Etude de réaménagement de la zone d'activités Pariwest en zone à vocation mixte

OCTOBRE 2015 – RAPPORT DE DIAGNOSTIC

MAUREPAS

Jacqueline Lorthois

CUSHMAN & WAKEFIELD
I/ La place de Maurepas dans le territoire
   Analyse socio-économique

II/ Diagnostic commercial et économique
   1. Analyse de l'environnement commercial
   2. Analyse de l'environnement économique

III/ Diagnostic urbain
   1. À l'échelle de Maurepas
   2. À l'échelle de Parwest

IV/ Diagnostic réseaux
I/ La place de Maurepas dans le territoire

Analyse socio-économique
Evolution démographique 1968-2012 _ Le Grand St-Quentin-en-Yvelines

Pas de commune leader dans l’agglomération, un développement polycentrique et trois types de croissances

<table>
<thead>
<tr>
<th>VOLUETION DEMOGRAPHIQUE 1968-2012 - TERRITOIRE DU GRAND ST-QUENTIN EN YVELINE</th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Maurepas</td>
<td>1791</td>
<td>13577</td>
<td>18764</td>
<td>19718</td>
<td>19586</td>
<td>18789</td>
</tr>
<tr>
<td>Elancourt</td>
<td>861</td>
<td>10629</td>
<td>20129</td>
<td>22584</td>
<td>26655</td>
<td>27513</td>
</tr>
<tr>
<td>Coignières</td>
<td>987</td>
<td>1799</td>
<td>3786</td>
<td>4157</td>
<td>4231</td>
<td>4411</td>
</tr>
<tr>
<td>La Verrière</td>
<td>2868</td>
<td>6219</td>
<td>6674</td>
<td>6187</td>
<td>6053</td>
<td>6125</td>
</tr>
<tr>
<td>Montigny LB</td>
<td>937</td>
<td>1550</td>
<td>14093</td>
<td>31687</td>
<td>35216</td>
<td>34038</td>
</tr>
<tr>
<td>Trappes</td>
<td>16799</td>
<td>22895</td>
<td>29763</td>
<td>30878</td>
<td>28812</td>
<td>29327</td>
</tr>
<tr>
<td>Guyancourt</td>
<td>1493</td>
<td>3450</td>
<td>10863</td>
<td>18307</td>
<td>25079</td>
<td>28563</td>
</tr>
<tr>
<td>Plaisir</td>
<td>6869</td>
<td>21259</td>
<td>22593</td>
<td>25877</td>
<td>31045</td>
<td>30937</td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL</td>
<td>32605</td>
<td>81378</td>
<td>126788</td>
<td>159399</td>
<td>176677</td>
<td>179803</td>
</tr>
<tr>
<td>SQY (7 co)</td>
<td>24866</td>
<td>49777</td>
<td>93906</td>
<td>128663</td>
<td>142737</td>
<td>146598</td>
</tr>
<tr>
<td>cc Wparisien</td>
<td>23749</td>
<td>44331</td>
<td>47149</td>
<td>51472</td>
<td>57705</td>
<td>58090</td>
</tr>
<tr>
<td>(3 co)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grand SQY</td>
<td>51393</td>
<td>109484</td>
<td>163605</td>
<td>204010</td>
<td>224259</td>
<td>227888</td>
</tr>
<tr>
<td>YVELINES</td>
<td>854382</td>
<td>1082255</td>
<td>1196111</td>
<td>1307150</td>
<td>1384304</td>
<td>1403957</td>
</tr>
</tbody>
</table>

% Gd SQY'78 | 5% | 10% | 14% | 16% | 17% | 16% | 16%

Un développement polycentrique de 5 villes moyennes de 30 000 habitants, qui représentent les 2/3 du total, entourées d’une ville de 20 000 habitants - Maurepas - et de petites villes.

Une gouvernance équilibrée.

Une ville ancienne (Trappes), trois communes à croissance rapide de type « Ville Nouvelle ». Une agglomération St-Quentin-en-Yvelines à sept communes parvenue à maturité, dont le développement est relancé avec son élargissement à douze communes.

Source INSEE - RP 2012
Auteur : Jacqueline LORTHOIS
Des inégalités de revenus dans l'intercommunalité
Revenu médian des communes, en euros par Unité de consommation - 2012

Source INSEE - Recensement complémentaire 2012
Auteur : Jacqueline LORTHOIS
La taille des ménages et des logements

Deux pyramides inversées, dont l'écart s'aggrave

**MAUREPAS - EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES 1999 - 2009**

<table>
<thead>
<tr>
<th>6 pers et +</th>
<th>2009</th>
<th>155</th>
<th>167</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>5 pers</td>
<td></td>
<td>416</td>
<td>420</td>
</tr>
<tr>
<td>4 pers</td>
<td></td>
<td>1148</td>
<td>1212</td>
</tr>
<tr>
<td>3 pers</td>
<td></td>
<td>1116</td>
<td>1242</td>
</tr>
<tr>
<td>2 pers</td>
<td></td>
<td>2398</td>
<td>2491</td>
</tr>
<tr>
<td>une personne</td>
<td></td>
<td>1909</td>
<td>2206</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**MAUREPAS - EVOLUTION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS - 1990-2012**

<table>
<thead>
<tr>
<th>5 pièces</th>
<th>2012</th>
<th>2513</th>
<th>2764</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>4 pièces</td>
<td></td>
<td>1835</td>
<td>2293</td>
</tr>
<tr>
<td>3 pièces</td>
<td></td>
<td>1895</td>
<td>1678</td>
</tr>
<tr>
<td>2 pièces</td>
<td></td>
<td>898</td>
<td>1021</td>
</tr>
<tr>
<td>une pièce</td>
<td></td>
<td>574</td>
<td>608</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Attention, ne pas tomber dans la conclusion simpliste en ne raisonnant qu'à l'échelle d'une seule commune, et de ne construire que de petits logements !

→ Réfléchir sur les conséquences en termes d'offres du vieillissement de la population et de l'accueil de nouveaux habitants

Source INSEE - RP
Auteur : Jacqueline LORTHOIS
Les « classes populaires » (ouvriers + employés) représentent 40% des actifs maurepasiens (contre 52% pour les Yvelines) ; 47% des emplois.

Importance de ce qu'on appelle les « professions intermédiaires »

Importance relative des cadres.

En comparaison, les emplois sont moins qualifiés que les actifs maurepasiens, ce qui justifie de ne pas raisonner dans le cadre étroit communal.

On constate un chassé-croisé : Maurepas exporte des classes moyennes et des cadres qui vont aller quérir leur emploi ailleurs, la ville accueille une main-d'œuvre extérieure peu qualifiée qui vient occuper les emplois locaux.

Source INSEE - RP 2012
Auteur : Jacqueline LORTHOIS
Maurepas dans le bassin parisien

Maurepas située à 40 minutes de Paris ou de la Défense : des capacités à attirer les Franciliens

Le SDRIF :

Maurepas est située au Sud-Ouest de l’IDF, à 40 mn en transports en commun de trois très gros pôles d’emplois franciliens :
- le 15ème arrondissement, le plus gros pôle d’emplois des arrondissements de Paris (160 000 postes)
- le Coeur de pôle de la Défense (Puteaux, Courbevoie, Nanterre, Rueil-M et Neuilly s/S) qui regroupe 355 000 emplois
- le Quartier Central des Affaires - QCA parisien - (1er, 2ème, 8ème, 9ème, 16ème et 17ème arrondissements), soit 630 000 emplois.
Maurepas dans son bassin de main d’œuvre et d’emploi
Grand Saint-Quentin-en-Yvelines

→ La main d’œuvre est à l’est, les emplois à l’ouest
Population Active totale 2012

Emplois 2012

Source INSEE - RP 2012
Auteur : Jacqueline LORTHOIS _ Atelier Albert Amu 2015

Taux d’emploi supérieur à 2
Taux d’emploi supérieur à 1
Taux d’emploi négatif

Emplois en milliers
Les migrations domicile-travail

Les déplacements domicile/travail "SORTANTS" de Maurepas en 2008

Nombre de déplacements domicile-travail journaliers

- 100
- 500
- 1000
- 2000

travaillant sur place

Source : INSEE - RP 2008
Jacqueline LORTHIDIS - Octobre 2015

Sur un total de 8776 actifs ayant un emploi résidant à Maurepas, l'ensemble des échanges domicile-travail centraux sur place ou vers les communes des Yvelines est près de 3 fois plus important (74%) que vers les autres départements (26%), dont Paris-La Défense. Notamment un espace de proximité situé à l'Est joue pour Maurepas un rôle d'attraction et de diffusion stratégiques.
Les migrations domicile-travail

Les déplacements domicile/travail "ENTRANTS" de Maurepas-Coignières en 2008

<table>
<thead>
<tr>
<th>Nombre de déplacements domicile travail journaliers</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>100</td>
</tr>
<tr>
<td>500</td>
</tr>
<tr>
<td>1000</td>
</tr>
<tr>
<td>2000</td>
</tr>
<tr>
<td>travaillant sur place 150*</td>
</tr>
<tr>
<td>estimation</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Source : INSEE - RP 2008
J. LORTHIOIS- Octobre 2015

Nous considérons cette fois Maurepas et Coignières comme un seul pôle de 12132 emplois (dont 7194 à Maurepas), où les échanges de proximité représentent un peu plus de la moitié des flux domicile-travail centripètes. Nous ne disposons pas de statistiques permettant de distinguer les arrivées d'actifs venant d'autres communes des Yvelines. Apparemment le lieu d'habitat des travailleurs « entrants » est plus dispersé et d'origine plus lointaine que celui des « sortants », ce qui s'explique sans doute par une moindre qualification des emplois par rapport à la main-d'œuvre résidente.
Quelle cohérence urbaine et politique dans la CASQY ?

« Une offre à construire de logements, de transports en commun qui enracine Maurepas dans son bassin de vie »

1. L'analyse des migrations domicile-travail montre que Maurepas s'inscrit dans un véritable « bassin de vie », dont l'essentiel des relations s'effectue dans un périmètre de proximité. L'élargissement à l'Ouest de la CASQY doit être l'occasion de se donner comme orientation de renforcer ce bassin de vie, en améliorant les liaisons de TC internes à l'agglomération.

Il s'agit d'un enjeu fort, non seulement pour améliorer les conditions de déplacement des habitants de l'agglomération, mais également pour attirer de nouveaux habitants.

D'où plusieurs questionnements en matière de transports en commun:
- l'accès à la gare de la Verrière : elle va être rénovée en 2019, la desserte Maurepas-gare est-elle suffisante ?
- le tracé du futur TCSP entre les gares de La Verrière et de Trappes sera-t-il suffisant ? Ne devrait-il pas être prolongé vers Montigny-le-Bretonneux/Guyancourt ?
- Comment améliorer les liaisons internes en TC entre les différents quartiers actuels et futurs de la ville de Maurepas ?
Quelle cohérence urbaine et politique dans la CASQY ?

« Une offre à construire de logements, de transports en commun qui enracine Maurepas dans son bassin de vie »

2. En matière de logements, on peut aussi émettre l'hypothèse que la demande qui s'exprimera à Maurepas sera plutôt d'origine locale, la demande de Paris et proche couronne se reportant davantage sur la Verrière, en corrélation avec les constructions prévues à proximité de la gare. Là encore, l'inscription de Maurepas dans un bassin de vie représente un atout qu'il s'agit de renforcer.

Travailler à proximité de son lieu d'habitat comporte de nombreux avantages, tant en terme de qualité de vie pour les habitants, que pour la ville elle-même. Contrairement aux villes-dortoirs, on peut y faire vivre des emplois « présentiels » (liés à la présence de la population) : des équipements, des commerces, des services publics de proximité. Travailler à proximité de chez soi dégage aussi du temps libre, permettant de s'adonner à davantage de loisirs (sport et culture).
Les conditions de l'attractivité de Maurepas : compléter la trame verte

Un cadre de vie qualitatif qui constitue un atout majeur pour la ville de Maurepas
Les conditions de l'attractivité de Maurepas : compléter la trame verte

Un cadre de vie qualitatif qui constitue un atout majeur pour la ville de Maurepas

La ville de Maurepas, située aux portes du Parc Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, présente un cadre de vie de qualité : des entités géographiques boisées importantes comme la forêt domaniale de Maurepas (au nord) ou encore les bois de Prudhomme, de la Kabiline et des Hautes Bruyères (à l'ouest) jouxtent le site.

De nombreuses activités de loisirs peuvent être pratiquées dans les environs : qu'elles soient liées à la BAPAL (base de plein air et de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines), en pleine nature comme les randonnées pédestres et équestres, ou encore sur des domaines privés (plusieurs terrains de golf), ces activités constituent un ensemble spécifique qui constitue un atout fort du point de vue de l'attractivité du territoire.

La zone Parwest, tangente à ce cadre paysager de grande qualité, doit pouvoir tirer parti de ces atouts pour se renouveler.

- Une situation aux portes du Parc Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- Un cadre paysager remarquable
- De nombreuses activités de loisirs à proximité du site
- Une situation sur le plateau urbanisé

Ferme rénovée, à l'entrée du Village

Derrière la mairie, en centre-ville : aménagement paysagé de qualité
Pariwest, une seule et unique ZA avec Coignières

→ **Pariwest est une ZA facilement accessible depuis la RN10 (axe Versailles/Rambouillet)**

→ **Une ZA à cheval sur Coignières et Maurepas :**
  - des difficultés de cohérence, notamment en terme de projets de part et d'autre de la limite communale
  - et pour autant, pas de différence du point de vue des acteurs et des clients

→ **2016 : entrée de Maurepas et de Coignières dans la CASQY = vers une ZA unique et forte le long de la RN10**

C'est à la grande échelle que l'on constate que la zone Pariwest, si elle reste isolée, seule, dispose d'une faible visibilité. En revanche, raccrochée avec Coignières au "corridor ferroviaire" de la CASQY, elle constitue une entité cohérente et d'envergure.

Le pôle "corridor ferroviaire" est spécialisé dans la défense, l'aérospatiale et la sécurité.
Là encore, Maurepas, et plus spécialement la zone Pariwest, doit pouvoir tirer parti des atouts du territoire. Est-il possible de se rattacher à cette filière ?
Dans une certaine mesure oui, mais attention : il faut tenir compte de la spécificité même de Pariwest qui est pénalisée par une situation en retrait des flux principaux de la RN10.
Cependant, la zone est en capacité de développer un foncier moins onéreux que sur d'autres secteurs d'activités de l'agglomération. Cela constitue à l'inverse un atout à valoriser.
Pariwest pourrait en effet être en mesure de devenir le "back office" lié à l'activité principale du corridor ferroviaire de l'agglomération, c'est-à-dire d'accueillir des entreprises nécessaires au bon fonctionnement des acteurs majeurs du corridor ferroviaire, qui n'ont pas les capacités (financières), ou l'utilité (stockage par exemple), d'être positionnées au cœur de l'agglomération.
Valoriser, optimiser la place de Maurepas dans son territoire

Au terme de cette analyse rapide, nous constatons que Maurepas se situe à un tournant de son développement. En effet, la ville va vivre plusieurs changements majeurs :

1/ une inflexion de sa croissance démographique :
Après 30 ans de stabilité, voire de stagnation, Maurepas va accueillir de nouveaux habitants, dont une partie en logements sociaux. La capacité d'accueil des terrains de la frange nord de Pariwest se situe dans une fourchette comprise entre 400 et 500 logements sur la base d'une densité nette variant de 90 à 100 logements à l'hectare, représentant environ de 920 à 1 150 habitants (2,3 habitants par logements en moyenne).
Par ailleurs, la population vieillissante qui occupe notamment des maisons dans le tissu pavillonnaire, est amenée à être remplacée progressivement au profit de familles plus jeunes avec enfants. Cette tendance reste à envisager sur le moyen terme et contribuera à maintenir le nombre d'habitants à Maurepas voire à le faire évoluer à la hausse.

2/ une modernisation et un déclochage de son activité économique
Sa principale zone d'activités Pariwest va faire l'objet d'une évolution, principalement pour les activités commerciales et pour les activités en frange de la RD 13. La réussite de ce projet est conditionnée par son intégration à une échelle plus vaste que le cadre communal, englobant la zone des Portes de Chevreuse de Coignières, un ensemble perçu par les acteurs économiques et les consommateurs comme une seule entité. Et qui nécessite donc une approche globale, intercommunale, à construire dans la complémentarité et non la concurrence.

3/ l'entrée dans l'intercommunalité du Grand St Quentin-en-Yvelines
30 ans après sa sortie de la Ville Nouvelle, Maurepas intègre au 1er Janvier 2016 une intercommunalité qui elle-même connaît un doublement, passant de 7 communes à 12, de 144000 à 226000 habitants... Comme nous l'avons souligné page 6, la particularité de cet EPCI est de ne pas avoir comme d'autres territoires une grande ville-leader qui accapare le développement démographique, économique, des grands équipements et des essentiel des financements du territoire. Mais une structure polycentrique composée de 5 villes moyennes de 30000 habitants et de petites villes, où une commune de 20000 habitants comme Maurepas peut trouver aisément sa place.

4/ L'intégration dans un véritable « bassin d'emploi et de vie »
L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est considérée comme le bassin de vie le plus réuni de la grande couronne. L'équipe Ch. Devillers et associés qui a travaillé sur « les bassins de vie du Grand Paris » a identifié une « zone intense » qui s'étend de Maurepas jusqu'à Versailles et dont le périmètre représente le quartier appelé un « territoire vécu » : 13 communes, qui s'écarter quelque peu du périmètre administratif de la CASOY. Cette zone intense est à la fois un bassin d'emplois, disposant d'une autonomie record par rapport à Paris-15 Défense de 55% pour les actifs résidants et travaillant sur place. Cette zone est aussi un bassin de vie qui fonctionne parfaitement en termes de sociabilité : les échanges y sont très élevés pour les métiers de restauration, spectacles, santé, achat, visites, activités.

Maurepas, en s'intégrant dans cette zone intense, accueillera 350 000 habitants et 190 000 emplois, mais aussi une offre. La demande est évidente : Maurepas doit pouvoir revendiquer une aide de l'agglomération pour reconfigurer la zone d'activités de Pariwest-Coignières qui nécessite une approche intercommunale.

L'offre est moins connue : elle repose sur les ressources de l'ancienne ville et de la zone industrielle. Elle appartient bien à la carte de la page 12. Maurepas qui ne possède pas de grands sites locaux pour ses activités, mais aussi des activités moins qualifiées, est considéré comme un pôle de main-d'œuvre qui exporte sa population de professions intermédiaires et de cadres vers les principaux pôles d'emplois de l'agglomération, et notamment en milieu de la périphérie. Les travaillants à destination de Trappes, Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt. Maurepas apporte donc de la zone de « ressources humaines » une contribution non négligeable à la création des richesses économiques de la CASOY. À ce titre, elle doit pouvoir bénéficier de retombées financières pour sa commune.

2. D'après l'analyse de la dernière Enquête Géodise des Transports de 2010, effectuée par l'équipe DEVILLERS et associés.
Valoriser, optimiser la place de Maurepas dans son territoire

DEFINITIONS

Pôle d'emploi : Concentration d'activités économiques et de postes de travail, qui génère une attraction positive de population active sur le territoire environnant.

Bassin d'emploi : Aire d'attraction d'un pôle d'emploi. Les flux sont centripètes : un pôle d'emploi est un lieu de convergence de travailleurs. Le bassin d'emploi se définit par la destination des flux domicile-travail.

Pôle de main-d'œuvre : concentration de population active résidante, qui génère une diffusion de travailleurs sur le territoire environnant, notamment en direction des pôles d'emplois d'alentours.

Bassin de main-d'œuvre : aire d'influence d'un pôle de main-d'œuvre. Les flux sont centrifuges. Le bassin de main-d'œuvre se définit par l'origine des flux domicile-travail.

Bassin de vie : espace local fournissant aux habitants l'ensemble des équipements et services nécessaires à leur vie quotidienne.

Territoire vécu : espace local structuré par les activités quotidiennes des habitants qui y vivent. Les bassins d'emploi, de main-d'œuvre et de vie sont des territoires vécus, par opposition aux territoires administratifs des intercommunalités par exemple.

Zone intense : territoire caractérisé par l'intensité d'échanges d'actifs entre les communes.

II/ Diagnostic commercial et économique

1. Analyse de l'environnement commercial
2. Analyse de l'environnement économique
1. Analyse de l'environnement commercial

Concurrence actuelle

La zone commerciale de Mauropas s'inscrit dans un contexte concurrentiel très dynamique.

La zone de Plaisir / Les-Clayes-sous-Bois, principal concurrent à l'échelle de la moitié sud du département des Yvelines.
Son centre commercial Auchan historique (1975) accueille des enseignes leader telles que H&M et Zara et le site présente un offre commerciale très complète avec notamment IKEA et Toys'R'Us.

Espace St-Quentin et SOY Ouest, le cœur de la Ville Nouvelle.

Versailles et Parly 2, une polarité régionale qui monte en gamme.
Parly 2 est identifié comme le principal pôle commercial régional de ce secteur des Yvelines (en dehors de Valéry 2 plus proche de Paris) et le seul à accueillir des grandes surfaces telles que Leclerc et BHV ainsi qu'un magasin Fnac, en plus de 50 autres boutiques ouvertes. Il est le cœur d'un vaste projet de rénovation et de développement, en vue de faire du secteur un pôle attractif et dynamique.

Rambouillet et Saint-Cyr-L'Ecole, deux sites secondaires qui se renforcent.
L'offre de Rambouillet s'est très nettement renforcée ces dernières années. Le centre commercial Bel Air, organisé autour d'un hypermarché Carrefour de 11 800 m², dispose depuis son extension en 2007 d'un rayonnement supérieur à celui d'Auchan Parisis grâce à la proximité de fortes locomotives commerciales de ce secteur de la grande surface, Darty, Zara, Sephora, Mango, et un cadre récent, Sa attractions vont être renforcées par la ouverture imminente d'un nouveau retail park face au centre commercial Bel Air de 10 500 m² de vente, avec l'arrivée d'Interparfums, Général et de La Grande Recre.

De manière plus secondaire, l'hypermarché Leclerc de Bois d'Arcy se diversifie par la taille (près de 10 000 m²), le plus grand Leclerc des Yvelines) et la proximité du magasin Laroxy Merlin (13 800 m²).

Mauropas / Coignières, une polarité bicéphale.
Au sein du périmètre commercial, la zone de Mauropas / Coignières apparaît comme la plus importante en nombre d'unités mais ne forme pas un ensemble commercial continu en raison de la coupure générée par la RN10 et les activités économiques qui occupent une grande entreprise sur Mauropas. La zone a vu l'arrivée de nouvelles enseignes ces dernières années avec Boulangers, Conforama, Décathlon et Darty mais ne dispose pas encore de cinémas (projet à l'étude), ni de galerie marchandes à vocation shopping.
1. Analyse de l'environnement commercial

Projets commerciaux

A. MAUREPAS — Développement : Céranovia
   • Réalisation d'un multiplex cinématographique de 8 salles et 1 700 places dans le prolongement du Village des Lumières, COAC ciment (2016-2017)

B. MAUREPAS — Développement : Etia
   • Extension de l'ensemble commercial avec 200 000 m² de surfaces commerciales de qualité.
   • Extension de l'ensemble commercial de 1 000 m² (2016-2017)

C. ESPACE BOREAL (COGNİÈRES) — Développement : Stpcc
   • Extension de la revitalisation de la fibre commerciale de l'ensemble magasin Cotérama sur 9 000 m²
   • Extension de la revitalisation de la fibre commerciale de l'ensemble magasin Cotérama sur 9 000 m² (2017)

D. LA FABRIQUE (COGNİÈRES) — Développement : LNP Paribas Real Estate
   • Réalisation d'un site logistique de 15 000 m² (2017)
   • Extension de 10 600 m², 1 200 m² de surfaces commerciales associées à un ensemble commercial de 8 600 m², COAC ciment et commerces autorisés, 04/05/2013

E. ESPACE ST-QUENTIN / SQY OUEST (MONTIGNY LE BRETONNEUR) — Développement : Hamoncar
   • En raison des difficultés rencontrées par l'espace Saint-Quentin-Sky Ouest, Hamoncar met en œuvre un projet de redéveloppement d'existant. À l'état actuel, le redéveloppement s'inscrit vers une extension de galeries marchandes disposant dans les murs de la galerie commerciale en question.
   • Extension de 20 000 m² de surfaces commerciales, censées être ouvertes en 2024.

F. ZONE LECLERC (SAINT-QuENTIN-LE-BOUSSET) — Développement : Brémond
   • Création d'un magasin et de 5 commerces.

G. OPEN SKY (PLAIRSIR) — Développement : La Compagnie de Plaisir
   • Extension de 15 000 m² de surfaces commerciales, censées être ouvertes en 2024.

H. IKEA (PLAIRSIR) — Développement : Avia
   • Extension de 10 000 m² de surfaces commerciales, censées être ouvertes en 2024.

   • Extension de 30 000 m² de surfaces commerciales, censées être ouvertes en 2024.

J. LE BRAYPHIN (RAMBOUILLET) — Développement : Les Archives Métropolitains
   • Extension de 10 000 m² de surfaces commerciales, censées être ouvertes en 2024.

K. SKYDOME (MAILBROU) — Développement : Socadex
   • Extension de 10 000 m² de surfaces commerciales, censées être ouvertes en 2024.

La zone commerciale de Pariwest s'inscrit dans un contexte concurrentiel croissant, avec notamment plusieurs développements commerciaux envisagés qui pourraient priver le site d'opportunités de dynamisation commerciale:

- Le renforcement de la zone de Plaisir avec un nouveau centre commercial (associé à une offre de cinéma à l'étude)
- La redéveloppement du centre commercial de St-Quentin-en-Yvelines
- La Fabrique à Cognières (cinéma + commerces), en concurrence directe avec le projet cinématographique de Maurepas
- La création d'un retail park à Rambouillet

Septembre 2015 | ZONE PARIWEST

Atelier Alcort Amnig | CAMPUS & WAKOBAH | JACQUIN LORISFORS | MDT S & BATT • VILLE DE MAUREPAS
1. Analyse de l'environnement commercial
Maurepas / Coignières

La zone de Maurepas a connu deux phases d'essor importantes.
Le pôle a connu une nouvelle phase en 2006 avec la réalisation du Villages des Loisirs (partneriast Ars Commercia / Auchan).

La zone de Coignières a connu un développement plus anarchique, principalement lié à des initiatives de développement commercial individuelles générées par l'attractivité de la visibilité sur la RN10.
Le développement commercial de cette partie de la zone a pris de l'ampleur à partir de la création du Forum, ensemble commercial ouvert en 1987 face au magasin Castorama, mais tournant le dos à la RN10.
Ce n'est qu'en 2009 avec la réalisation de l'ensemble commercial des Portes de Chevreuse que la zone commence véritablement à se structurer et a s'ouvrir sur la RN10; avec le transfert de Castorama et l'arrivée de Conforama et Boulanger au sein d'un ensemble commercial nouvelle génération. L'ancien magasin Castorama en cours de restructuration accueille déjà Décathlon (2013), Darty et Boulanger.
1. Analyse de l'environnement commercial
Maurepas / Coignières

Une zone très compartimentée, dominée par l'équipement de la maison et le secteur automobile, mais qui représente près de 380 unités commerciales (hors centre commercial Auchan), soit un volume supérieur à l'offre commerciale répartie le long de la RD14 (Herblay / Franconville / Montigny-lès-Cormeilles).
1. Analyse de l'environnement commercial
Maurepas / Coignières

⇒ CENTRE COMMERCIAL Auchan 24 500 m²
Ouverture : 1989  -  Parking : 1 217 places
Galleries : 32 boutiques - 6% d'enseignes nationales - 0 vacants
L'observation de la galerie :  Flunch, Brico, Conso, Frères Récher

⇒ ZONE PARİWEST 73 UNITÉS
78% d'enseignes nationales - 10 vacants (13%)

SECTEUR D'ACTIVITÉ  Nombre d'unités
ALIMENTATION  2  3%
BEAUTE  9  9%
CULTURE-LOISIRS  5  9%
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE  9  6%
HOTELS RESTAURANTS  3  9%
SERVICES  4  9%
EQUIPEMENT DE LA MAISON  0  0%
VACANT  0  0%
TOTAL  32

Une galerie d'accompagnement (32 boutiques) qui ne dispose pas d'une échelle suffisante pour participer au rayonnement commercial du site et des activités plutôt tournées vers la proximité.

⇒ CENTRE COMMERCIAL Auchan 24 500 m²
Ouverture : 1989  -  Parking : 1 217 places
Galleries : 32 boutiques - 6% d'enseignes nationales - 0 vacants
L'observation de la galerie :  Flunch, Brico, Conso, Frères Récher

⇒ ZONE PARİWEST 73 UNITÉS
78% d'enseignes nationales - 10 vacants (13%)

SECTEUR D'ACTIVITÉ  Nombre d'unités
ALIMENTATION  2  3%
BEAUTE  9  9%
CULTURE-LOISIRS  5  9%
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE  9  6%
HOTELS RESTAURANTS  3  9%
SERVICES  4  9%
EQUIPEMENT DE LA MAISON  0  0%
VACANT  0  0%
TOTAL  32

L'environnement commercial de la zone est très diversifié mais présente un fort taux de vacance (18%). L'équipement de la personne constitue l'activité la plus fréquente, mais représente moins de 25% de l'offre et l'équipement de la maison, traditionnellement plus développé au sein de ce type de zone, est peu présent. La principale différenciation tient à l'importance de l'offre de divertissement, très complète à l'exception du cinéma qui est en projet.

Une zone sans véritable identité commerciale mais une offre de divertissement forte, qui pourrait être complétée par l'implantation d'un complexe cinématographique, vecteur de redynamisation de la zone.
1. Analyse de l'environnement commercial
Maurepas / Coignières

FOCUS HYPERMARCHÉ AUCHAN MAUREPAS

AUCHAN MAUREPAS

Surface de vente
11 175 m²

Nombre d'employés
470

Chiffre d'affaires (2014)
131,6 M€ (hors essence)

Rendement
11 776 €/m²

- 39ème magasin du réseau AUCHAN France
- Figure dans le Top 100 des hypermarchés en France (79ème)
- Un rendement légèrement inférieur à la moyenne de l'enseigne

SURFACE MOYENNE DES HYPERMARCHÉS AUCHAN

France
10 833 m²

Île-de-France
11 148 m²

- Une surface dans la moyenne des hypermarchés AUCHAN

HYPERMARCHÉS
(CA TTC/m²/an)

13 675 €
12 815 €
11 240 €
11 085 €
8 737 €
6 251 €


Un magasin qui réalise des performances correctes mais ne figure pas parmi les sites leaders de l'enseigne.
1. Analyse de l'environnement commercial
Maurepas / Cognières

FOCUS CHIFFRES D'AFFAIRES DÉCLARÉS

<table>
<thead>
<tr>
<th>Enseigne</th>
<th>Chiffre d'affaires (€ HT)</th>
<th>Année</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Auchan</td>
<td>131 600 000</td>
<td>2014</td>
</tr>
<tr>
<td>AK Bowling</td>
<td>1 108 000</td>
<td>2013</td>
</tr>
<tr>
<td>Body Minute</td>
<td>206 300</td>
<td>2010</td>
</tr>
<tr>
<td>Bistrot du Boucher</td>
<td>917 500</td>
<td>2010</td>
</tr>
<tr>
<td>Laser Quest</td>
<td>422 200</td>
<td>2013</td>
</tr>
<tr>
<td>Universal Circuit</td>
<td>1 347 000</td>
<td>2008</td>
</tr>
<tr>
<td>Easy Cash</td>
<td>1 490 600</td>
<td>2013</td>
</tr>
<tr>
<td>La Marnière</td>
<td>6 285 200</td>
<td>2013</td>
</tr>
</tbody>
</table>

En dehors de Body Minute, les enseignes qui déclarent leurs chiffres d'affaires réalisent de bonnes performances.

Source : www.societe.com
1. Analyse de l'environnement commercial
Maurepas / Coignières

<table>
<thead>
<tr>
<th>Enseignes</th>
<th>Vente (m²)</th>
<th>Enseignes</th>
<th>Vente (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>MAISON</td>
<td>11 000</td>
<td>BAGUETTE</td>
<td>2 600</td>
</tr>
<tr>
<td>CASTORAMA</td>
<td>3 750</td>
<td>GIGA STORE</td>
<td>1 600</td>
</tr>
<tr>
<td>CONFORMAMA</td>
<td>5 300</td>
<td>LA FABRICE</td>
<td>1 200</td>
</tr>
<tr>
<td>DARTY</td>
<td>2 000</td>
<td>LEADER PRICE</td>
<td>1 200</td>
</tr>
<tr>
<td>ELECTRO DEPOT</td>
<td>1 700</td>
<td>LECL</td>
<td>700</td>
</tr>
<tr>
<td>LAFAYETTE</td>
<td>1 500</td>
<td>Autres alimentaires</td>
<td>3 950</td>
</tr>
<tr>
<td>BOIS &amp; CHEFFINS</td>
<td>980</td>
<td>LES HALLES D'AUCHAN</td>
<td>3 950</td>
</tr>
<tr>
<td>CUR CENTRE</td>
<td>800</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>INTENDANCE</td>
<td>600</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>4 PIEDS</td>
<td>600</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>KERIA</td>
<td>680</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>BUREAU VALLEE</td>
<td>450</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>CUISINE PLUS</td>
<td>450</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>4 MURS</td>
<td>450</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>HEYTENS</td>
<td>415</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>KTRA</td>
<td>400</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>HYGIENA</td>
<td>380</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>CURINELLA</td>
<td>300</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Mode</td>
<td>940</td>
<td>BESANCON-CHAUSDURES</td>
<td>940</td>
</tr>
<tr>
<td>Sac A Main</td>
<td>1 000</td>
<td>DECACTHION</td>
<td>3 000</td>
</tr>
<tr>
<td>PACIFIC PECHE</td>
<td>650</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**SECTEURS D'ACTIVITÉ**

- **Alimentation**
- **Equipment de la personne**
- **Hygiène, beauté, santé**
- **Culture, loisirs**
- **Divertissements**
- **Equipment de la maison**
- **Cafes, restaurants**
- **Services**
- **Garage, automobile**
- **Vacances**

**COIGNIERES**

**Environnement** :

48% d'enseignes nationales – 23 vacants (8%)

![Diagramme des activités de divertissement](image)

**SECTEURS D'ACTIVITÉ**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Activité</th>
<th>Nombre d'unités</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Alimentation</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>BEAUTE &amp; SANTE</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>CULTURE &amp; LOISIRS</td>
<td>27</td>
</tr>
<tr>
<td>EQUIPMENT DE LA PERSONNE</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>RESTAURATION</td>
<td>39</td>
</tr>
<tr>
<td>SERVICES</td>
<td>39</td>
</tr>
<tr>
<td>VACANT</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>EQUIPMENT DE LA MAISON</td>
<td>95</td>
</tr>
<tr>
<td>DIVERTISSEMENTS</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>AUTOMOBILE</td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL</td>
<td>302</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Diversifications**

- Bowling, billards
- Fitness
- Jeux Laser
- Discothèque

La zone commerciale de Coignières s'étend sur plus de trois kilomètres, de part et d'autre de la RN10, même si les principales locomotives commerciales sont exclusivement concentrées sur la partie nord avec des enseignes telles que Castorama, Confomama, Boulanger, Bataou, Darty et Décathlon.

Elle compte environ 300 unités, soit un volume d'offre du troisième de la zone de Panneux mais ne dispose pas d'hypermarché.

La composition de l'offre est classique des zones de périphérie, avec une dominance des secteurs de l'équipement de la maison et de l'automobile.

La zone fait également l'objet d'un projet de complexe cinématographique de 6 salles, associé à un ensemble commercial d'environ 8 500 m².

Une zone commerciale de périphérie plus classique dans sa composition mais qui présente la particularité de ne pas accueillir d'hypermarché compte-tenu de la proximité d'Auchan Maurepas.
1. Analyse de l'environnement commercial
Focus sur la zone Pariwest

Un plan de merchandising qui ne répond pas à aucune logique géographique d'ensemble et accentue les difficultés de lisibilité pour le consommateur.
1. Analyse de l'environnement commercial
Focus sur la zone Pariwest

Une zone commerciale qui bénéficie de bons acteurs mais manque de synergie. Ce phénomène est accentué par une dispersion des principales locomotives commerciales entre la zone d'activités de Pariwest et celle de Coignières.
1. Analyse de l'environnement commercial
Focus sur la zone Pariwest

La partie la plus récente de la zone commerciale, à savoir le Village des Loisirs, est celle qui bénéficie du moins de visibilité, située à l'arrière du centre commercial Auchan. Le cœur de zone constitué du Rond Point Schwartz est globalement en bon état sur le plan des façades mais présente un revêtement de parking dégradé, qui nuit à l'image ainsi qu'à l'accessibilité des magasins. Les unités situées en second rideau sont les plus vieillissantes et la principale locomotive commerciale de la zone, le centre commercial Auchan, n'a pas fait l'objet de rénovation majeure depuis son ouverture dans les années 90.

La qualité du bâti au sein de la zone commerciale est très hétérogène et l'absence de rénovation de sa principale locomotive (Auchan) ainsi que les nombreux locaux vacants sont déterminants pour l'image de la zone et constituent une priorité.
1. Analyse de l'environnement commercial

Synthèse

FORCES
- De bons acteurs sur la zone
- Une offre diversifiée
- Des espaces communs plutôt confortables et bien entretenus
- Un pôle loisirs complet, à l'exception des cinémas
- Une offre de stationnement satisfaisante en volume (mais un revêtement dégradé à certains endroits)
- Maurepas / Coignières :
  - Une zone complémentaire en terme d'activités et d'acteurs locomotive (hypermarché / grande surface de bricolage)
  - Un volume qui place la zone au rang des plus grandes zones commerciales d'Ile-de-France
  - Un périmètre perçu comme un seul site par les consommateurs et les enseignes

FAIBLESSES
- Une zone en retrait de la RN10 qui génère un manque important en termes de visibilité et de notoriété
- Le centre commercial Auchan ne dispose que d'une petite galerie marchande et d'un hypermarché qui fonctionnent beaucoup sur la proximité
- Un manque de synergie entre les acteurs au sein de la zone et entre les zones de Coignières et Maurepas (éclatement, atomisation, signalétique insuffisante)
- Une vacance persistante qui véhicule une image de « zone fantôme »
- Une desserte en transports en commun insuffisante
- Le Rond Point Schwartz s'inscrit en rupture avec son environnement commercial et nuit à la visibilité des commerces, y compris ceux implantés en son sein
- Une ouverture le dimanche minoritaire
- Un axe central saturé le samedi

OPPORTUNITES
- Favoriser l'émergence / l'identification d'une zone unique entre Coignières et Maurepas en créant une communication et une animation communes
- Le projet de complexe cinématographique constituerait une véritable locomotive pour la zone en accentuant sa notoriété et redynamiserait le Village des Loisirs et les activités de restauration, qui vivent difficilement sans cette locomotive
- Une possibilité d'extension de la galerie marchande qui permettrait d'élargir le rayonnement de la principale locomotive commerciale du site et profiterait à tous
- Des enseignes encore absentes mais qui disposent pour beaucoup d'une unité sur la zone de Plaisir

MENACES
- Le développement de projets cinématographiques et commerciaux sur la zone de Coignières, qui ne font pas l'objet d'une réflexion globale permettant la mise en place de synergies entre les deux parties de la zone
- Une polarité commerciale croisant sur Rambouillet
- Des propriétaires qui ne réinvestissent pas tous pour la rénovation de leur locaux

Une zone commerciale fragilisée par son éclatement et son manque d'unité à l'échelle des communes de Coignières et Maurepas
II/ Diagnostic commercial et économique

1. Analyse de l'environnement commercial
2. Analyse de l'environnement économique
2. Analyse de l'environnement économique

Données de cadrage de marché

⇒ LE MARCHÉ FRANÇAIS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>FIN 1S 2014</th>
<th>FIN 1S 2015</th>
<th>TENDANCE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Demande placée (m²)</td>
<td>1 040 892</td>
<td>801 535</td>
<td>▼</td>
</tr>
<tr>
<td>Nombre de transactions &gt; 4 000 m²</td>
<td>37</td>
<td>34</td>
<td>▼</td>
</tr>
<tr>
<td>Offre disponible à moins de 6 mois (m²)</td>
<td>4 416 788</td>
<td>4 280 769</td>
<td>▼</td>
</tr>
<tr>
<td>Loyer prime (€/m²/an)</td>
<td>743</td>
<td>710</td>
<td>▼</td>
</tr>
<tr>
<td>Loyer moyen (€/m²/an)</td>
<td>408</td>
<td>396</td>
<td>▼</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Loyer prime : moyenne des 3 mois précédents.
Loyer moyen : moyenne des valeurs locatives des transactions (moyennes de signatures) toutes surfaces confondues.

Source : Cushman & Wakefield

UN MARCHÉ BIEN EN DEÇA DE SES PERFORMANCES HABITUELLES

- La chute de 26% de la demande placée par rapport à la moyenne des dix dernières années, qui s'explique principalement par la réduction du nombre de grandes transactions (> 4 000 m²). En effet, les mouvements de regroupement et de rationalisation des sites des entreprises pour réduire les charges, étaient devenus après la crise des subprimes le principal moteur du marché des grandes surfaces, mais ces derniers tendent à s'épuiser.
- De plus, le marché de l'immobilier tertiaire commence à amorcer sa mutation liée aux nouveaux modes d'organisation du travail (télétravail, nouvelles technologies, nomadisme,...) impliquant, pour les années à venir, de nouveaux produits immobiliers moins consommateurs d'espace.

UNE OFFRE QUI RESTE TRÈS ABONDANTE ET DES ÉCARTS QUI SE CREUSENT

- Le volume de l'offre disponible est en baisse de 2 % par rapport à la même période en 2014. Néanmoins, il demeure abondant, expliquant la forte concurrence entre immeubles et secteurs tertiaires et l'ampleur des mesures d'accompagnement octroyées par les propriétaires. L'écart entre valeurs faciales et loyers économiques tend même à se creuser dans certains marchés.

Un ralentissement de marché qui s'explique par deux points. La plupart des grands comptes ont finalisé leur mutation liée à la rationalisation des coûts, qui s'est traduite par un regroupement des entités des entreprises au sein d'un même site. Les nouveaux modes d'organisation du travail tendent à réduire les surfaces demandées par les utilisateurs.

La raréfaction progressive de l'offre neuve et restructurée continue de susciter l'appétit des investisseurs et utilisateurs sur les meilleurs sites en termes d'accessibilité en transports en commun et voiture, d'adresse, d'identité tertiaire, d'environnement urbain et de qualité architecturale.
2. Analyse de l'environnement économique

Données de cadrage de marché

**LE MARCHÉ FRANÇAIS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX** : la CASQY au sein du marché tertiaire

![Graphique de répartition géographique de la demande placee](image)

**REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACEE**

**EVOLUTION 2013 / 2014 (en m²)**

- 1. Paris QCA
- 2. OAD
- 3. Le Défense
- 4. Nord
- 5. Sud Est
- 6. Paris Est
- 7. Paris Est
- 8. Saint-Quentin
- 9. Sud
- 10. Boucle de Seine

**Source : Cushman & Wakefield**

- Le secteur de Saint-Quentin est un marché de report secondaire à l'échelle de l'Ile-de-France, qui s'inscrit en discontinuité sur le plan géographique. En 2014, il a représenté seulement 4% du volume total transacé, même s'il a fait preuve d'un bon dynamisme (impact du regroupement de Safran sur plus de 45 000 m² à Magny les Hameaux).

- Dans un marché en crise, ce sont les secteurs de report qui sont les premiers impactés. Investisseurs et utilisateurs sont dans une position attentiste et privilégient les meilleurs sites en termes d'accessibilité en transports en commun et voiture, d'adresse, d'identité tertiaire, d'environnement urbain et de qualité architecturale.

- De plus, les grands utilisateurs vont privilégier les secteurs où ils sont déjà implantés, notamment Paris intra-muros, le Quartier d'affaires Ouest ou le Sud Ouest. « L'héritage » est important dans les stratégies d'implantation des entreprises et explique le poids des secteurs tertiaires établis.


Le secteur de Saint-Quentin-en-Yvelines constitue un marché secondaire au sein du paysage tertiaire de l'Ile-de-France. La commune de Maurepas quant à elle n'appartient pas aux secteurs identifiables par les acteurs de l'immobilier tertiaire (bureaux), ce qui explique en partie les difficultés de commercialisation rencontrées par l'immeuble de bureaux Sezak situé au centre du rond-point Schwartz.
2. Analyse de l'environnement économique
Données de cadrage de marché

⇒ LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

<table>
<thead>
<tr>
<th>Transactions réalisées</th>
<th>2013</th>
<th>2014</th>
<th>TENDANCE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Stocks disponibles à 1 an</td>
<td>722 000 m²</td>
<td>866 600 m²</td>
<td>+20%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2 500 000 m²</td>
<td>2 500 000 m²</td>
<td>=</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Source : Cushman & Wakefield

UNE REPRISE D'ACTIVITE EN 2014
- Après une année difficile en 2013, où la demande placée avait atteint son plus bas niveau depuis 2006, l'année 2014 renoue avec la croissance et enregistre une hausse de 20% de la demande placée en Île-de-France. Ce rebond est principalement dû à la réalisation de plusieurs opérations clé en main de grande taille (> 1 000 m²) par de grands groupes.
- La répartition géographique des transactions évolue peu. Les secteurs nord et sud de l'Île-de-France situés entre l'ABS et la Francilienne polarisent les deux tiers des volumes des transactions.

UN STOCK PERSISTANT EN RAISON DE SON OBSOLESCENCE
- 40% des volumes disponibles sont concentrés au sud de l'Île-de-France, notamment du côté de Trappes et de Bondoufle, puis 25% au nord, notamment en 1ère couronne sur les communes de Saint-Denis, La Courneuve, et Pantin. Le stock est quasi intégralement composé de locaux de seconde main qui, pour la plupart, ne répondent plus aux attentes des utilisateurs.
- Sur l'ensemble du stock, seuls 40 000 m² de surfaces neuves ou restructurées « en blanc » sont attendus d'ici fin 2015.

Une demande soutenue en Île-de-France et particulièrement en 1ère couronne, qui n'est pas toujours satisfaite en raison de l'insuffisance entre l'offre (locaux de seconde main à la location) et la demande (locaux neufs à l'acquisition).

Ce sont les petites surfaces qui sont le plus recherchées (300 à 1 500 m²), au-delà les professionnels vont souvent privilégier les réalisations en compte propre ou un aménagement à la carte. Les entreprises recherchent des locaux facilement modulables, facilement accessibles, possédant une image architecturale valorisante, au sein de lots indépendants et sécurisés. Un parking privatif et des accès poids-lourds sont des critères également importants.
2. Analyse de l'environnement économique
Données de cadrage de marché

⇒ ÉVOLUTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DES ÉVOLUTIONS ....

**ÉCONOMIQUES**
- Crise de 2008 → croissance atone → baisse des capacités d'investissement des entreprises
- Essor de nouveaux concepts : économie collaborative, sociale et solidaire, circulaire, ...

**ENVIRONNEMENTALES**
- Conscience des enjeux énergétiques et environnementaux → limiter les déplacements, s'inscrire dans une démarche développement durable, ...

**TECHNOLOGIQUES**
- Généralisation de l'usage des NTIC
- Essor de l'internet mobile (smartphones, tablettes, réseau 4G, ...) 
- Innovation continue : cloud computing, imprimantes 3D, ...

**SOCIÉTALES**
- L'arrivée de la Génération Y (nomade, connectée et collaborative) sur le marché du travail
- Une volonté de mixité sociale, urbaine et économique

... QUI CONVERGENT VERS L'ÉMERGENCE DE NOUVELLES TENDANCES EN MATIÈRE DE :

**Modes d'organisation du travail**
- Nomadisme
- Travail collaboratif
- Réseaux
- Flexibilité
- Autonomie des salariés
- Uberisation
- Dématerisation du lieu de travail

**Produits immobiliers**
- Espaces partagés
- Tiers lieux
- Efficacité énergétique
- Réversibilité
- Mixité
- Flexibilité
- Optimisation et réduction des surfaces
2. Analyse de l'environnement économique

Données de cadrage de marché

⇒ L'ÉVOLUTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE CAMPUS TERTIAIRE DÉCENTRALISÉ

UN MODÈLE QUI RÉPOND AU BESOIN DE RATIONALISATION DE L'OUTIL IMMOBILIER DES ENTREPRISES...

- Ce modèle initié dans les années 70, dans la lignée d'un urbanisme mono-fonctionnel et de villes-nouvelles, a connu un essor important au milieu des années 2000 et tout particulièrement depuis la crise économique qui a généré une course à la rationalisation et au regroupement de l'outil immobilier des entreprises.

- Ensemble tertiaire mono-utilisateur de très grande taille (> 20 000 m² en IDF), le campus permet de :
  - regrouper plusieurs entités d'une grande entreprise sur un même site et ainsi favoriser les collaborations,
  - mutualiser espaces et services pour réaliser des économies d'échelle,
  - valoriser l'image de l'entreprise en développant un immobilier sur-mesure qui soit vecteur d'identité grâce à son architecture, son aménagement, son efficacité énergétique et les services proposés aux salariés.

- Ces sites fonctionnant comme en « autarcie » ils peuvent être développés en dehors des pôles de centralité urbaine et économique, où le foncier est moins onéreux. Ces mouvements ont favorisé l'émergence de secteurs tertiaires de report tels que la Plaine-Saint-Denis, Velizy Clamart et Montrouge Arcueil.

... MAIS QUI RISQUE DE S'ÉPUISER DANS LES ANNÉES À VENIR.

- Le nombre de grands groupes pouvant générer ce type de produit est limité.
  - L'urbanisme actuel tend à favoriser la mixité des activités et des fonctions urbaines, à limiter les déplacements et à être exemplaire en matière environnementale.
  - L'évolution de l'organisation du travail, les révolutions numériques et technologiques concourent à réduire les surfaces et surtout à les rendre plus flexibles.
2. Analyse de l'environnement économique
Données de cadrage de marché

⇒ L'ÉVOLUTION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LES « TIERS-LIEUX » OU ESPACES DE COWORKING

UN CONCEPT EN PLEIN ESSOR QUI REPOSE SUR LE PARTAGE DES ESPACES DE TRAVAIL ...

- Initialement créés par des micro-entrepreneurs d'une même branche (NTIC, industries créatives, media, ...) à la recherche de locaux à mutualiser, les espaces de coworking sont maintenant développés et gérés par des opérateurs tels que Start Way, Blue Office (Nexty) et Next Door (Bouygues Immobilier). Selon un forfait à la journée, à la semaine, au mois ou à l'année, l'usager peut prendre possession d'un emplacement en bureau fermé ou en open space et utiliser les prestations communes (accueil, standard, reprographie, kitchenette, salle de réunion, ...).

- Deux tendances principales en termes de localisation et de conditions de développement :
  1. Les espaces tournés vers les start-up et micro entrepreneurs : développés en premier dans les sites possédant un environnement urbain dense et une image « créative ». Ces lieux ont tendance à essaimer d'autres lieux et se développent au gré des opportunités immobilières de sites à restructurer.
  2. Les espaces tournés vers les salariés des grands groupes : localisés sur des hubs de transports majeurs et au sein de sites économiques ou universitaires établis. Pour les grands groupes, l'intérêt est de favoriser le télétravail, la flexibilité (organiser une réunion dans un autre lieu, proche du client) et le travail collaboratif avec d'autres entreprises.

... MAIS DONT LE MODÈLE ÉCONOMIQUE N'EST PAS ENCORE PÉRENNE.

- Ces nouveaux espaces connaissent un essor très important, mais leur développement nécessite souvent un appui financier de collectivités, d'agences de développement économique ou de mécènes.
- Reposant sur un principe de « bureaux à la demande », le taux d'occupation de ces espaces est très fluctuant. C'est pourquoi, leur essor et l'atteinte de leur équilibre économique nécessiteront à terme que les grandes entreprises généralisent leur usage. C'est pourquoi, leurs conditions de développement restent proches de celles du tertiaire classique et reposent principalement sur une excellente accessibilité en transports en commun et sur l'insertion dans un milieu urbain et/ou économique de qualité.
2. Analyse de l'environnement économique

Le tissu économique du Grand Saint-Quentin

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

LA CASQY AUJOURD'HUI :

Située à 20 km à l'ouest de Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines s'étend sur un territoire de 7 000 hectares dont plus de 40% sont consacrés aux espaces verts et aux plans d'eau. Saint-Quentin est devenue en 35 ans le deuxième pôle économique de l'ouest parisien.

L'agglomération est constituée de sept communes rassemblant plus de 147 000 habitants.

Avec 108 000 emplois, le territoire représente 20% de l'emploi des Yvelines et accueille 860 établissements dans des secteurs aussi variés que l'automobile, l'aéronautique, la construction, les biens d'équipement et les services aux entreprises.

L'agglomération de St-Quentin-en-Yvelines constitue un secteur reconnu comme le second pôle économique de l'ouest parisien, derrière La Défense. Il fait partie de l'OIN Paris-Saclay, cluster scientifique et technologique tourne vers l'innovation.

Il compte de nombreuses grandes entreprises (Sodexo, Boyugues, Europcar, Egis, Technocentre Renault, EADS, Thalès, BMW, Malakoff Médecine…). Cette tendance se confirme avec l'arrivée récente de Daimler-Benz France (18 000 m²) et du nouveau centre R&D de Safran (45 000 m²).

CHIFFRES-CLES

6 filières d'excellence
- Aéronautique / Spatial / Défense
- Automobile
- BTP / Energie / Environnement
- Banque / Finance / Assurance / Santé
- Numérique

8 pôles de compétitivité et instituts de recherche et d'expérimentation
1 pôle d'enseignement supérieur et de recherche publique
- 14 500 étudiants
- 1 100 enseignants-chercheurs
- 32 laboratoires

Le Grand Saint-Quentin Demain:

Villepreux
Les Clayes-sous-Bois
Plaisir
Montigny-le-Bretonneux
Guyancourt
Maurepas
Trappes
Voisins-le-Bretonneux
Coignières
La Verrière
Magny-les-Hameaux

NOUVELLES COMMUNES INTEGREEES AU 1ER JANVIER 2016

<table>
<thead>
<tr>
<th>Commune</th>
<th>Population</th>
<th>Emploi</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Maurepas</td>
<td>18 907</td>
<td>6 922</td>
</tr>
<tr>
<td>Coignières</td>
<td>4 384</td>
<td>4 527</td>
</tr>
<tr>
<td>Les Clayes-sous-Bois</td>
<td>17 658</td>
<td>4 594</td>
</tr>
<tr>
<td>Plaisir</td>
<td>31 119</td>
<td>14 310</td>
</tr>
<tr>
<td>Villepreux</td>
<td>9 927</td>
<td>1 490</td>
</tr>
<tr>
<td>TOTAL</td>
<td>81 995</td>
<td>31 843</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Source : INSEE (2012)

Un poids économique accru de l’agglomération de Saint-Quentin grâce à son élargissement mais un poids moindre de Maurepas / Coignières par rapport à Plaisir / Les Clayes-sous-Bois.
2. Analyse de l'environnement économique
Le tissu économique du Grand Saint-Quentin

⇒ LES ZONES D'ACTIVITÉS

Sur le plan territorial, la géographie économique est conditionnée par les critères d'implantation des entreprises, qui diffèrent en fonction de leur activité. À l'échelle du secteur, elle se structure traditionnellement le long des principaux axes de desserte, à savoir les RN12 / RN10 ainsi que le long des voies ferrées.

L'intégralité de l'immobilier tertiaire se concentre au cœur de Saint-Quentin-en-Yvelines, à proximité des nœuds de transports en commun et des axes routiers. Une grande partie de cet immobilier tertiaire est liée à la présence de grands utilisateurs des secteurs de l'industrie et de l'automobile, au sein des campus tertiaires sur de grandes emprises.

Sur le reste du territoire, les zones d'activités sont majoritairement mixtes, à l'exception des portions de zone commerciales situées le long des axes structurants. Les zones d'activités mixtes Les Broderies à Coignières et de Trappes - Élancourt sont celles qui comptent le plus grand nombre d'unités avec respectivement 288 et 285 établissements mais c'est Guyancourt qui regroupe le plus grand nombre d'emplois au sein de ses zones d'activités avec plus de 29 000 actifs soit le tiers des effectifs des zones d'activités du Grand Saint-Quentin.
2. Analyse de l'environnement économique

Le tissu économique du Grand Saint-Quentin

4 filières d'excellence
- aéronautique / aérospatial
- automobile
- BTP
- énergie et environnement

Autres

Périmètres
- Pôles économiques de SQY
- Zone Parwest

L'Ecopôle SQY es constitue le cœur incontournable de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et accueille la majorité des grandes entreprises et sièges sociaux présents sur le territoire, notamment sur les secteurs de banque, l'automobile, la construction et les technologies et télécommunications. Viennent ensuite le Pôle Ouest, spécialisé dans l'aéronautique et la défense et le Pôle Sud Est, autour du Technocentre de Renault, choisi par Safran pour y développer son pôle R&D en raison de sa localisation favorable pour bénéficier des synergies avec l'INP-Paris Saclay (1er pôle technologique de France). Le corridor ferroviaire arrive au troisième plan des polaires économiques de l'agglomération et dispose d'un tissu d'entreprises plus discontinu. Au sein de ce paysage, la zone d'activités de Pariwest, se situant dans le prolongement du corridor ferroviaire, mais déconnectée de la gare de La Vernière. Parmi les entreprises implantées au sein de la zone, seul le groupe Hachette figure parmi les entreprises de plus de 500 salariés de l'agglomération.

Une zone d'activité Pariwest qui s'inscrit en 4ème rideau sur le plan économique.
2. Analyse de l'environnement économique
Le tissu économique du Grand Saint-Quentin

> LES PRINCIPAUX PROJETS

1. GARDEN OUEST / MONTIGNY
52 000 m² de bureaux - PC purgé - Livraison 24 mois après commercialisation

2. CAMPUS ESTACA / MONTIGNY
12 000 m² de campus de l'école d'ingénieurs ESTACA - 2015

3. AUTOUR DU VELODROME / MONTIGNY
7 700 m² de bureaux - Le Karin - en cours de commercialisation - 2015/2017

4. SQY PARK / GUYANCOURT
20 000 m² de bureaux - Immeuble Ateliers pour le Crédit Agricole - 2013 / 2016

5. PROJET ALPHA / GUYANCOURT
14 000 m² (+ 5 000 m² d'extension possible) - démolition / reconstruction d'un immeuble - 2018

6. IMMEUBLE INTERNATIONAL / MONTIGNY
Restructuration immeuble International
17 000 m² bureaux 5 000 m² hôtel + logements - 2018

7. ZAC VILLARDY / GUYANCOURT
Immeuble de bureaux au sein d'une opération mixte - 2015 / 2016

8. ZAC AEROSTAT / TRAPES
800 logements + 15 000 m² activités en ZFU - 2013 / 2019

9. OMEGA PARC / ELANCOURT
94 000 m² à terme - 2016

10. PARC DE L'ENVOL / ELANCOURT
110 000 m² de surface parcellaire (68 000 m² SPI) à construire - immeubles d'activités et de bureaux

11. ZAC BOUBAS LOUISE MICHEL / TRAPES
ZAC au stade d'étude - 1 500 logements / commerces / bureaux / locaux d'activité

12. GARE DE BECANNES / LA VERRIERE
50 à 60 000 m² d'immobilier d'entreprise - 2020

13. PEPIERRE ENTREPRISES / MAUREPAS
7 400 m² de bureaux - PC accordé - 2017

Des projets qui se concentrent sur l'ECOPOLE SQYES et le POLE OUEST de l'agglomération.
2. Analyse de l'environnement économique
Le tissu économique du Grand Saint-Quentin

CHIFFRE MARCHÉ FIN 1er SEMESTRE 2015

<table>
<thead>
<tr>
<th>SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES</th>
<th>PART DANS LE MARCHÉ ILE DE FRANCE</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Parc de bureaux</td>
<td>1 488 183 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Offre disponible à moins de 6 mois</td>
<td>109 422 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Source : Cushman & Wakefield

TRANCHE D'EFFETIF DES UTILISATEURS (EN NOMBRE DE SOCIÉTÉS)

LA CASQY AUJOURD'HUI :

Située à 20 km à l'ouest de Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines s'étend sur un territoire de 7 000 hectares dont plus de 40% sont consacrés aux espaces verts et aux plans d'eau. Saint-Quentin est devenu en 35 ans le deuxième pôle économique de l'ouest parisien. L'agglomération est constituée de sept communes rassemblant plus de 147 000 habitants.

Un marché marqué par les grands utilisateurs (> 1 000 salariés), qui a pleinement bénéficié du mouvement de regroupement des activités sur un même site.

(cf. Liste des principales transactions > 4 000 m² ci-après)

Le parc de bureaux de Maurepas représente environ 3,8% du marché de Saint-Quentin-en-Yvelines, représentant lui-même moins de 3% du parc total d'Ile-de-France.
2. Analyse de l'environnement économique
Focus sur la commune de Maurepas / Zone Pariwest

La commune de Maurepas compte 1 916 établissements dont 88% de sièges sociaux. Son tissu économique se compose majoritairement d'établissements gérés uniquement par leur chef d'entreprise et de 20% de très petites entreprises (TPE). Les PME ne représentent que 6% des établissements et les grandes entreprises sont au nombre de cinq.
La zone Pariwest concentre les plus grands employeurs (à l'exception de la Mairie).
La zone de Pariwest compte 233 établissements au sens de la Nomenclature des Activités Françaises de l’INSEE (Fichier Sirene). Le tissu économique est marqué par les TPE qui représentent près de 40% des établissements, soit deux fois plus que les PME. Les trois grandes entreprises identifiées au sein de la zone sont :
- l'hypermarché Auchan
- Hachette Livre
- Thyssenkrupp Material France

La quatrième est le groupe Baxter (laboratoire pharmaceutique américain) qui a quitté le site en 2015.

En excluant les établissements n'employant pas de salariés (holding, SCI,...), la zone compte près de 210 établissements. Malgré sa vocation industrielle originelle, ce secteur est devenu minoritaire avec seulement 3%. La construction représente quant à elle 7%. La zone est majoritairement dédiée au commerce (30%) et aux services (60%).

Une zone qui présente une très grande mixité, que ce soit en typologie d'effectif ou d'activité.
2. Analyse de l'environnement économique

La zone se caractérise principalement par des activités de commerce et de services. Les espaces commerciaux de détail, comme les commerces de détail, les loyers et les immeubles, occupent la plus grande partie de la zone avec une emprise foncière très importante. Les zones de services et de loisirs occupent également une place significative. Important, il n'est pas mentionné de zones de loisirs dans l'activité économique de cette zone.

L'image du constat fait concernant la zone commerciale, la zone d'activités économiques apparaît très diversifiée et ne présente pas d'identité clairement définie en lien avec une thématique d'activité.
2. Analyse de l'environnement économique

Synthèse

FORCES
- Une zone qui dispose de plusieurs grands acteurs (Auchan, Hachette, Thyssen)
- Une vacance limitée au secteur en impasse sur la commune de Coignières
- Des équipements qui viennent d'être rénovés (plan sur 6 ans intégrant les voiries, l'éclairage...)
- La présence de la Caserne des Pompiers pour les établissements classés 15.10

FAIBLESSES
- Une zone perçue comme étant un peu « à part »
- Un éloignement des gares de La Verrière et de Coignières
- Une offre en transports en commun qui se limite à une seule ligne de bus dont la fréquence n'est pas adaptée
- La RN 10, saturée en journée
- Un immeuble de bureaux en cœur de zone vide à 50%

OPPORTUNITES
- Des valeurs locatives attractives
- Le projet d'envolissement de la RN10 qui renforcera l'accessibilité du site

MENACES
- Des conditions de marché peu favorables, où utilisateurs et investisseurs sont dans une position attentiste qui les incite à minimiser les risques et les coûts de chacune de leurs opérations et à favoriser les projets les mieux positionnés dans le paysage francilien.
- De nombreux projets en cours sur des secteurs mieux identifiés par les utilisateurs et disposant d'une desserte directe en train
- Un foncier occupé à 100 % qui limite les capacités d'évolution du site

Une zone économique qui fonctionne plutôt bien en dehors des bureaux (hors marché), perçue comme propre et sécurisante par ses utilisateurs, mais qui gagnerait à être mieux intégrée au réseau de transports en commun structurants (élargissement du bassin de recrutement pour les entreprises présentes).
2. Analyse de l'environnement économique
Synthèse générale

Une zone à considérer comme un seul ensemble économique et commercial, en lien avec la RN10
- Un poids plus fort au sein du paysage concurrentiel et de l'agglomération
- Une évidence territoriale à conforter pour les consommateurs comme pour les acteurs

Une véritable complémentarité sur le plan commercial
- Des activités urbaines et de proximité à privilégier autour de l'hypermarché Auchan (alimentation, cinémas, équipement de la personne)
- Une offre plus en lien avec l'équipement de la maison, qui nécessite un rayonnement plus large, le long de la RN10

Un projet cinématographique fédérateur
- Un développement devenu nécessaire pour exister au sein du paysage commercial actuel et futur (projets cinématographiques à Plaisir et Parly 2)
- Un équipement vecteur d'attractivité et de notoriété, capable de générer un changement d'échelle pour la zone Parwest au sens large et d'apporter une identité commune

Une modernisation-extension nécessaire du centre commercial Pariwest
- Une mise à niveau en terme de masse critique de la galerie marchande, dont l'échelle n'est plus à la hauteur des standards de développement actuels (30 boutiques à Maurepas contre 50 boutiques à Rambouillet)
- Un projet qui aurait un fort impact en terme d'image de la zone (Auchan en est la principale locomotive sur le plan commercial) et pourrait s'inscrire dans le cadre d'une meilleure intégration urbaine avec les quartiers habités environnants

Une zone économique à conforter
- Un développement nécessaire de l'offre en transports en commun depuis les gares de La verrière et de Cognières
- Une zone privée qui représente un surcroît susceptible de générer à terme des rélocalisations d'entreprises et nécessite de réinterroger son mode de gestion, notamment en termes de voies

Une zone qui n'est pas leader, tant sur le plan des commerces que des entreprises, mais qui dispose d'un équilibre économique à préserver, lié à la qualité de ses acteurs ainsi qu'à des valeurs locatives en-deçà des zones concurrentes, qui font de Maurepas une alternative crédible sur le plan économique malgré l'absence de visibilité de la RN10.

L'énigme de la zone consiste à conforter/renforcer l'existant sans pour autant déstabiliser l'existant qui demeure malgré tout fragile.
III/ Diagnostic urbain

1. À l'échelle de Maurepas
2. À l'échelle de Pariwest
Diagnostic urbain à l'échelle de Maurepas
Maurepas, une organisation urbaine spécifique héritée de la ville nouvelle

Le tissu urbain de Maurepas est organisé selon des principes mis en œuvre lors de la réalisation de la ville nouvelle : à savoir une différenciation en zones spécialisées (zoning).
Deux secteurs sont nettement distincts : le secteur d'habitat et le secteur d'activités.
La ligne de partage est tracée par la RD 13.
La ville habitée est configurée selon un principe de séparation des flux où les voitures et les piétons doivent se croiser le moins possible.
Le centre-ville est configuré selon un urbanisme de dalle, où le domaine automobile évolue au niveau du sol naturel et où les liaisons piétonnes sont situées à un niveau supérieur (rez de dalle).
Le secteur pavillonnaire organisé en « poches » autonomes de manière à être « à l'abri » des flux principaux de circulation routière, ainsi les piétons évoluent dans des espaces résidentiels apaisés.
De ces principes résulte aujourd'hui une ville habitée au fonctionnement introverti très marqué, où les espaces publics majeurs sont très peu structurants ; peu d'usages et de vie sur des axes comme le boulevard de la Loire par exemple.
La ville est constituée de juxtapositions de lotissements et d'entités urbaines, de proche en proche.
Les voies de desserte sont rarement linéaires et continues.

Paradoxalement, Pariwest fonctionne de façon beaucoup plus classique, avec des rues qui desservent directement les îlots et les parcelles qui les bordent. Le maillage des voies orthogonales pour l'essentiel reflète une organisation fonctionnelle du parcellaire dédié à l'activité. Seul le secteur sud de Pariwest présente un maillage complexe, fruit d'un lotissement commercial réalisé plus récemment.

Il n'existe que très peu de continuité transversale entre les deux zones urbaines.

L'enjeu est ici de créer des perméabilités entre les différents secteurs, de mailler pour favoriser les échanges et les traversées, de créer des continuités urbaines qui n'existent pas, et qui permettront de relier les habitants actuels et futurs de part et d'autre de la RD 13.

Un urbanisme de zonage
Une organisation en "poches" autonomes
Des grands axes qui ne desservent pas directement les parcelles et qui ne donnent à voir que des "arrières"
Le cadre paysager, à cette échelle plus locale, présente des entités très intéressantes comme l'ancienne réserve foncière située au sud de Paris West : cet espace devenu un « non lieu » pour les habitants, une frontière entre les deux communes de Maurepas et de Coignières, doit être en parallèle un lieu très riche du point de vue de la biodiversité locale. Il pourrait également, si l'état aménagé, devenir un lien plutôt qu'une frontière entre les deux zones d'habitat pavillonnaire.

Plus au nord, au sein du village et de l'ensemble pavillonnaire, des entités vertes comme le bois de la Marinière ou la coulée verte, mais également les jardins individuels, constituent une trame paysagère « en pointillé », qu'il faut raccrocher à la trame verte d'échelle territoriale.

L'objectif est de tisser une armature paysagère au sein de la ville, qui permette de faciliter les liaisons vers les lieux de destination comme les équipements scolaires ou les commerces de proximité, tout en donnant une dimension qualitative au secteur et une cohérence au territoire.

D'un point de vue fonctionnel, on constate à l'ouest de la ville qu'un secteur sports et loisirs commence à s'esquisser : le complexe sportif de Maurepas (le long de la RD13), la zone de loisirs, et plus au sud le terrain de golf privé. Ces différents équipements, publics ou privés, s'ils étaient complétés par l'implantation du cinéma ou encore de la piscine, pourraient constituer un ensemble qui aurait du sens : un secteur avec une vraie orientation programmatique liée au sport et aux loisirs, en cohérence avec le territoire.
Diagnostic urbain à l'échelle de Maurepas

Prendre appui sur les modes actifs : une offre en Transports en Commun à renforcer

Du point de vue de la desserte et de l'accessibilité de la zone pour les piétons ou les cyclistes, il apparaît que Pariwest, et notamment Auchan et le rond-point Laurent Schwartz, sont assez éloignés des gares SNCF de La Verrière et de Coignières.

En moyenne, un piéton devra marcher environ 35 minutes pour rejoindre la gare la plus proche, ou faire le même trajet en 8 minutes à vélo.

Réduire ces distances en améliorant la desserte en transports en commun et en développant le réseau de pistes cyclables constitue un enjeu très important pour permettre le bon développement de la zone, car il conditionne l'attractivité du secteur.

→ Un réseau bus visiblement insuffisant pour desservir les zones habitées
→ Des temps d'attente très longs
→ Aucun parcours bus direct Pariwest / gare SNCF de la Verrière alors que la distance-temps à pied est très longue : 30 à 40 minutes entre le Rond Point L. Schwarz et la gare de la Verrière

→ Projet de décaissement de la RN10 au niveau du quartier Malmedonne : une nouvelle liaison bus en prévision ?
Un réseau de piste cyclable existant et emprunté
qu'il faut compléter à travers la ZA et la zone habité pour faciliter les liaisons vers la gare et les équipements
pour une alternative à l'utilisation systématique de la voiture
Aujourd'hui, le zoning n'est plus d'actualité le long de la RD13: on constate en effet qu'une diversification des fonctions s'est mise en place le long de l'axe. Sur la carte ci-contre, alors que la zone nord n'est presque constituée que de logements (et jaune et en orange), et que la zone sud (à l'intérieur de Pariwest) est dédiée à l'activité commerciale et économique (en rouge et en violet), la zone linéaire qui borde la RD13 apparaît comme un patchwork multicolore où l'on distingue à la fois de l'habitat, des équipements, du commerce et de l'activité économique.

Il faudra s'appuyer sur cette diversité déjà présente et sur la transformation amorcée de la RD13 pour en faire un véritable boulevard urbain, sur lequel pourront être enfin adressées les parcelles, pour en faire un lieu de vie et permettre les continuités urbaines entre les différents quartiers.
Diagnostic urbain à l'échelle de Maurepas
Les contraintes réglementaires et les servitudes

PLU et loi ALUR
La réforme des règlements de lotissement attachée à la loi ALUR du 24 mars 2014 tend à la disparition des règles d'urbanisme dans les cahiers des charges des lotissements qui venaient se superposer à celles intégrées au PLU.
Ainsi, le PLU se substituera au cahier des charges du lotissement de l'AZACOMA (association syndicale de la zone d'activités Coignières – Maurepas) concernant les règles d'urbanisme et les demandes d'autorisation d'urbanisme sur cette zone.

L'enjeu de ce changement substantiel repose sur la maîtrise par la collectivité publique des règles d'urbanisme pour les futurs projets qui seront réalisés sur Pariwest.
Le premier impact de ces récentes dispositions légales retombe sur les voiries de la zone d'activité qui sont aujourd'hui privées et gérées dans le cadre de l'ASL AZACOMA.
L'environnement sonore
La cartographie du bruit élaborée en juin 2009 calcule sur la période 2003-2007 témoigne de la nuisance significative générée par la route départementale. À ce moment-là la route était configurée comme une 2x2 voies.
D'un point de vue réglementaire, la RD 13 est classée, au titre des infrastructures de transports terrestres au niveau 3, où ont été installés des dispositifs de protection phonique sur une emprise de 106 m (soit 53m de part et d'autre de l'axe de la voie).
Depuis, le profil de la route a été modifié en réduisant le nombre de files et en intégrant des giratoires sur les principaux croisements. Il est vraisemblable que le flux de 2007 soit amoindri et que la vitesse des véhicules soit plus apaisée. Ainsi l'impact sonore de la voie pourrait être moindre qu'il y a huit ans, tout en demeurant bruyant.

Un des enjeux de la mutation des franges de la RD 13 relève de la capacité des projets à intégrer cette nuisance dans l'architecture des bâtiments futurs. Mais il s'agit également de travailler avec les services départementaux pour envisager la transformation de la RD en avenue urbaine à part entière, le long de la séquence habitée.

Description :
La loi Bruit du 31/12/92 prévoit des dispositions réglementaires contre le bruit des transports terrestres. Les MO d'infrastructures (routiers/rues >5,000 v/h), voies ferrées interurbaines >50 trains/j et urbaines >100 trains/j, voies de TGV >100 trains/j) doivent prendre en compte les nuisances sonores dans les constructions nouvelles, modification de voies existantes qui ne doivent pas dépasser des seuils. Les constructeurs ont l'obligation de prendre en compte la protection phonique des nouveaux bâtiments.
Diagnostic urbain à l'échelle de Maurepas
Les contraintes réglementaires et les servitudes

ICPE-Seveso
Le cahier des charges expose la situation
Enfin, il est à noter la présence non loin du site (à environ 150 m au sud du lot n°11), de la société AIR PRODUCT, installation classée générant des risques industriels de par son activité consistant à conditionner et distribuer des bouteilles de gaz : propagation de gaz toxiques dans l'atmosphère et incendie donnant lieu à des explosions ou de(s) jet(s) enflammé(s) de bouteilles de gaz.

Un périmètre particulier d'intervention (PPI) de 300 m autour du lieu de stockage, circonscrit la zone concernée par le dispositif mis en place par la préfecture pour protéger les populations, les biens et l'environnement, face aux risques particuliers liés à l'existence d'une installation industrielle classée.

Toutefois les zones d'effets latéraux ne dépassent à priori pas 55 mètres depuis le lieu de stockage.


Le Plan Particulier d’Intervention (PPI), établi sous l'autorité du préfet, définit l'organisation des secours en cas d'accident dans une installation classée dont les conséquences du sinistre sont susceptibles d'affecter les populations et/ou l'environnement.

Les installations concernées sont entre autres :
- les installations classées de type SEVESO,
- les stockages souterrains de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux, ou de produits chimiques à destination industrielle,
- les ouvrages d'infrastructure liés au transport des matières dangereuses

Le PPI a une vocation d'information préventive et d'organisation préventive des secours. Il ne peut être utilisé en aucun cas pour la prescription des mesures d'urbanisme au sein de son périmètre, ou d'opposabilité. À la lumière de ces éléments, la servitude associée à la présence de l'entreprise Air-Product concernerait un danger réel dans un périmètre de 55m autour des zones de stockage. Par ailleurs l'organisation préventive des secours se porte sur un périmètre de 300m.

La présence du centre de secours en frange de la zone d'activité constitue par ailleurs une garantie pour toutes les entreprises à proximité Air-Product au premier chef mais également Hachette.

Les enjeux des mutations des terrains en frange de la RD 13 relèvent de deux sujets :
- la délimitation d'un périmètre inconstructible de 55m autour de la parcelle d'Air-Product
- la relocalisation du centre de secours à proximité de la zone d'activité, tout en bénéficiant d'une bonne accessibilité vers les autres quartiers de la ville.
Diagnostic urbain à l'échelle de Maurepas
Analyse des équipements sur la commune et les environs immédiats

En matière d'équipements publics, l'offre sur la commune est le résultat des programmes qui avaient été mis en œuvre dans le cadre de la ville nouvelle. L'ensemble des équipements publics se situe au nord de la RD 13, à l'exception de la salle festive et du centre technique municipal. La capacité de ces équipements avait été calibrée pour accueillir majoritairement des familles et des jeunes ménages. Si l'on se réfère aux équipements scolaires, les écoles sont aujourd'hui en sur capacité de locaux au regard d'une population qui a vieilli et dont les besoins scolaires sont moindres. Ainsi il n'est pas rare que d'anciennes classes soient utilisées pour des enseignements spécialisés telle qu'une salle de musique, une salle de dessin, par exemple.

Les enjeux d'un développement de nouveaux programmes d'habitat d'une part, et du rajeunissement de la population d'autre part, appellent des réponses qui convergent vers un constat identique. Le développement de futurs programmes concernent la frange de la RD 13 et éventuellement d'autres emprises au cœur de Pariwest. Il faut rappeler les objectifs politiques à ce sujet, où la finalité des opérations d'habitat à envisager relève en priorité du rattrapage de la proportion de logements sociaux sur le territoire communal. Il ne s'agit pas en soi d'augmenter sensiblement le nombre d'habitants. Dans ce contexte, l'offre en équipements publics devra combler les besoins futurs.

Il s'agit de ne pas avoir à programmer de nouveaux équipements publics, mais d'envisager de capitaliser les emprises foncières et les aménagements des équipements existants en imaginant, le moment venu une restructuration, voire une densification des équipements si cela s'avère nécessaire.

Par ailleurs, la quantité de logements potentiellement constructibles n'est pas à appréhender de manière brute, car leur impact sur les besoins d'équipements ne pourra pas s'effectuer sur une temporalité courte et concentrée. La production de ces programmes est tributaire du rythme de commercialisation des logements sur le marché de l'habitat, et celui-ci est très fortement menacé par le projet urbain de La Verrière avec ses 1800 logements pressentis.

En définitive, la capacité d'évolution des structures actuelles dédiées aux équipements publics est significative et permet d'intégrer des éventuels surcroits de capacité dans des projections à court, moyen ou long terme. La quantification de ces capacités pourra être établie dans un plan de patrimoine des équipements, notamment au regard des transformations à réaliser au titre de l'amélioration des performances énergétiques des équipements ainsi que de leur mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ecole maternelle Chapiteau
III/ Diagnostic urbain
1. À l'échelle de Maurepas
2. À l'échelle de Pariwest
2. Diagnostic urbain à l'échelle de Pariwest
Confusion de l'organisation

La carte ci-contre illustre bien la confusion qui règne au sein de la zone commerciale : des îlots introverts, des façades qui s'ouvrent sur des arrière, un linéaire commercial discontinu et peu lisible.

→ Un fonctionnement introverti, à la fois caractéristique des ZA et d'une pratique locale
→ Des distances très longues, un secteur qui se pratique en voiture
→ Une offre commerciale éclatée qui n'est favorable ni aux acteurs, ni aux clients de la zone

La configuration circulaire du rond-point Laurent Schartz empêche une visibilité lointaine des enseignes qui y sont présentes. On les découvre en avançant, et il faut souvent refaire le tour du giratoire pour y accéder.
Certaines enseignes comme la "Halle aux Chaussures" ou "La Grande Récré" sont isolées dans un lot complètement introverti.

A l'intérieur du rond-point Laurent Schariz, un local commercial qui était occupé par un restaurant (fermé aujourd'hui) est totalement invisible depuis la rue.

La végétation nuit parfois à la visibilité de certaines enseignes, comme ici : "Pizza Hut", ou "La Grande Récré"
2. Diagnostic urbain à l'échelle de Pariwest
Un paysage différencié

+ Des haies végétales denses qui accompagnent les clôtures et masquent les zones de stockage des entreprises
- Mais une gestion inégale de ces haies sur l'ensemble de la zone

LA STRICTE  L'INDISCIPLINÉE  LA SAUVAGE  L'ABSENTE  LA MURAILLE
Parallèlement à cette confusion de l'organisation, Pariwest présente un cadre paysager assez structuré et plutôt qualitatif.

Les schémas ci-contre illustrent la diversité des systèmes de clôtures végétalisées au sein de la zone. Même si certaines clôtures peuvent donner un sentiment négatif d'abandon (« l'absence », et parfois la « sauvage ») ou de territoire hostile (les « muraillers » impénétrables à l'arrière du Karting ou au centre du Rond-point Laurent Schwartz, qui assombrissent considérablement les rues à cause de l'ombre portée), elles constituent un atout pour le secteur de deux façons :
- parce qu'elles apportent une diversité paysagère très intéressante
- parce qu'elles ont une fonction essentielle lorsqu'elles sont en limite des parcelles économiques : masquer les désordres d'appropriation des espaces extérieurs (stockage, parking).

En revanche, les parcelles occupées par de l'activité commerciale ont des besoins tout à fait différents de visibilité, tant de leurs enseignes que de leur parking et du moyen de s'y rendre.
Cela pose la question de la distribution des fonctions au sein de la zone Pariwest. Une fois que l'organisation future de la zone sera déterminée, il sera possible d'améliorer et d'adapter le cadre paysager aux fonctions économiques ou commerciales.

+ → Des haies végétales denses qui accompagnent les clôtures et masquent les zones de stockage des entreprises
- → Mais une gestion inégale de ces haies sur l'ensemble de la zone
+ → Des arbres d'alignement qui structurent harmonieusement le paysage de Pariwest
- → Des effets parfois négatifs sur la visibilité des enseignes commerciales
2. Diagnostic urbain à l'échelle de Pariwest
Analyse des axes structurants

RD 13, rue de Chevreuse, rue de Montfort
Cette voie de transit, route départementale, a été calibrée à l'origine à 2x2 voies. Au départ de l'urbanisation, cette route traverse Maurepas de manière à assurer les flux routiers à l'échelle régionale. C'est un espace étanche tant en termes d'adressage, de traversées, que de maillages. Ainsi de part et d'autre la ville s'est organisée en tournant le dos à l'infrastructure. Les poches de lotissements au nord et le tissu d'activités au sud ne sont pas desservies directement par la RD. Ainsi la rue Claude Bernard, parallèle à la RD 13, dessert les parcelles d'activité qui bordent la RD.

Plus récemment, des aménagements modifient la vocation routière de la RD avec la diminution du nombre de voies, la création de pistes cyclables, la création d'une contre-allée dissociant l'accès aux parcelles riveraines, au nord. Des traversées piétonnes sont réalisées. Un partage de cet espace public est progressivement consenti. Il entérine une évolution des usages de l'espace public vers davantage de mixité. La route départementale est en voie de devenir un boulevard urbain, mais ce n'est pas encore le cas. Des programmes récents prennent place le long de la RD, pour tirer parti de la commercialité générée par le flux automobile ou pour l'effet de vitrine que la RD dispense. La mutation de la bande parcellaire de Pariwest qui est longée par la RD fait partie des transformations progressives qui vont voir la RD devenir une avenue urbaine à part entière.

Rue Galois
Cette voie constitue l'accès principal du secteur commercial de Pariwest et particulièrement de l'enseigne locomotive du site : Auchan. Pour autant la rue Galois prolonge le caractère routier de la RD, les espaces qu'elle longe ne la qualifie pas : elle est bordée au nord par le grand parking d'Auchan et au sud par les clôtures des activités économiques. Cette large avenue met en scène le rond point Laurent Schwartz en bout de perspective. Au sud du giratoire, la rue Galois s'achève en impasse, aux abords de Cognières.

Rond Point Laurent Schwartz
La voie circulaire constitue un vaste giratoire occupé par des locaux commerciaux sur sa périphérie et un immeuble de bureau en son centre. La spécificité de ce lieu atypique repose en partie sur le fait que les parkings des commerces sont accessibles par la gauche de la voie circulaire. C'est un dispositif routier par excellence mais dont le fonctionnement est contradictoire avec la vocation commerciale, car la voie de gauche est habituellement la plus rapide sur un giratoire.
Cette organisation génère des conflits d'usage entre les entrées sur les parkings et leurs sorties sur la rue circulaire.
Le caractère routier s'en ressent de manière plus forte lorsqu'il s'agit d'analyser l'accessibilité des piétons vers cet îlot central. Les traversées sont complexes et périlleuses du fait du manque de visibilité et de la vitesse des véhicules.
L'envie de transformation de cet espace relève de sa pacification afin que les voitures roulent plus lentement et que les piétons et les cyclistes puissent traverser aisément entre les trottoirs périphériques et les commerces de l'îlot central.
2. Diagnostic urbain à l'échelle de Pariwest

Analyse des axes structurants

**Avenue Johannes Gutenberg**
Ce grand axe parcourt Pariwest d'Est en Ouest. Sa particularité : cette belle avenue n'est pas connectée au réseau primaire du secteur. Elle est accessible par le Boulevard des Arpents, qui seconde la RN 10, et place ainsi Pariwest en second plan par rapport aux ilots qui bordent la route nationale.
À l'autre extrémité, l'avenue s'achève en impasse après avoir longé Auchan et le programme dédié aux loisirs.

L'enjeu de la dynamisation de Pariwest repose sur la capacité de relier l'avenue Johannes Gutenberg à la RD 13 de manière à la rendre plus passante.

**Rue Claude Bernard**
Cette voie n'est pas à proprement parler structurante, mais elle joue un rôle important dans le fonctionnement de Pariwest. La rue dessert les parcelles qu'elle longe et particulièrement les emprises qui bordent la RD 13. Les objectifs de mutation de cette frange vers un tissu d'habitat vont modifier les usages sur cette rue. Outre son statut de voie privée, gérée au sein de l'AZACOMA, la rue Claude Bernard demeure la voie d'accès des voitures des futurs occupants, en attendant que la RD 13 soit transformée en avenue urbaine de manière complète permettant les accès des riverains.
Par ailleurs, les programmes résidentiels nécessitent de disposer sur leurs abords de places de stationnement pour les visiteurs. Aujourd'hui les rues de Pariwest ne sont pas aménagées pour accueillir du stationnement le long des voies.

**Le boulevard de la Loire**
Cette ancienne voie de transit, calibrée à l'origine à 2x2 voies, accueillait sur sa partie centrale des lignes électriques à haute tension. Considérée à juste titre comme une source de nuisance tant sonore que visuelle, cette infrastructure routière a été considérée comme un lieu arrière pour les tissus d'habitat qui la longent. Les fonds de parcelles des lotissements sont mitoyens de la voie. Les habitants ont naturellement tourné le dos aux grands pylônes et à la route pour s'en « protéger ». Toutes les habitation qui bordent le boulevard sont affectées sur des rues situées à l'intérieur des « poches ». Les habitants ont fait dresser de grandes haies végétales qui constituent aujourd'hui autant de barrières imperméables entre le boulevard et le pavillonnier.
Aujourd'hui, les lignes à haute tension sont enterrées et les pylônes ont disparu. Le boulevard de la Loire supporte un trafic très local puisqu'il est organisé en 2x1 voie à l'exception de sa section sud, dans le sens montant, pour éviter les problèmes de circulation liés à Pariwest le samedi.
Cet axe de 54m d'ampleur, bien qu'arboré et très végétalisé sur lequel il ne se passe rien, constitue un espace à fort potentiel pour la ville, que nous proposons d'étudier.

---

*Images*:
- La rue Claude Bernard
- Le boulevard de la Loire
- L'avenue Johannes Gutenberg
IV/ Diagnostic réseaux

NOTA BENE : Le diagnostic des réseaux a été effectué à partir des plans du PLU et grâce aux réponses de la DT effectuée par le BATT le 31/07/2015. Aucun élément de la Z.A. Pariwest n'a été fourni à ce jour par le cabinet Geniez.
Diagnostic réseaux

1. Assainissement

Concessionnaires:
Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Courance (S.I.A.C.) (eaux usées) et Commune de Maurepas (eaux pluviales).

L'assainissement général de la ville de Maurepas est de type séparatif : un réseau de collecte des eaux usées et un réseau de collecte des eaux pluviales. Ce type de système permet de lutter au maximum contre la pollution, en évitant des surpressions vers le milieu naturel par temps de pluie et un traitement régulier des eaux usées.

Réseaux d'eaux usées :
Les eaux usées sont collectées par des réseaux d'eaux usées strictes et dirigées vers la station d'épuration de la Courance. Le S.I.A.C. dispose des compétences assainissement sur tout le territoire communal (réseaux + traitement). La station d'épuration de Maurepas, située en aval du bassin de retenue de la Courance, a été restructurée en 1999 pour répondre aux normes de rejet européennes. Depuis, la station d'épuration, conformément aux dernières exigences réglementaires, élimine l'azote, le phosphore et le carbone rejetés par les eaux usées de la population estimée à 33 000 habitants. Les eaux usées composées d'eaux domestiques et d'effluents produits par les activités industrielles ou commerciales, empruntent les réseaux séparatifs d'assainissement avant de converger gravitationnellement vers la station d'épuration de Maurepas. Le calibrage de ce réseau et la station d'épuration sont à ce jour suffisants pour couvrir les besoins de la ville de Maurepas. La capacité actuelle de la station est estimée à 36 000 habitants, compatible avec le développement programmé maîtrisé des zones d'habitat fixées au PLU de Maurepas, selon les orientations et les capacités foncières restantes décrites dans le rapport de présentation.

Sur le secteur de la Z.A. Parwest, le réseau d'eaux usées se compose :
- de réseaux d'eaux usées communaux Ø200 mm gérés par le S.I.A.C.
- d'un réseau d'eaux usées intercommunal Ø500 géré par le S.I.A.C. situé sous la rue de Chevreuse (RD13) depuis Coignières. Le réseau intercommunal se dirige ensuite vers le ruisseau du Petit Pont jusqu'à la station d'épuration.

Gestion des eaux pluviales :
La Ville de Maurepas a la compétence pour la gestion des eaux pluviales et les réseaux d'eaux pluviales. La ZA Parwest est desservie par des réseaux stricts d'eaux pluviales de diamètres Ø500 à Ø2000 mm. Les eaux pluviales de la zone sont ensuite dirigées vers les réseaux communaux de la rue du Petit Pont jusqu'au ruisseau de Courance. Le ru de Courance est géré par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Maudière Supérieure (S.I.A.M.S.). Il a en charge l'aménagement des rives de la Maudière et des surplombs de la rivière. La commune de Maurepas fait également partie du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Maudière, géré par le CO.BAH.H.A., approuvé en 2001. Les règles de gestion des eaux pluviales de la ZA Parwest sont celles prescrites dans le SAGE du bassin de la Maudière : Sur le bassin versant de la Maudière, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes :
- aucun imposabilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes :
- pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtaine) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Maudière et de ses affluents.
L'application de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha tient compte de l'existence d'ouvrages de régulation disposant d'une capacité volumétrique suffisante pour accueillir des eaux pluviales supplémentaires.
Selon l'annexe 2 du règlement du SAGE du bassin de la Maudière, le volume à stocker est donc de 0,056 x Surface active (en m²) = 0,00432 x Surface active (en m²) soit 0,05168 x Surface active (en m³).
La qualité des eaux pluviales rejetées ne doit pas dépasser les seuils suivants :
- DOC = 50 mg/l (80 mg/l sur 2 heures),
- BOD₅ = 15 mg/l (20 mg/l sur 2 heures),
- MES = 20 mg/l,
- Hydrocarbures = 5 mg/l,
- Total métaux lourds = 15 mg/l.
Toute aire de stationnement de plus de 5 unités doit être équipée d'un séparateur à hydrocarbures avant rejet dans le réseau public pluvial.
Concessionnaires :
LYONNAISE DES EAUX/VEOLIA

L’A.Z.A.C.O.M.A. (association syndicale de la zone d'activités commerciale de Coignières – Maurepas), relevant du domaine privé a la particularité d'être desservie en adduction d'eau potable par le réseau de Coignières dont le prestataire est la Lyonnaise des Eaux. Cette eau provient de l'usine de production d'eau potable d'Aubergenville. La zone est desservie par une majorité de canalisations en fonte de diamètre Ø150 à 300 mm pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie. A partir du réseau fonte Ø400 mm de Coignières (Lyonnaise des Eaux).

Au niveau de la Route de Galois, il existe un bouclage sur le réseau Ø400 mm situé sous la RD13 (VEOLIA). Cette canalisation alimente également les ouvrages de défense incendie.
La zone est desservie par les réseaux d’électricité (BT, HTA et poste transformateur), gaz (basse, moyenne et haute pression), fibre optique, télécom, signalisation lumineuse tricolore et éclairage public.

a. Électricité :

Concessionnaires :
ERDF - RTE

La zone Pariwest est desservie par des réseaux HTA et BT souterrains. Les réponses au DT sont incomplètes et ne permettent pas de décrire l’alimentation générale de la zone (relance en cours).

Un réseau de transport d’électricité (RTE) souterrain est présent à proximité de la zone d’étude (liaison 53 000 volts Elancourt-Verrière), sur le territoire communal de Coignières au niveau du carrefour de la Route de Chevreuse et du boulevard de la Loire. Les travaux à proximité de canalisations électriques souterraines nécessitent :
- Travaux à plus de 1,50 m de la canalisation : le parcours de la canalisation doit être balisé de façon très visible.
- Travaux à moins de 1,50 m de la canalisation : les travaux ne peuvent être effectués qu’après mise hors tension de la ligne électrique ou mise en œuvre de mesures de sécurité particulières. En cas d’impossibilité de mettre hors tension la canalisation souterraine, une consigne écrite sera établie par le chef d’établissement en charge des travaux en concertation avec le chargé d’exploitation, mentionnant les mesures de prévention à mettre en œuvre : surveillance par un agent de sécurité électrique, mise en place de protections mécaniques, de balisage.
Diagnostic réseaux
3. Autres réseaux

b. Télécom/ Câbles

Concessionnaires :
France Télécom Orange – SFR – Numericable – Yvelines Connectic

La zone Pariwest est desservie par des réseaux télécoms souterrains.
Un réseau de fibre optique a également été identifié avenue Gutenberg. Les réponses au DT sont partielles et nécessitent une relance des services (en cours).
c. Gaz :

**Concessionnaires :**
GrDF et GRT Gaz

La zone est desservie par des réseaux gaz basses et moyennes.
Les canalisations de gaz MPB sont :
- PE68 : rue Alfred Kastler, rue de Chevreuse, rue de Montfort, une partie rue Gutenberg ;
- AC114 : RD 13, rue Marcellin Berthelot, Rond Point Laurent Schwartz, rue Antoine Lavoisier, rue Augustin Fresnel, rue Marie Curie et rue Claude Bernard
- PE125 : rue Jacques Monod, rue Jean Perrin, avenue Louis Pasteur
- AC168 : Rue Galois, avenue Gutenberg, rue Nicolas Carnot.

La canisation de transport de gaz DN100 – PMS 40 bars (GRTGAZ) se situe sous la RD13 à l'Est de la zone d'étude au niveau de la caserne des pompiers.
Diagnostic réseaux

3. Autres réseaux

Conformément au guide technique relatif aux travaux à proximité des réseaux du Guichet unique, des précautions doivent être prises pour des travaux à proximité d’ouvrages de transport de gaz.

Une fois la position présumée de l’ouvrage établie par un représentant de l’exploitant à l’aide d’un détecteur, les terrassements pour découvrir la génératrice supérieure de l’ouvrage sont obligatoirement réalisés avec l’utilisation de techniques manuelles non agressives (techniques dites « douces »), telles que des lances, des pioches à air, des aspiratrices excavatrices avec des bras non agressifs.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Caractéristiques des canalisations</th>
<th>Zones justifiant des prescriptions en matière de développement de l’urbanisation</th>
<th>Zone justifiant vigilance et information</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Zone permanente d’interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d’IGH et d’ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes</td>
<td>Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d’extension d’IGH et d’ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent</td>
<td>Zone d’information du transporteur de tout projet d’urbanisme</td>
</tr>
<tr>
<td>DN 100 et PMS 40 bars</td>
<td>5 m</td>
<td>15 m</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- Dans la zone permanente : proscrire la création ou l’extension d’IGH et d’ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : prévoir pour ce type de projet, la possibilité de prescriptions spécifiques, à partir d’une consultation de l’exploitant et de la DREAL
- Dans la zone de vigilance : informer l’exploitant le plus en amont possible de tout projet sensible.

Les dimensions des trois zones 1, 2 et 3 sont propres à chaque exploitant. Elles sont définies au cas par cas lors d’échange avant les travaux avec l’exploitant et d’un rendez-vous sur site et consignées dans le « procès-verbal de marquage-piquetage » établi à cette occasion. La zone 4 de 40 cm est également consignée dans ce procès-verbal.
d. Transport d'hydrocarbures :
   Total
   Le territoire communal est concerné par cette servitude, mais le réseau ne traverse pas la zone d'étude.

e. Éclairage public et Signalisation lumineuse tricolore :
   Concessionnaires :
   SPIE
   La zone d'activité PARIWEST est équipée d'éclairage public ainsi que de signalisation lumineuse tricolore. Les réseaux alimentant les candélabres et les feux sont souterrains.