre à la population de venir s'y détendre à divers instants de la journée. Ce lieu sera un point convivial du centre de quartier.

- Un restaurant : aux heures de repas, les clients pourront se restaurer à partir de choix très simples. Cette fonction est principalement destinée aux personnes travaillant dans le quartier.
- Une salle à louer aux heures d'ouverture : afin de ne pas perturber le chiffre d'affaire, la location lors des heures d'ouvertures se fera avec le personnel ainsi que les boissons et la nourriture (paiements supplémentaires). Cette possibilité peut-être utile pour les réunions de travail effectuées en semaine.
- Une salle à louer aux heures de fermeture : pendant la fermeture, le bar-restaurant sera toujours accessible. Les personnes qui loueront n'auront ni personnel, ni boisson, ni nourriture à disposition.

Ces nombreuses modalités d'utilisation ont pour but d'intégrer ce lieu de rencontre dans le quotidien des élancourtois. Il faut pourtant noter qu'un tel lieu d'attraction peut être nuisible pour les habitants du quartier, des précautions devront donc être prises.

b. Des précautions à prendre



Cette installation pourrait occasionner une gêne pour les habitants. C'est à cet effet qu'il faudra prendre quelques précautions.

Ce bâtiment aura son entrée principale tournée vers la route. A l'opposé, le bâtiment s'ouvrira sur une place centrale où une terrasse sera aménagée. Le bar sera éloigné des habitations. Pour dissimuler le parking et limiter les pollutions sonores, le parking sera entouré d'une haie ou d'arbres.

Plan n°3 : Plan masse du bar-restaurant
(source : réalisation personnelle)



Plan n°4 : Aperçu du bâtiment en « U »
(source : réalisation personnelle)

Des horaires adéquats devront être choisis afin de ne pas perturber la vie des habitants. La location sera restrictive : par exemple, les soirées de jeunes ne seront réalisables que sous certaines conditions (nombre de personnes, nombre de décibels, quantité d'alcool...). On essaiera de privilégier la location à des entreprises ou aux fêtes familiales.

5. Deux contraintes majeures dans la réalisation du projet

A proximité du quartier des Quatre Arbres se trouve une centrale EDF. Celle-ci entraîne la présence de lignes à haute tension au dessus du quartier. C'est pour cela qu'une servitude de 20 mètres pour la construction de logements est à respecter. Avec l'enfouissement de ces lignes, cette servitude sera de 5 mètres. Le coût de cette opération s'élève à environ 2 millions d'euros.

Cette opération étant une obligation, il faudra donc augmenter les recettes, en proposant par exemple plus de logements.

Photo n°33 : Un pylône à haute tension implanté sur le quartier des quatre arbres (source : photo personnelle)



Le règlement actuel du POS inclus le quartier des Quatre Arbres dans une zone uniquement destinée à recevoir des entreprises artisanales et des établissements industriels ne présentant aucune nuisance. Il faut donc prévoir dans la révision du POS en PLU de changer le règlement pour la zone des Quatre Arbres. Le quartier deviendra une zone mixte où logements et commerces seront autorisés. Un exemple de règlement d'une zone mixte aux Sept Mares est inclus dans les annexes (annexe II).

II – LE QUARTIER DES QUATRE ARBRES : UNE NOUVELLE ORGANISATION POUR UN CENTRE DE QUARTIER

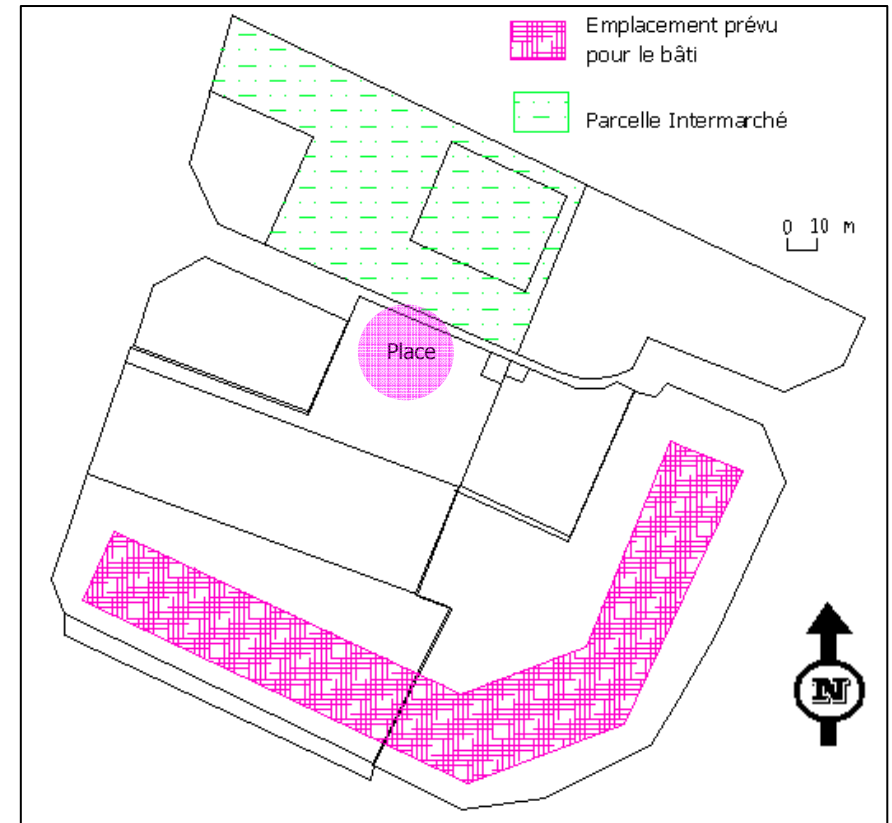
1. Terminer l'urbanisation en donnant un caractère plus urbain

a. Les principes

Le centre de quartier doit être dense afin de donner un caractère plus urbain. Le premier principe sur lequel je vais m'appuyer sera de réaliser des constructions sur rue. On peut voir sur la carte à droite que le bâti suivra deux axes (l'axe nord-sud et l'axe est-ouest).

Une place devra être aménagée afin de donner un point central au quartier.

Carte n°10 : Les axes de construction du bâti
(source : réalisation personnelle)



Comme nous l'avons vu dans la première partie, une zone voisine aux Quatre Arbres est en cours de réalisation : il s'agit de Villapollonia. J'ai donc choisi dans un second temps de m'appuyer sur le plan masse de ce nouveau quartier afin rechercher une cohérence entre les quartiers. Le plan masse de la page suivante montre que les constructions de Villapollonia sont sur rue, ce qui est en accord avec mon premier choix. Il faut noter que le concept de Villapollonia vient du promoteur et constructeur immobilier Nexity. Ce concept peut se retrouver à Lyon (annexe IX). Dans le projet je m'appuie uniquement sur l'organisation du bâti, je ne reprend pas le concept des villas.



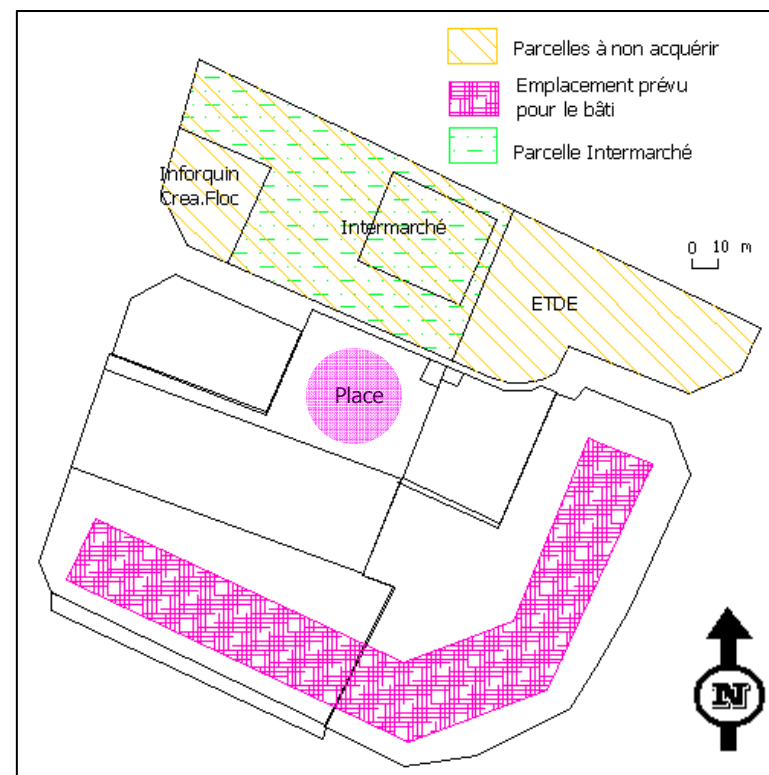
Plan n°5 : Plan masse de Villapollonia
(source : mairie)

b. Un bâti dense répondant à l'opération de Villapollonia

Dans un premier temps, différents choix ont été fait concernant le bâti déjà existant : certaines activités ne seront pas touchées par le réaménagement du secteur, tandis que d'autres seront déplacées.

- Les entreprises non touchées : il s'agit d'Intermarché qui fera partie intégrante du quartier. Les deux entreprises Crea.Floc et Inforquin sont sur une parcelle incluse dans celle d'Intermarché. Cette partie du secteur n'est donc pas indispensable pour le nouveau centre de quartier. Toujours dans la partie nord du quartier, se trouve ETDE qui compte 62 employés. La relocalisation de cette entreprise semble difficilement cumulable (financièrement et foncièrement) avec le reste de l'opération. Ces parcelles représentent 1,6 hectare, soit plus de 1/5 du quartier, et ne seront donc pas à acquérir.

Carte n°11 : Les parcelles non touchées par la requalification (source : réalisation personnelle)

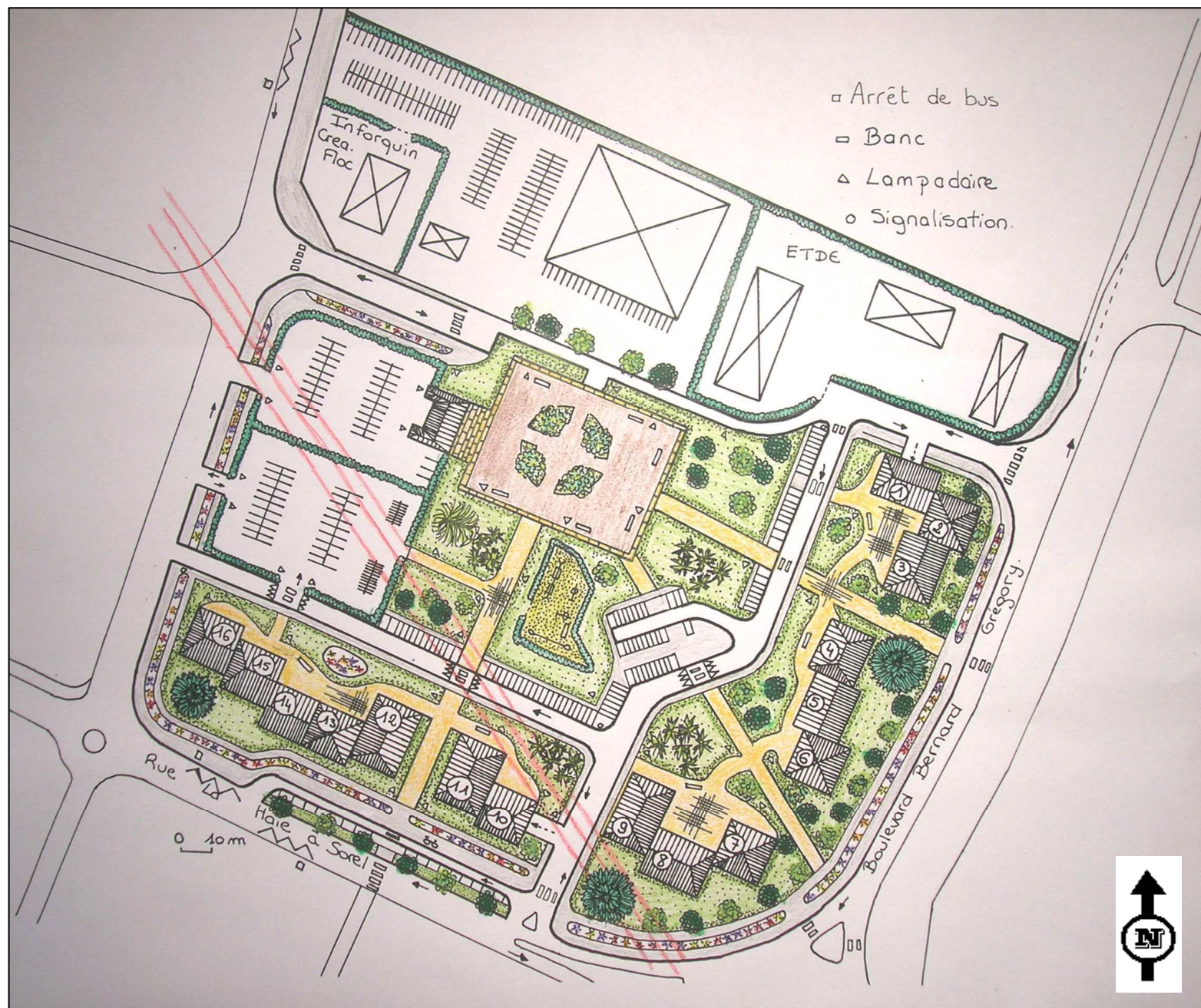


- Les entreprises à déplacer : il s'agit de toutes les entreprises du quartier (sauf ETDE, Inforquin, Crea.Floc et Intermarché). Une solution est envisageable pour les nombreux garages de la zone : en effet la surface libérée avec la suppression des jardins familiaux et l'installation du nouveau commissariat de police sera d'environ 4 000 m². Or les garages (sans compter le garage CAP 2000 de 850 m²) occupent un espace d'environ 4 500 m². Les garages ne pourront donc pas tous être déplacés sur l'espace qui va être libéré.

Remarque : La relocalisation des entreprises ne sera pas plus traitée dans ce dossier car cette étude supplémentaire serait importante par rapport au délai accordé.



Plan n°6 : Plan masse de Villapollonia
(source : mairie)



Plan n°6 : Plan masse du projet
 (source : réalisation personnelle)

Le plan masse de la page précédente montre la cohérence recherchée entre les quartiers des Quatre Arbres et Villapollonia :

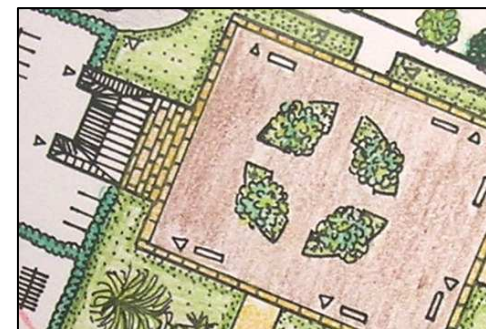
- Comme pour les logements de Villapollonia, les habitations du centre de quartier des Quatre Arbres sont sur rue. Les bâtiments sont toutefois légèrement en recul et des plantations d'arbres devront être réalisées afin de diminuer les nuisances sonores.
- Dans les deux quartiers, les immeubles de taille raisonnables (15x17m) sont regroupés en petites unités. Comme pour Villapollonia les immeubles seront de différentes hauteurs et les plus hauts seront ceux en vis-à-vis avec le rond point pour créer un effet de densité.
- Sur le plan masse de Villapollonia, on voit que le cœur du quartier a été aménagé en espace vert. Le quartier des Quatre Arbres sera aménagé de la même façon mais une place y sera aménagée en plus. Cette place portera le nom de « place des Quatre Arbres » où seront plantés quatre arbres afin de faire référence au nom du quartier.
- Deux chemins sont en continuité. Une communication pourra donc s'établir entre les deux quartiers.

Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace, les commerces seront implantés au rez-de-chaussée des immeubles. Ainsi une véritable cohabitation entre les commerçants et les habitants pourra naître et rendre le quartier plus vivant et chaleureux.

On peut remarquer, sur le plan masse du quartier des Quatre Arbres, trois lignes rouges parallèles. Ces lignes représentent la servitude à respecter avec l'enfouissement des lignes hautes tensions.

Le dernier élément visible sur le plan masse est le bar-restaurant. Ce dernier est donc tourné vers une place centrale. On voit qu'il est relativement éloigné des logements afin de limiter les nuisances sonores.

Plan n°8 : Plan masse du bar-restaurant
(source : réalisation personnelle)



Le tableau de la page suivante énumère les surfaces au sol et le nombre d'étages des 16 immeubles. Ainsi les SHON approximatives ont pu être calculées, de même que le nombre d'appartements et de commerces. Le futur centre de quartier rassemblera 232 logements et 21 commerces.

	Surface au sol (m²)	Etages	SHON (m²)	Appartements	Surface commerces (m²)	Commerces
1	260,3	5	1041,0	13	208,2	2
2	243,4	6	1168,1	18	194,7	0
3	283,9	4	908,5	10	227,1	2
4	263,6	5	1054,6	13	210,9	2
5	283,9	4	908,5	11	227,1	2
6	243,4	6	1168,1	18	194,7	0
7	243,4	6	1168,1	18	194,7	0
8	304,2	4	973,4	15	243,4	0
9	344,8	5	1379,0	22	275,8	0
10	243,4	4	778,8	9	194,7	2
11	324,5	5	1297,9	16	259,6	2
12	324,5	5	1297,9	16	259,6	3
13	223,1	6	1070,8	14	178,5	1
14	243,4	5	973,4	12	194,7	1
15	263,6	4	843,6	10	210,9	2
16	263,6	6	1265,5	17	210,9	2
Total	4356,8		17297,5	232	3485,5	21

Tableau n°4 : La répartition logements/commerces
(source : personnelle)

Logements, commerces, bar : le quartier semble désormais équipé de caractères urbains pour proposer une vie dynamique en son sein.

c. La voirie et le stationnement

L'ancienne voirie du quartier est conservée. Par contre certains travaux sont à prévoir : il faudra regoudronner les routes qui ont été mal entretenues. Les travaux sur la voirie seront les derniers réalisés, ainsi elle ne sera pas endommagée par les véhicules des travaux. Les voies seront à sens unique et des ralentisseurs seront aménagés dans le but de ralentir la circulation.

Pour répondre à l'affluence de population de nombreux parkings seront prévus : des stationnements le long des voies face aux commerces, un petit parking au centre du quartier avec une trentaine de places, un grand parking à l'entrée du quartier proposant aussi un parking à vélos, le parking du bar et le parking d'Intermarché déjà existant. Pour les habitants du quartier, il sera construit des stationnements sous terrain. De nombreuses places handicapées seront aussi prévues à des endroits stratégiques.



Photo n°34 : Un exemple de ralentisseur
recherché (source : photo personnelle)

d. Encourager aux circulations douces

Afin d'encourager l'utilisation des vélos, un parking à vélos est prévu. Une piste cyclable, qui fait le tour du quartier, est visible sur le plan masse. Des cheminements piétonniers à l'intérieur du quartier seront réalisés de façon assez large afin que cyclistes et piétons puissent cohabiter.

De plus, le quartier est aussi accessible en bus par la ligne 411 de SQYBUS (groupe de la communauté d'agglomération) : deux arrêts sont installés dans la rue de la Haie à Sorel et dans la rue du Fond des Roches.

Photo n°35 : L'arrêt de bus de la rue du Fond des Roches (source : photo personnelle)



2. Un esthétisme recherché pour le nouveau centre de quartier

a. Le bâti

Comme nous l'avons vu dans le premier chapitre, le centre de quartier sera dense. Afin de ne pas créer un quartier trop dense, les hauteurs des immeubles seront diminuées par rapport à ceux de Villapollonia. Cela aura aussi pour effet de rendre le secteur des Quatre Arbres plus ouvert aux quartiers voisins.

Les immeubles des Quatre Arbres seront donc de différentes hauteurs. Le bâti ne sera pas rectiligne afin d'éviter l'effet massif des immeubles. De plus les matériaux utilisés seront divers (couleur enduit, pierre, bois...) pour créer de la discontinuité.

Finalement l'architecture des bâtiments s'inspirera de celle des immeubles de Villapollonia que l'on peut observer sur le croquis à droite.

Croquis n°1 : Les Villas Pollonia vu du rond point Cassina de Pecchi (source : mairie)



b. Les cheminements piétonniers



On peut observer, sur le plan masse du centre de quartier, que les bâtiments sont reliés à la place centrale par trois chemins principaux. Ces cheminements piétonniers, ainsi que les petites places devant les bâtiments, seront en dalles. La place centrale, faite d'un sol en imitation bois, sera entourée de pavés. Ces pavés serviront aussi à réaliser la terrasse du bar-restaurant donnant sur la place.

Photo n°36 : Intersection de la place centrale et d'un chemin (source : réalisation personnelle)

c. Les espaces verts

Au centre de la place, quatre arbres massifs serviront de repère. Ces arbres seront des charmes communs (*Carpinus betulus* 'Purpurea') qui offrent des feuilles pourpres évoluant au vert en quelques semaines et qui atteignent une douzaine de mètres.

Photo n°37 : Un Charme commun 'Purpurea' (source : internet)





Les haies seront des haies taillées de laurier-tin (*viburnum tinus*) pouvant atteindre 4 mètres de haut, elles offriront des fleurs blanches en automne, hiver et au printemps. Ces haies, qui dissimuleront les parkings et le parc de jeux, serviront à atténuer les nuisances sonores.

Photo n°38 : Du laurier-tin
(source : internet)

De plus, de nombreux emplacements seront prévus pour les arbres. Le long du boulevard Bernard Grégory, où la fréquentation routière peut y être importante, les arbres seront des platanes communs (*platanus acerifolia*) couramment utilisés pour faire des allées. Ces arbres atteignent au maximum une hauteur de 40 mètres.

Photo n°39 : Des allées de platanes taillés
(source : internet)



Le choix de la végétation a donc été réalisé en fonction des conditions climatiques et biologiques du terrain. Les plantes ont été sélectionnées pour leur qualité esthétique à toutes les saisons.

d. Synthèse sur le nouveau quartier

Malgré la volonté de créer un centre de quartier urbain, les espaces verts sont essentiels. On peut observer une volonté de mise en avant de la place centrale pour créer une unité dans le quartier.

Le projet ayant été étudié en cohérence avec le quartier Villapollonia, celui-ci sera bien intégré à son environnement. Les croquis qui suivent (page suivante) mettent en valeur les changements dans le futur centre de quartier par rapport au quartier actuel :

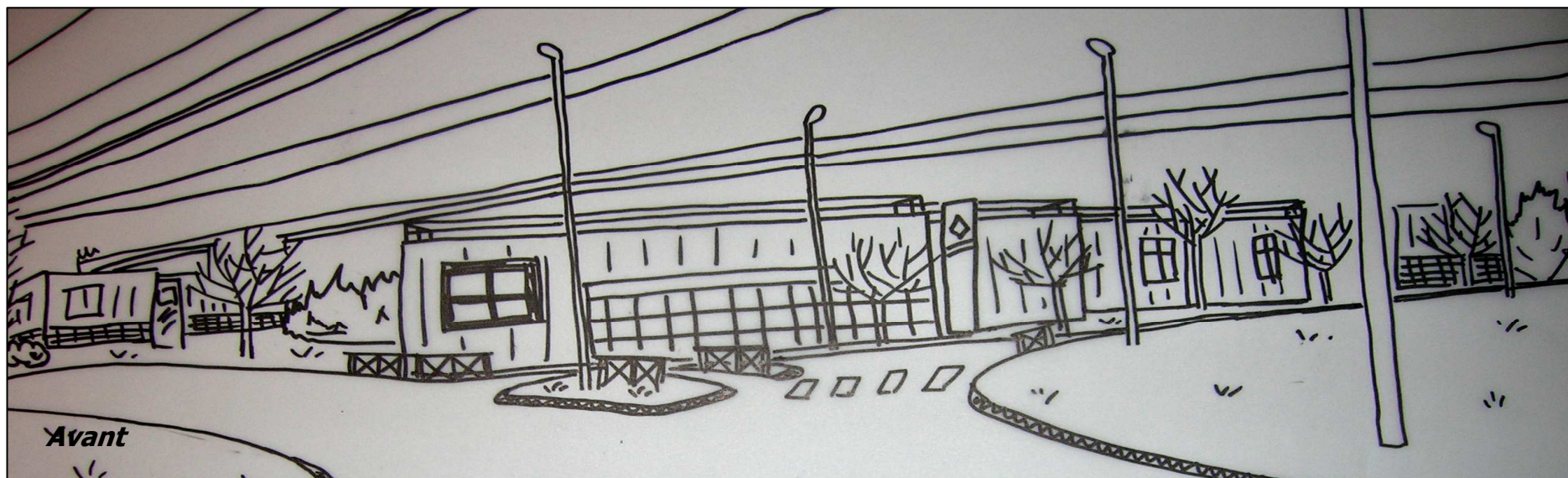
- Des arbres plus nombreux, plus feuillus, plus dissimulant
- Des espaces verts mieux entretenus
- Un bâti plus haut, plus dense, plus urbain
- La disparition de la ligne haute tension
- Une nouvelle vocation (logements, commerces).

Le croquis à droite peut être aussi une représentation de ce qui est attendu pour les constructions. Ce dernier montre un quartier dense, toutefois pas trop imposant grâce au jeu sur les différents niveaux.

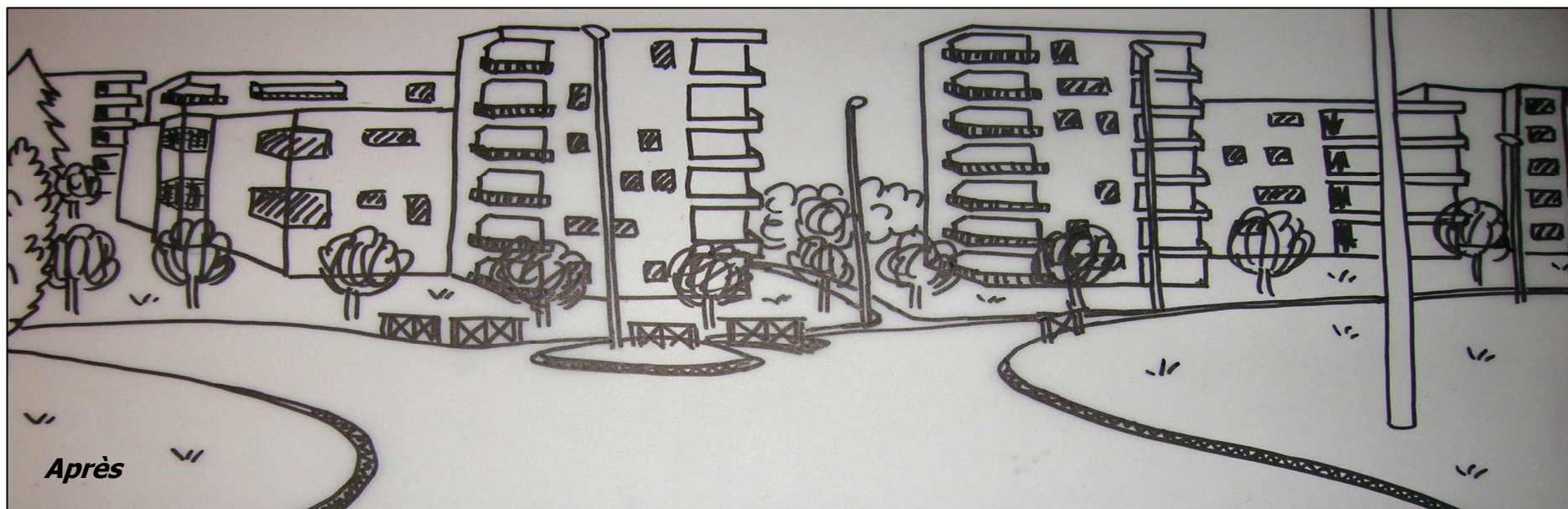
Croquis n°2 : Exemple de structure des immeubles
(source : mairie)



Ce nouveau centre de quartier devrait répondre finalement aux attentes de la mairie quant à la redynamisation des Quatre Arbres : les 21 commerces permettront de redynamiser économiquement le quartier et les 232 logements rendront le secteur vivant. De plus ces logements permettront à la commune d'augmenter son offre par rapport à la demande croissante. Le bar-restaurant devrait permettre d'accueillir une population jeune. Les nombreux espaces verts diminuent l'effet de densification. Ainsi dans ce projet, les activités économiques et les habitations devraient pouvoir créer une mixité des fonctions.



Croquis n°3 et 4 : Le quartier avant et après la requalification (source : réalisation personnelle)



3. La zone artisanale des Quatre Arbres : une dénomination inappropriée

Le quartier portait le nom de « zone artisanale » du fait de la présence d'artisans. Mais aujourd'hui avec la requalification ce nom n'est plus valable. De plus, le terme « zone » n'est pas valorisant

C'est pourquoi je propose de renommer le nouveau centre de quartier en « Quartier des Quatre Arbres ». Ce nom conserve donc l'image initiale du quartier où quatre arbres servaient de repère à travers les champs.

Photo n°40 : Panneau indiquant le quartier
(source : réalisation personnelle)



CONCLUSION

La commune d'Elancourt, intégrée à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, est une commune où la population est croissante. La commune a toujours pu répondre à la demande en logements et en emplois de ses nouveaux et jeunes citoyens. Cependant son développement autour de l'axe nord-sud peut devenir un handicap pour son équilibre.

La municipalité a décidé de développer l'axe est-ouest, notamment autour du rond point Cassina de Pecchi où se situe le quartier des Quatre Arbres.

L'étude du quartier montre qu'il s'agit d'une ancienne zone artisanale délaissée. Ce territoire n'offre ni par ses entreprises, ni par son état un lieu attractif et vivant. Seuls Intermarché et les nombreux garages offrent la possibilité de dynamiser le quartier. Ainsi cette juxtaposition d'activités ne correspond pas à la volonté municipale de donner un caractère plus urbain.

En cohérence avec les nombreux projets en élaboration aux alentours, la requalification des Quatre Arbres en centre de quartier semble essentielle. Plusieurs aménagements sont prévus afin de redynamiser le quartier : du logement avec au rez-de-chaussée des services de proximité, un bar-restaurant donnant sur une place centrale, l'agrandissement du supermarché et de nombreux espaces verts.

Toutes ces propositions étant faites dans le but de satisfaire les attentes des habitants et de la municipalité, il a été décidé de conserver l'entreprise ETDE. Dans une seconde phase, nous pourrions envisager l'acquisition du terrain et le déplacement de l'entreprise ETDE sur une zone d'activités afin de compléter les fonctions de centre de quartier.

BIBLIOGRAPHIE

• REVUES ET ARTICLES :

- PACAUD Annick, Le guide des entreprises élancourtoises, 2005
- Direction de la Communication de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, Un logement pour tous : Programme Local de l'Habitat 2006/2011, 2006
- Services Urbanisme et Communication de la commune d'Elancourt et Directions Urbanisme et Communications de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, Concertation sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Elancourt vers un Plan Local d'Urbanisme (PLU), 2006
- Commune d'Elancourt, Règlement du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Elancourt, 1999
- EPA, Si Saint-Quentin-en-Yvelines m'était conté N°1 : l'essor économique, non daté (~1990)
- Lettre de l'EPA, Bulletin d'information N° 4, Juin 1974
- Lettre de l'EPA, Bulletin d'information N° 9, Juillet 1976
- Commune d'Elancourt, Vivre à Elancourt N°69, Février 1992
- STEPHAN E. , Toponymes anciens, réutilisés pour désigner les quartiers, les rues....de Saint-Quentin-en-Yvelines, mise à jour 1996.

• RAPPORTS :

- RAZAFINDRAMANANANA Hary Sarah, Requalification d'une friche commerciale sur Saint Herblain (44), 2002
- BOITARD Marine, Réaménagement de la place République à Blois (41), 2005
- LEROUX Géraldine, Aménagement du centre bourg de Saint Hilaire la Gravelle, 2005
- PAILLARD Blandine, Valorisation et Requalification de la place Saint-Sernin à Toulouse, 2005

• SITES INTERNET :

- www.ville-elancourt.fr
- www.agglo-sqy.fr
- www.insee.fr
- www.batirenover.com

TABLE DES MATIERES

	Page
REMERCIEMENTS.....	2
SOMMAIRE.....	3
INTRODUCTION.....	4
<u>1 ERE PARTIE :</u> ETUDE D'UNE ZONE ARTISANALE AU COEUR D'UNE COMMUNE DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.....	5
I - Elancourt, une commune appartenant à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines.....	6
1. La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.....	6
a. Définition de « ville nouvelle », les objectifs.....	6
b. Saint-Quentin-en-Yvelines, une ville nouvelle datant de plus de trente ans.....	6
2. Elancourt, une commune de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.....	8
a. Présentation d'une ville historique.....	8
b. Etude démographique : une population croissante.....	9
c. Des logements diversifiés mais insuffisants.....	10
d. L'activité économique et l'emploi : un territoire dynamique.....	11
3. L'importance de redynamiser le quartier.....	12
a. Une « ville à trois visages ».....	12
b. Le quartier des Quatre Arbres sur l'axe nord-sud.....	13
II - La zone artisanale des Quatre Arbres : une juxtaposition d'usages.....	15
1. Description d'un quartier désordonné.....	15
a. Trente ans auparavant : l'idée neuve de la zone artisanale des Quatre Arbres.....	15
b. La « zone » des Quatre Arbres aujourd'hui délaissée.....	15
c. Des activités redondantes.....	18
d. Le quartier, une des priorités de la municipalité.....	20

2. Les projets de la ville élaborés dans la révision du POS en PLU : terminer l'urbanisation.....	22
a. Des changements à considérer dans les quartiers voisins.....	22
b. Les Quatre Arbres au cœur des projets.....	23
III - Les enjeux et les perspectives.....	24
1. Un développement est-ouest à Elancourt.....	24
2. Des axes équilibrés arrivant au rond point Cassina de Pecchi.....	25
3. La nécessité d'un centre de quartier.....	26
<u>2 EME PARTIE :</u> UNE REQUALIFICATION POUR UN CENTRE DE QUARTIER.....	27
I - Des possibilités d'aménagement pour un quartier vivant le jour et la nuit	28
1. Les projets pour Intermarché : un supermarché qui s'agrandit.....	28
2. Une image conservée de la zone à conserver : les services de proximité.....	29
3. Des logements en réponse à une demande importante.....	29
4. Un lieu de rencontre : un bar-restaurant à louer.....	30
a. Le principe.....	30
b. Des précautions à prendre.....	31
5. Deux contraintes majeures dans la réalisation du projet.....	32
II – Le quartier des Quatre Arbres : une nouvelle organisation pour un centre de quartier.....	33
1. Terminer l'urbanisation en donnant un caractère plus urbain.....	33
a. Les principes.....	33
b. Un bâti dense répondant à l'opération de Villapollonia.....	35
c. La voirie et le stationnement.....	39
d. Encourager aux circulations douces.....	40
2. Un esthétisme recherché pour le nouveau centre de quartier.....	40
a. Le bâti.....	40
b. Les cheminements piétonniers.....	41
c. Les espaces verts.....	41
d. Synthèse sur le nouveau quartier.....	43
3. La zone artisanale des Quatre Arbres : une dénomination inapproprié.....	45

CONCLUSION.....	46
BIBLIOGRAPHIE.....	47
TABLE DES MATIERES.....	48
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	51
ANNEXES.....	54

TABLE DES ILLUSTRATIONS

1 ERE PARTIE : ETUDE D'UNE ZONE ARTISANALE AU COEUR D'UNE COMMUNE DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

	Page
Photo n°1 : Construction du quartier des 7 mares à Elancourt (source : internet).....	6
Photo n°2 : Vue aérienne de Saint-Quentin-en-Yvelines (source : internet).....	6
Photo n°3 : Elancourt, ville fleurie (source : photo personnelle).....	8
Photos n°4 et 5 : Construction d'immeubles aux Nouveaux Horizons (source : photo personnelle).....	10
Photo n°6 : L'ancienne Mairie et école au Village (source : photo personnelle).....	12
Photo n°7 : Le quartier des Sept Mares (source : photo personnelle).....	13
Photo n°8 : Le cœur de la Clef de Saint-Pierre (source : photo personnelle).....	13
Photo n°9 : La ZA des Quatre Arbres (source : photo personnelle).....	14
Photo n°10 : Le centre des Sept Mares (source : photo personnelle).....	14
Photo n°11 : La Clef de Saint-Pierre (source : photo personnelle).....	14
Photo n°12 : La place de l'église au Village (source : photo personnelle).....	14
Photo n°13 : Panneaux indicateurs (source : photo personnelle).....	16
Photo n°14 : Des hangars (source : photo personnelle).....	16
Photo n°15 : Des bâtiments en briquettes rouges (source : photo personnelle).....	16
Photos n°16 et 17 : Des ordures abandonnées (source : photo personnelle).....	17
Photo n°18 : Le mobilier urbain renversé.....	17
Photo n°19 : Un trou dans la voirie.....	17
Photo n°20 : Un chemin abandonné.....	17
Photo n°21 : Intermarché (source : photo personnelle).....	18
Photo n°22 : Garage AD et bâtiment de la CA (source : photo personnelle).....	18
Photo n°23 : Pizza La Roma (source : photo personnelle).....	18
Photo n°24 : Garage Renault (source : photo personnelle).....	18
Photo n°25 : Garage Citroën (source : photo personnelle).....	18
Photo n°26 : Les locaux de l'entreprise Lelièvre abandonnés (source : photo personnelle).....	19
Photo n°27 : Les Petits Prés vus du rond point Cassina de Pecchi (source : photo personnelle).....	23

Carte n°1 : Situation de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et d'Elancourt (réalisation personnelle).....	7
Carte n°2 : Le quartier des Quatre Arbres dans l'axe nord-sud d'Elancourt (source : réalisation personnelle).....	14
Carte n°3 : Situation des Quatre Arbres (source : internet).....	15
Carte n°4 : La ZA des Quatre Arbres (source : internet).....	15
Carte n°5 : La ZA des Quatre Arbres (source : réalisation personnelle).....	18
Carte n°6 : Le cadastre des Quatre Arbres (source : réalisation personnelle).....	21
Carte n°7 : Les projets sur la ville (source : réalisation personnelle).....	22
Carte n°8 : Des axes à développer (source : internet).....	23
Graphe n°1 : Répartition des âges de la population élancourtoise en 1999 (source : INSEE).....	9
Graphe n°2 : Evolution démographique de 1900 à nos jours (source : commune d'Elancourt).....	9
Graphe n°3 : Répartition des secteurs d'activités à Elancourt (source : Journal du management).....	11
Graphe n°4 : Répartition de la population à Elancourt (source : Journal du management).....	12
Tableau n°1 : Répartition du logement (source : INSEE 1999).....	10
Tableau n°2 : Représentation du nombre d'établissements en 1999 (source : Journal du management).....	11
Tableau n°3: Les activités des Quatre Arbres (source : réalisation personnelle).....	19
Schéma n°1 : Un rond point disproportionné (source : réalisation personnelle).....	25
Schéma n°2 : Une nouvelle centralité (source : réalisation personnelle).....	26

2 EME PARTIE : UNE REQUALIFICATION POUR UN CENTRE DE QUARTIER

Photos n°28 et 29 : La station service et la boulangerie d'Intermarché (source : photo personnelle).....	28
Photos n°30 et 31 : La poissonnerie et le tabac presse à Intermarché (source : photo personnelle).....	28
Photo n°32 : Pizzeria déjà implantée aux Quatre Arbres (source : photo personnelle).....	29
Photo n°33 : Un pylône à haute tension implanté sur le quartier des quatre arbres (source : photo personnelle).....	32
Photo n°34 : Un exemple de ralentisseur recherché (source : photo personnelle).....	39
Photo n°35 : L'arrêt de bus de la rue du Fond des Roches (source : photo personnelle).....	40
Photo n°36 : Intersection de la place centrale et d'un chemin (source : réalisation personnelle).....	41
Photo n°37 : Un Charme commun 'Purpurea' (source : internet).....	41
Photo n°38 : Du laurier-tin (source : internet).....	42
Photo n°39 : Des allées de platanes taillés (source : internet).....	42
Photo n°40 : Panneau indiquant le quartier (source : réalisation personnelle).....	45

Carte n°9 : Les axes de construction du bâti (source : réalisation personnelle).....	33
Carte n°10 : Les parcelles non touchées par la requalification (source : réalisation personnelle).....	35
Plans n°1 et 2 : Proposition d'aménagement d'appartements de type T3 et T4 (source : internet : batirenover).....	30
Plan n°3 : Plan masse du bar-restaurant.....	32
Plan n°4 : Aperçu du bâtiment en « U » (source : réalisation personnelle).....	32
Plan n°5 : Plan masse de Villapollonia.....	34
Plan n°6 : Plan masse du projet (source : réalisation personnelle).....	36
Plan n°7 : Plan masse de Villapollonia.....	37
Plan n°8 : Plan masse du bar-restaurant.....	38
Tableau n°4 : La répartition logements/ commerces (source : personnelle).....	39
Croquis n°1 : Les Villapollonia vu du rond point Cassina de Pecchi (source : mairie).....	40
Croquis n°2 : Exemple de structure des immeubles (source : mairie).....	41
Croquis n°3 et 4 : Le quartier avant et après la requalification (source : réalisation personnelle).....	44

ANNEXES

Annexe I : Cadastre de la zone Ac des Quatre Arbres

Annexe II : Commune d'Elancourt, extraits du Règlement du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Elancourt, 1999

Annexe III : EPA, Si Saint-Quentin-en-Yvelines m'était conté N°1 : l'essor économique, non daté (~1990)

Annexe IV : Lettre de l'EPA, Bulletin d'information N° 4, Juin 1974

Annexe V : Lettre de l'EPA, Bulletin d'information N° 9, Juillet 1976

Annexe VI : Commune d'Elancourt, Vivre à Elancourt N°69, Février 1992

Annexe VII : Concertation sur la révision du Plan d'Occupation des sols (POS) d'Elancourt vers un Plan Local d'Urbanisme, Janvier 2006

Annexe VIII : Un programme pour tous, Programme Local de l'Habitat 2006/2011, Mars 2006

Annexe IX : Page internet de Villapollonia à Elancourt et Lyon

Requalification de la zone des Quatre Arbres à Elancourt (78)

Création d'un nouveau centre de quartier

Commune en région parisienne et appartenant à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, Elancourt possède un vaste territoire où espaces verts et urbanisation s'équilibrent. Face à la nécessité d'urbanisée et à la pénurie foncière, la municipalité cherche les zones en déclin afin de les redynamiser en offrant toujours plus de logements.

Le quartier des Quatre Arbres sera l'objet mon étude de requalification pour la création d'un nouveau centre de quartier. Mon diagnostic conclut sur des besoins en logement collectif et en services de proximité. Ces aménagements, redynamisant le quartier, devraient permettre le développement de l'axe est-ouest.

Les propositions faites joignent tous ces aménagements tout en conservant l'image de la commune. Une urbanisation mixte avec des commerces au rez-de-chaussée des habitations et un lieu de rencontre devraient permettre de densifier la zone. La mise en relation avec un quartier voisin, Villapollonia, permet d'orienter l'organisation du bâti. Le projet proposé est donc bien intégré à son environnement.

MOTS CLES : urbanisation ; densification ; dynamisation économique ; renouvellement urbain ; logements ; commerces ; ville nouvelle ; centre de quartier ; espaces verts ; requalification ; Elancourt ; Saint-Quentin-en-Yvelines ; région parisienne

MABILLE Anne

Requalification de la zone des Quatre Arbres à Elancourt (78) : création d'un nouveau centre de quartier

Projet individuel – Année 2006

Ingénieur 1 – Département Aménagement, Ecole Polytechnique de Tours (ex CESA)

