

# OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE EOLE

ÉTAT DES LIEUX



DÉCEMBRE 2017  
5.16.015



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

\* Ile de France



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

# OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE EOLE ÉTAT DES LIEUX

Décembre 2017

**Directeurs de la publication :**

Xavier Gruz, directeur SNCF Projet Eole  
Pierre Messulam, directeur adjoint SNCF Transilien  
Fouad Awada, directeur général de l'IAU île-de-France

**Coordination éditoriale :**

Françoise Tournassoud, chef de département SNCF Transilien  
Armelle Lagrange, directrice des relations institutionnelles SNCF Projet Eole  
Jérôme Bertrand, chargé d'études IAU île-de-France

**Rédacteurs IAU île-de-France :**

Jérôme Bertrand, Audrey Gauthier, Pierre Pontecaille.

**Cartographes IAU île-de-France :**

Indira Sivasoubramaniane, Jérôme Bertrand, Gianluca Marzilli

N° d'ordonnancement : 5.16.015

*Crédit photo de couverture : Gobry - DRIEA*

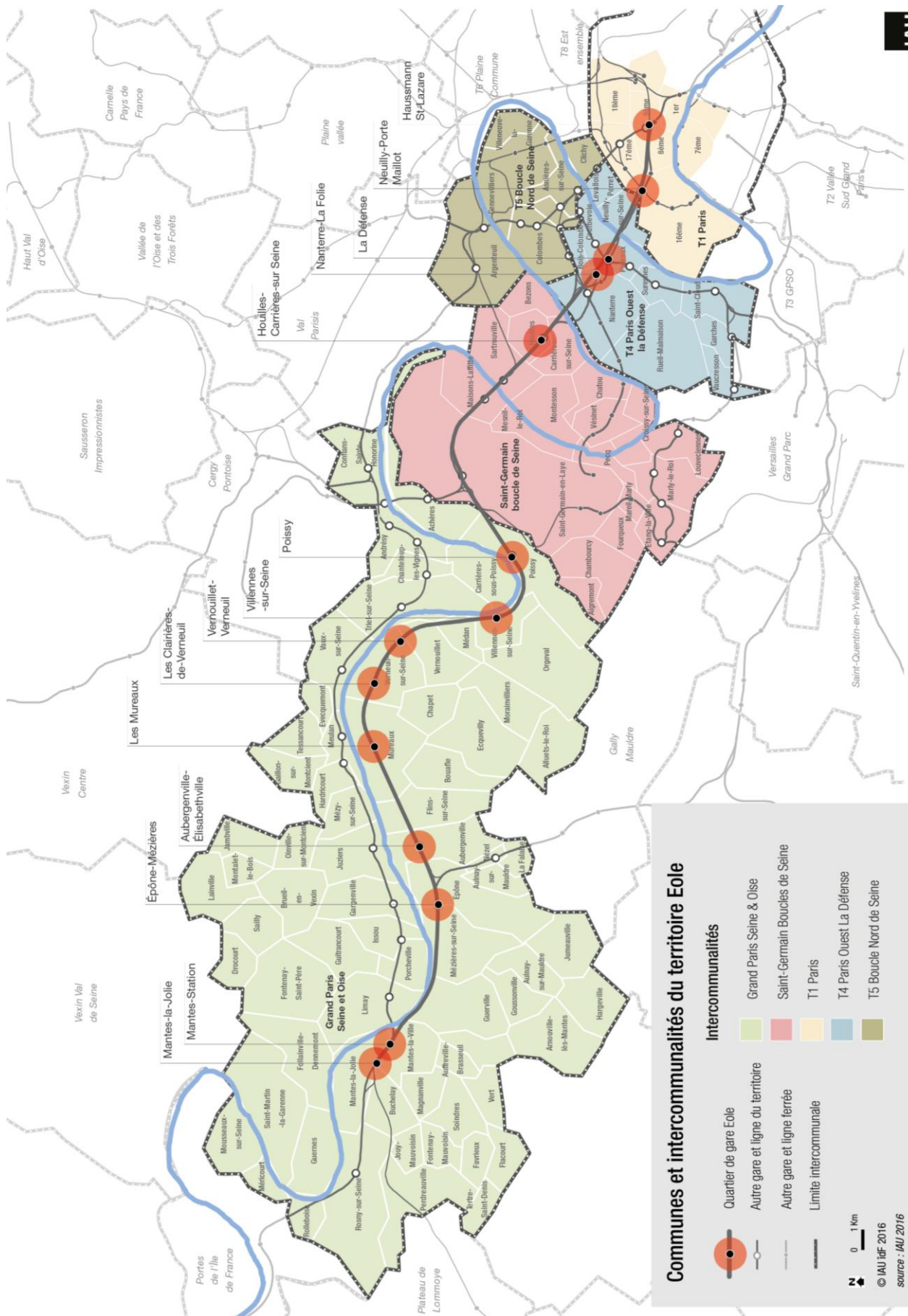
*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU idF / année*



# Sommaire

Introduction.....	3
Neuilly - Porte Maillot.....	5
La Défense.....	21
Nanterre La Folie.....	37
Houilles - Carrières-sur-Seine.....	53
Poissy.....	69
Villennes-sur-Seine.....	85
Vernouillet - Verneuil.....	101
Les Clairières de Verneuil.....	117
Les Mureaux.....	133
Aubergenville - Élisabethville.....	149
Épône - Mézières.....	165
Mantes - Station.....	181
Mantes-la-Jolie.....	197





# Introduction

## Le contexte

La SNCF porte plusieurs projets d'infrastructure nouvelle en Île-de-France. Consciente des enjeux de la mise en cohérence du développement urbain autour de ces projets, en particulier aux abords des gares, la SNCF, en partenariat avec l'IAU île de France, a souhaité mettre en place un observatoire des territoires traversés et des quartiers de gare desservis par Eole. Ce projet de prolongement à l'ouest de la ligne E du RER, dont l'avant-projet a été signé en juillet 2015, comporte le réaménagement de 47 km de voies existantes, la création de 8 km d'infrastructure souterraine et 3 nouvelles gares (Neuilly - Porte Maillot, La Défense, Nanterre La Folie) ; 620 000 voyageurs sont attendus chaque jour après sa mise en service complète prévu à l'horizon 2024.

## Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare Eole présente le plus finement possible leur environnement urbain et économique avant la mise en service de ce projet d'infrastructure. L'observatoire sera amené à suivre les évolutions urbaines que chaque quartier est susceptible de connaître à l'arrivée d'Eole, en particulier l'intensification des usages.

Les portraits des 13 quartiers de gare prochainement desservis par la ligne E du RER donnent un aperçu de la grande diversité urbaine, immobilière, sociale et économique des quartiers concernés. Chaque portrait apporte des éléments de compréhension des dynamiques urbaines en caractérisant notamment la densité de population et d'emploi, l'évolution du tissu économique, l'offre en service et équipements, le cadre urbain, les potentiels de densification, la construction immobilière et les projets d'aménagements.

Les monographies ont été réalisées à l'échelle du quartier de gare, soit le territoire compris dans un rayon de 800 mètres autour de l'emplacement de la future gare Eole. Ce périmètre d'analyse correspond à l'aire d'influence immédiate de la gare, accessible en un quart d'heure à pied.

L'observatoire des quartiers de gare est complémentaire de l'observatoire territorial qui analyse les dynamiques à l'échelle des territoires concernés par Eole, en mettant en exergue les différences de développement local et les grands enjeux urbains. L'observatoire territorial fait l'objet d'un autre rapport.



# Neuilly - Porte Maillot

Le quartier de gare est une porte d'entrée de la capitale située sur l'axe majeur entre l'arc de triomphe du Carrousel et l'arche de la Défense. Ce quartier couvre une partie des 16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> arrondissements de Paris et Neuilly-sur Seine. Ce secteur se caractérise par la présence du palais des congrès de Paris et par des infrastructures majeures de transport (boulevard périphérique, ligne 1 du métro, ligne du C du RER et gare routière assurant surtout des liaisons aéroportuaires et interurbaines).

Ce quartier constitue un pôle d'attractivité pour le tourisme d'affaires dont le rayonnement sera renforcé par d'importants projets de transports :

- la création d'une nouvelle gare du RER E dans le cadre de son prolongement vers l'ouest ;
- le prolongement du Tramway T3b.

Les projets urbains portés par la ville de Paris ont pour objectif de valoriser davantage cette place d'échelle métropolitaine, en s'appuyant en particulier sur un traitement paysager exemplaire et une requalification des espaces publics au profit des modes actifs. Ces projets apporteront de véritables aménités urbaines à ce quartier de gare qui est actuellement trop fracturé et minéral.



**Le chantier de la future gare Eole Neuilly - Porte Maillot**

*Source : P. Pontecaille – IAU idF*





## Le pôle gare

La gare actuelle de la ligne C du RER est fréquentée par plus de 25 000 voyageurs. Elle bénéficie également de la desserte de la ligne 1 du métro, de 5 lignes de bus et une gare routière internationale, aujourd'hui peu confortable.

Le prolongement d'Eole vers l'ouest participera à la transformation de ce quartier qui sera totalement réaménagé pour que la porte Maillot devienne une place d'envergure métropolitaine et non plus une porte d'entrée aujourd'hui prédominée par la circulation routière.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – RATP - janvier 2016



Le bâtiment voyageur de la gare du RER C Neully Porte Maillot

Source : P. Pontecaille – IAU idF



# L'activité humaine du quartier

## Une forte densité résidentielle

Ce quartier de gare regroupe 42 000 habitants, soit le plus peuplé des quartiers de gare du prolongement d'Eole à l'ouest. La densité de population (210 habitants à l'hectare) est relativement élevée alors qu'une grande partie des surfaces du quartier ne sont pas habitées (emprises du boulevard périphérique, des boulevards maréchaux, des grandes avenues<sup>1</sup>, une partie du bois de Boulogne, ...). Cette densité demeure supérieure à la densité du 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et de la commune de Neuilly-sur-Seine, mais inférieure à celle du 17<sup>ème</sup> arrondissement.

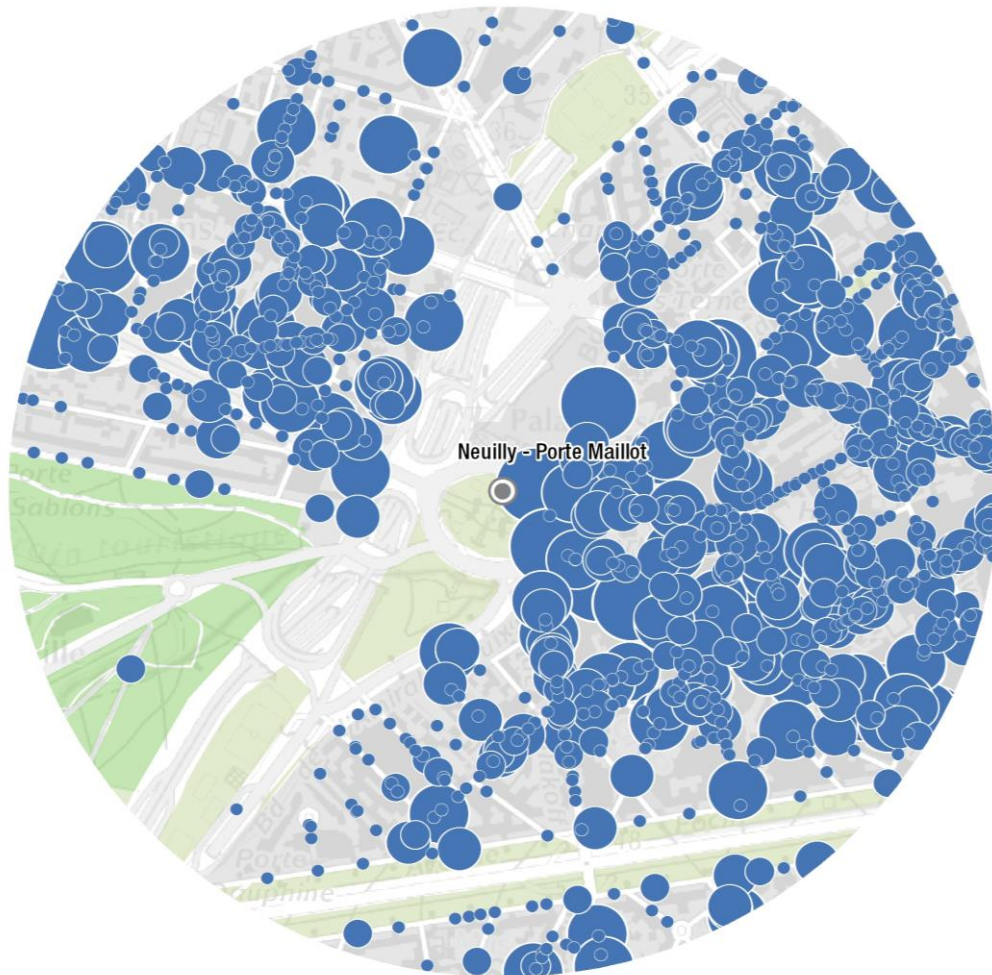
*L'enjeu démographique de ce quartier est de maintenir sa population qui a tendance à décroître, notamment dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.*

Population résidente autour de la gare de Neuilly - Porte Maillot



<sup>1</sup> Notamment les avenues de la Grande Armée, Foch, Ternes à Paris et Charles de Gaulle à Neuilly.

## L'emploi salarié autour de la gare de Neuilly - Porte Maillot



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014



## L'emploi et l'activité économique

Ce quartier compte 27 000 emplois et plus de 14 000 établissements. Les entreprises qui comportent les effectifs salariés les plus importants sont MK CC étoile avec plus de 600 salariés, Peugeot, Ineo Digital et Invivo avec plus de 300 salariés.

La présence du Palais des Congrès confère à la porte son rayonnement international, accueillant de grands événements de différentes natures. L'hôtel Hyatt Regency Paris Etoile renforce cette attractivité et assure la présence de touristes, principalement issus du tourisme d'affaire. La présence d'une galerie commerciale au sein du Palais des Congrès est un atout supplémentaire pour la vitalité de ce pôle économique. Cette attractivité est renforcée à une plus large échelle par la proximité de la fondation Louis Vuitton et du Jardin d'Acclimatation, qui accueillent quotidiennement plusieurs milliers de visiteurs passant souvent par la porte Maillot.

*L'enjeu de compétitivité mondiale des salons et congrès internationaux devient alors une priorité pour les pouvoirs publics. Le prolongement du RER E devrait participer pleinement au développement de l'accessibilité des manifestations internationales organisées au Palais des Congrès, mais aussi au CNIT en assurant une liaison performante entre la porte Maillot et la Défense.*



**Palais des Congés et l'hôtel Hyatt Regency**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Immeuble de bureaux accueillant le siège de Loxam**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



## L'occupation des sols autour de la gare de Neuilly - Porte Maillot



Projet de prolongement d'EOLE

○ Gare Eole

○ Quartier de gare (rayon de 800 m)

**Mode d'occupation du sol en 2012**

- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités économiques
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

**IAU**

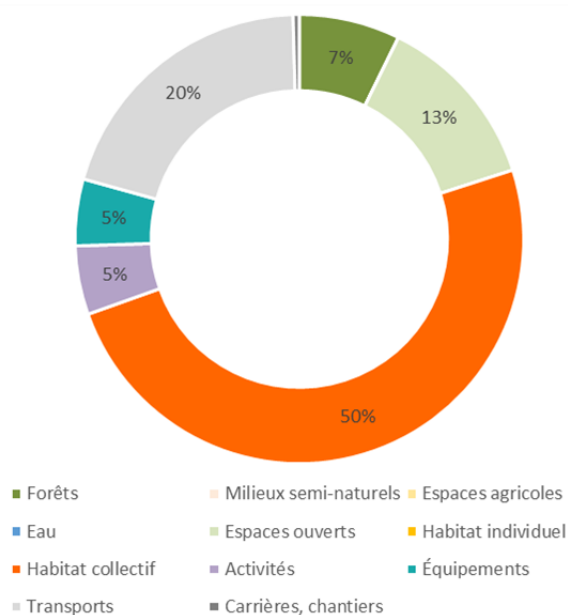
0 200 m  
 © IAU idF 2016  
 sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier de gare demeure à dominante résidentielle avec une forte densité d'habitat collectif dans un tissu urbain haussmannien marqué par de larges avenues. L'activité tertiaire se concentre le long de ces grands axes. La présence de plusieurs équipements touristiques révèle également une autre vocation de ce quartier. Les espaces boisés et verts occupent surtout les espaces situés au sud-ouest de la future gare Eole avec le bois de Boulogne. Les contre-allées de l'avenue Foch bénéficient de grands alignements d'arbres.

#### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Liaison végétale entre le bois de Boulogne et la porte Maillot

Source : J. Bertrand – IAU idF

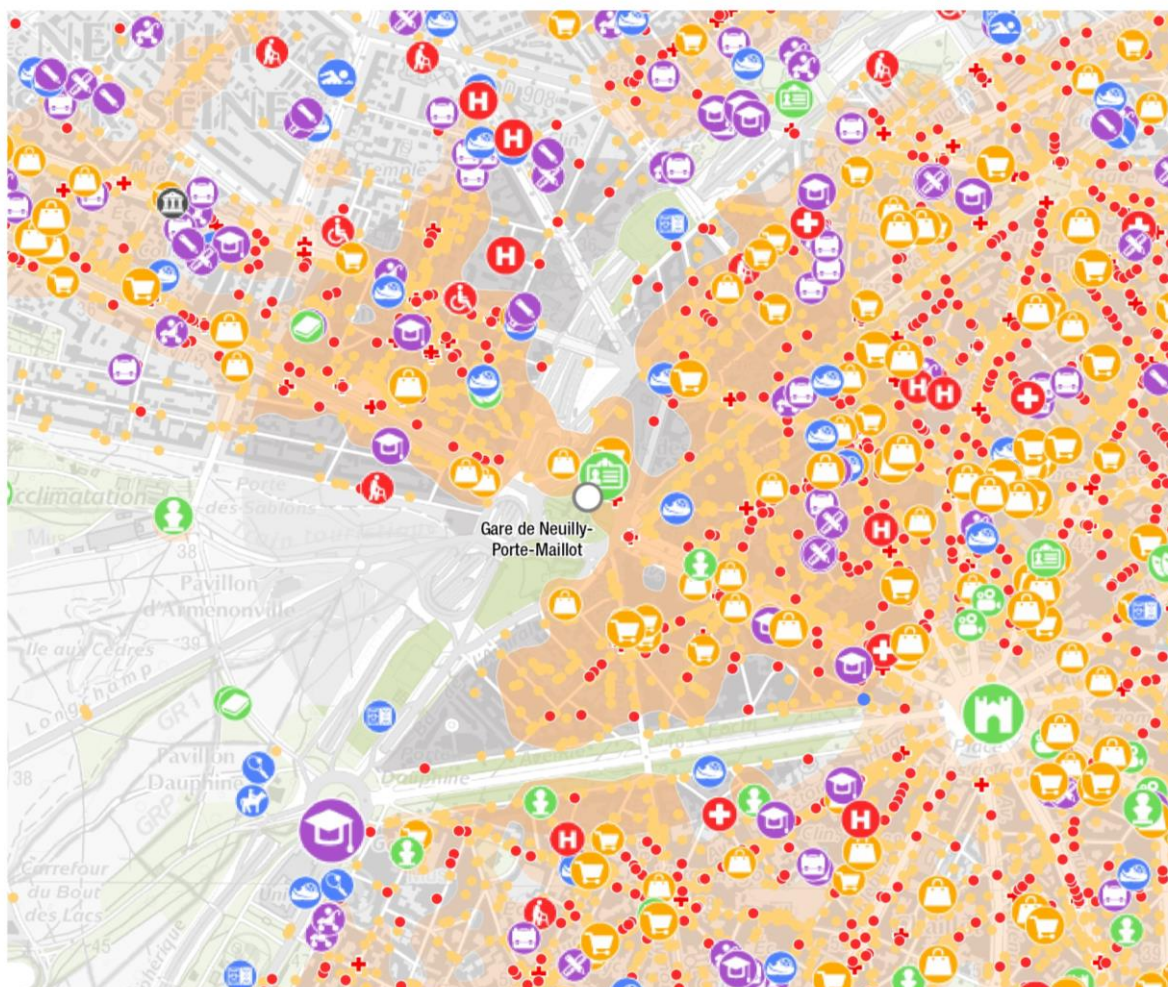


Immeubles en bordure du boulevard périphérique et de la porte

Source : J. Bertrand – IAU idF



## Les équipements et les services autour de la gare de Neuilly - Porte Maillot



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU 200 m  
© IAU îdF 2016  
sources : IAU îdF - INSEE

## Les services à la population

En raison de la densité de l'activité humaine, les équipements et services au sein ou à proximité du quartier de gare sont nombreux et de nature multiple. Les équipements phares ou d'envergure régionale sont le Palais des congrès, en limite est l'arc de Triomphe, en limite sud l'université Paris Dauphine et en limite ouest le Jardin d'Acclimatation au sein du bois de Boulogne. Le quartier dispose de nombreux établissements hospitaliers avec entre autres les centres chirurgicaux sur Neuilly (Pierre Cherest, Hartmann et Ambroise Paré).

L'activité commerciale est bien représentée compte tenu de la densité résidentielle et de l'activité économique du quartier. Par contre, les équipements liés à la petite enfance et à l'enseignement primaire sont proportionnellement moins nombreux en raison d'une faible part de familles avec enfant(s).



**La Palais des congrès et les boutiques du Palais**

Source : J. Bertrand – IAU îdF



**La clinique Pierre Cherest à Neuilly-sur-Seine**

Source : J. Bertrand – IAU îdF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

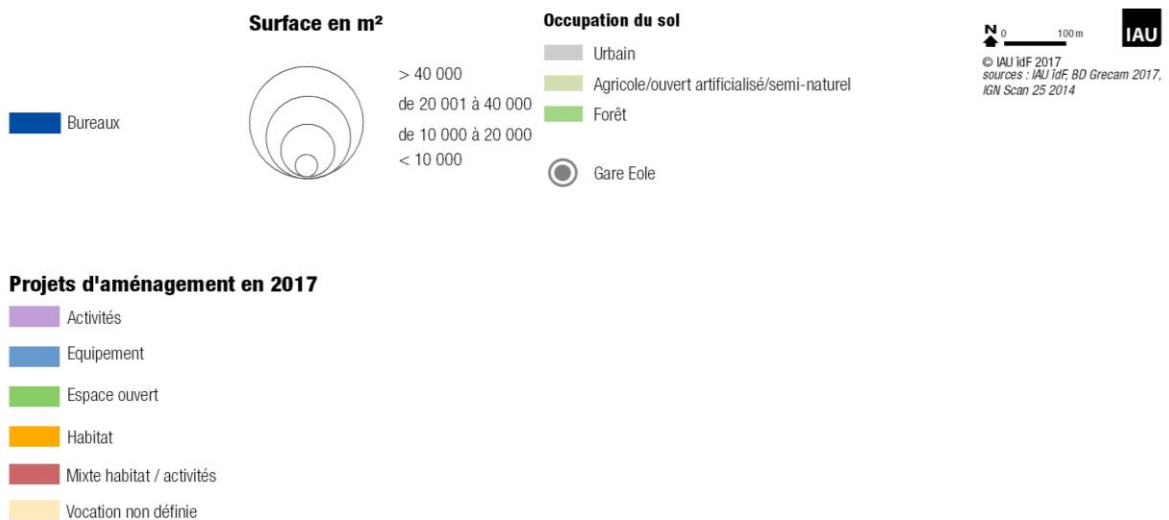
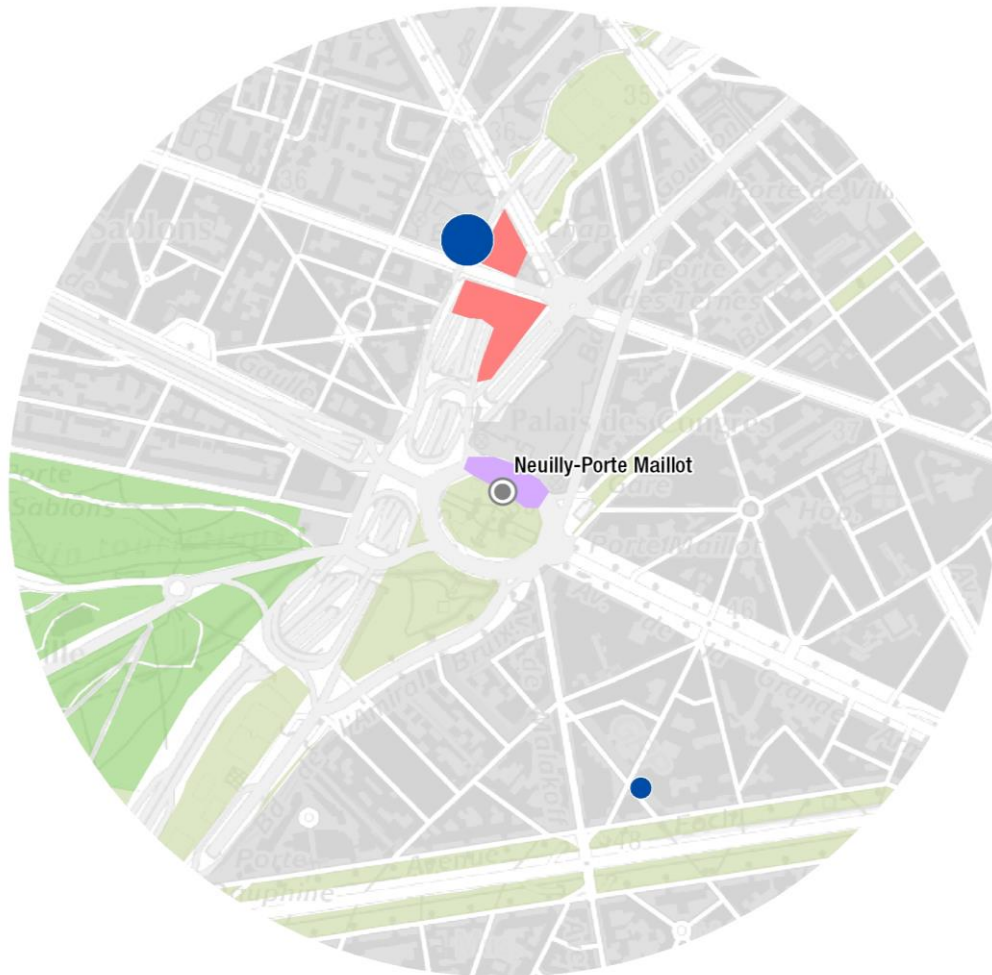
## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare compte plus de 25 000 logements et plus d'1 million de m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités (surtout de bureaux). Ce quartier a presque exclusivement été construit avant les années 2000, les années suivantes ayant été marquée par une poignée d'opérations ponctuelles à faible emprise spatiale portant sur la destruction-reconstruction de logements dégradés (rue Brunel par exemple) ou de restructuration d'immeubles de bureaux. L'absence de disponibilité foncière, le caractère patrimonial de nombreux bâtiments et les espaces boisés classés complexifient toute opération de densification du bâti. Les prochains projets urbains se porteront alors sur les espaces encore non bâtis dont la vocation est souvent liée aux déplacements routiers (boulevard périphérique, larges avenues, gare routière, ...).

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Neuilly - Porte Maillot



## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de Neuilly - Porte Maillot



## La commercialisation des programmes immobiliers

Aucune opération de promotion immobilière résidentielle n'a été commercialisée entre 2010 et 2016. Par contre, deux opérations de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont été construites et deux autres opérations devront être livrées d'ici 2018.

## Les projets urbains

Le quartier de la Porte Maillot est un des sites parisiens qui va connaître d'importantes mutations dans les prochaines années. Les objectifs de la ville de Paris sont de retrouver la configuration de l'axe majeur allant du Louvre à l'Arche de la Défense (avec la suppression du giratoire), d'insérer de nouveaux transports en commun (avec la gare Eole et le tramway T3), de développer les espaces piétons et cyclables et de mieux traiter la transition végétale avec le bois de Boulogne (avec 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts supplémentaires). D'autre part, deux projets immobiliers (1 000 arbres et la Ville multi-strates), issus de l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris, sont prévus au Nord de la place, au-dessus du boulevard périphérique.

Le programme du projet « Mille arbres » se compose principalement de 127 logements dont 30% logements sociaux, de 27 000 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un hôtel 4 étoiles de 250 chambres, de deux crèches et d'une halte-garderie. Enfin, la nouvelle gare routière sera incluse en sous-sol dans ce projet.

Le projet « Ville multi-strate » propose un programme mixte de logements en accession, de logements sociaux, de bureaux, de commerces et d'une école horticole, d'agriculture urbaine.

Devant le palais des congrès, une emprise constructible sera libérée et permettra d'envisager un projet de bâtiment d'environ 30 000 m<sup>2</sup> qui pourra répondre notamment au souhait d'agrandissement du centre d'expositions et de salons.

Par ailleurs, la ville de Neuilly-sur-Seine envisage une vaste opération de requalification des espaces publics de l'avenue Charles de Gaulle. En 2017, l'État autorise le déclassement des contre-allées de l'avenue (route nationale 13) permettant à la ville de les gérer, de les aménager en faveur des modes actifs et de les animer (terrasses de café, kiosques, ...).

*Le réaménagement du secteur de la porte Maillot est donc bel et bien de développer une place d'échelle métropolitaine et d'asseoir le rayonnement du Palais des Congrès, en s'appuyant notamment sur le prolongement du RER E.*



**Projet « Ville multi-strate »**

Source : J. Ferrier, C. Dalix, Splann



**Esquisse du projet d'aménagement**

Source : C. Orsingher – Apur



# La Défense

Deuxième pôle d'emploi de la région, le quartier d'affaires de la Défense est l'un des moteurs de l'économie régionale et nationale. D'une forte visibilité dans le paysage urbain, elle associe, autour du pôle d'échanges de transports, particulièrement fréquenté, une concentration unique en Île-de-France d'emplois tertiaires de haut niveau, un des principaux centres commerciaux franciliens, des structures d'envergure pour le tourisme d'affaires et des équipements de formation supérieure. Grâce au CNIT, et à la Grande Arche, il accueille d'importantes rencontres professionnelles. En tant que vitrine de la vitalité économique de la France, La Défense se place en concurrence directe avec les plus grandes métropoles mondiales.

Ce quartier d'affaires au standard international par la nature de son offre immobilière (tours de bureaux) et des entreprises accueillies (sièges sociaux, multinationales) constitue un pôle tertiaire puissant, attractif et mondialement reconnu. Les projets immobiliers contribueront à densifier et développer ce quartier si spécifique et l'inscriront en bonne place dans la compétition internationale des centres d'affaires.

Le quartier de gare dispose déjà d'une offre importante en transports en commun. En 2022, il sera desservi par le prolongement de la ligne E du RER et à plus long terme par la ligne 15 ouest du métro du Grand Paris. Ces projets d'infrastructure de transport permettront à ce quartier d'ancrer encore plus sa vocation régionale et internationale.



**Le CNIT et le futur accès à la gare Eole à La Défense**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF





## Le pôle gare

Le quartier de La Défense constitue l'un des principaux pôles multimodaux de la région francilienne. Près de 85% de l'accès au quartier se fait par les transports en commun grâce à une offre complète. Ce pôle est desservi à la fois par la ligne A du RER, les lignes L et U du Transilien, la ligne 1 du métro, ligne 2 du tramway, 13 lignes de bus et d'express (reliant les principaux pôles de Seine aval et en particulier Mantes-la-Jolie) ainsi qu'une gare routière, le terminal Jules Vernes, utilisée par les autocars assurant des liaisons régulières interurbaines ou internationales.

La gare SNCF du Transilien est fréquentée chaque jour par environ 100 000 voyageurs. La fréquentation du pôle va encore croître fortement avec la dynamique urbaine du quartier mais aussi avec l'arrivée du RER E et à plus long terme celle de la ligne 15 du métro.

Les accès piétons et cyclables à la dalle du quartier de la Défense depuis les tissus urbains environnants sont relativement difficiles. Les aménagements permettant les continuités des cheminements et rendant lisibles les itinéraires sont à développer.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – Ratp - janvier 2016



L'un des accès à la gare de la ligne A du RER de La Défense

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



# L'activité humaine du quartier

## La population

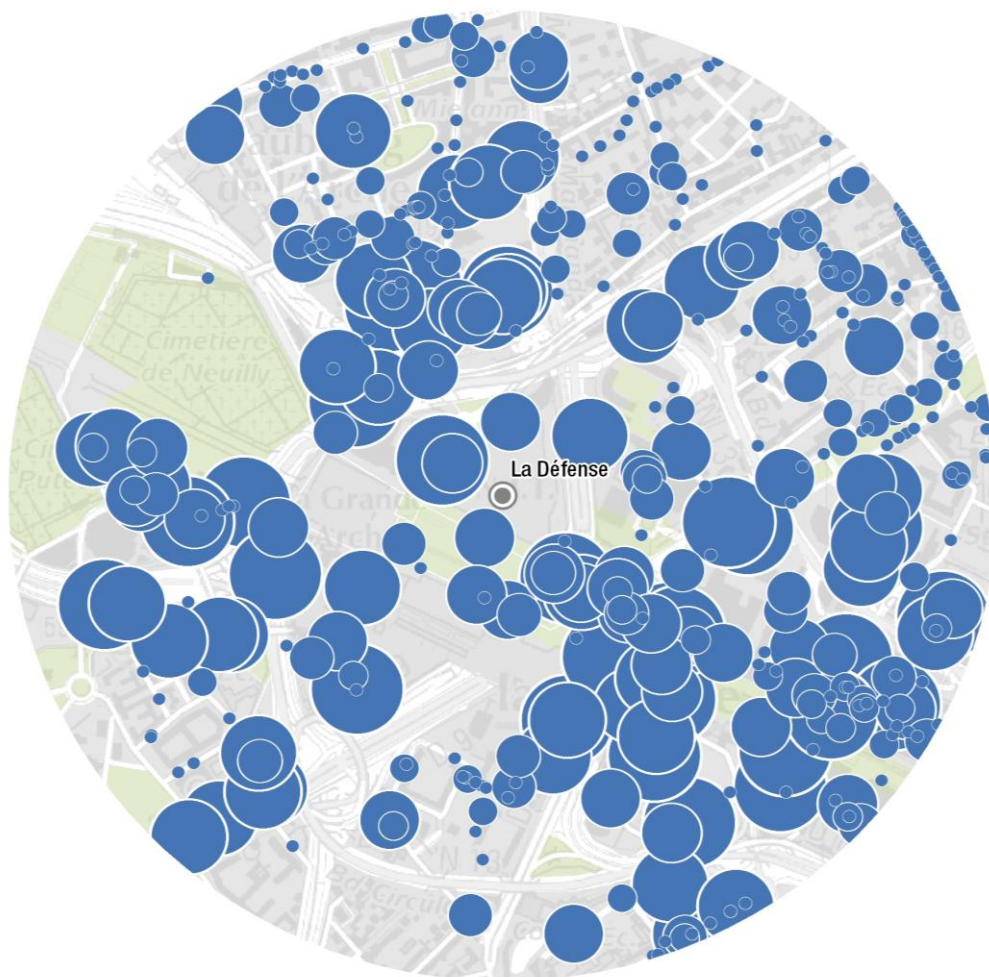
Avec plus de 33 000 habitants et une densité de 164 habitants à l'hectare, le quartier de gare de la Défense est l'un des plus peuplés des quartiers desservis prochainement par Eole. Si le cœur du quartier est dédié aux activités tertiaires, les portions nord et sud (le plus souvent au-delà de la dalle) sont occupées par de l'habitat dense où se concentre la population du quartier.

*Ainsi, en plus d'être un pôle économique de rayonnement international, La Défense est également un quartier densément habité.*

Population résidente autour de la gare de La Défense



## L'emploi salarié autour de la gare de La Défense



### Nombre de salariés en 2014



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare se confond avec le pôle économique majeur qui regroupe plus de 94 000 emplois sur 7 000 établissements. Le quartier d'affaires de La Défense accueille des fonctions stratégiques et des centres de décision de grands groupes. Ces nombreuses entreprises d'envergure internationale ou ces sièges sociaux d'entreprise du CAC 40 couvrent surtout des filières d'activités financières (Société Générale, HSBC, Axa, AGF, Gan), d'activités industrielles (Total, Areva, EDF, Saint-Gobain) ou bien d'activités de conseil (par exemple CapGemini).

La majorité de l'emploi salarié (principalement des cadres supérieurs) se concentre dans des tours de bureaux, situées sur la dalle ou en bordure immédiate, autour du boulevard circulaire.

*L'accessibilité du centre d'affaires de la Défense sera à nouveau amplifiée par le prolongement de la ligne E du RER qui, par ailleurs, permettra de désaturer la ligne A du RER et de relier directement le quartier central des affaires parisien avec La Défense, le deuxième pôle économique de la région et de la France.*

L'arrivée d'Eole renforcera ainsi l'attractivité de La Défense et sera un atout supplémentaire dans la concurrence européenne à laquelle se livre ce quartier pour attirer des grandes entreprises internationales, notamment les entrepreneurs et investisseurs de la City de Londres dans le contexte du Brexit



**Immeubles de bureaux à proximité du CNIT**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF

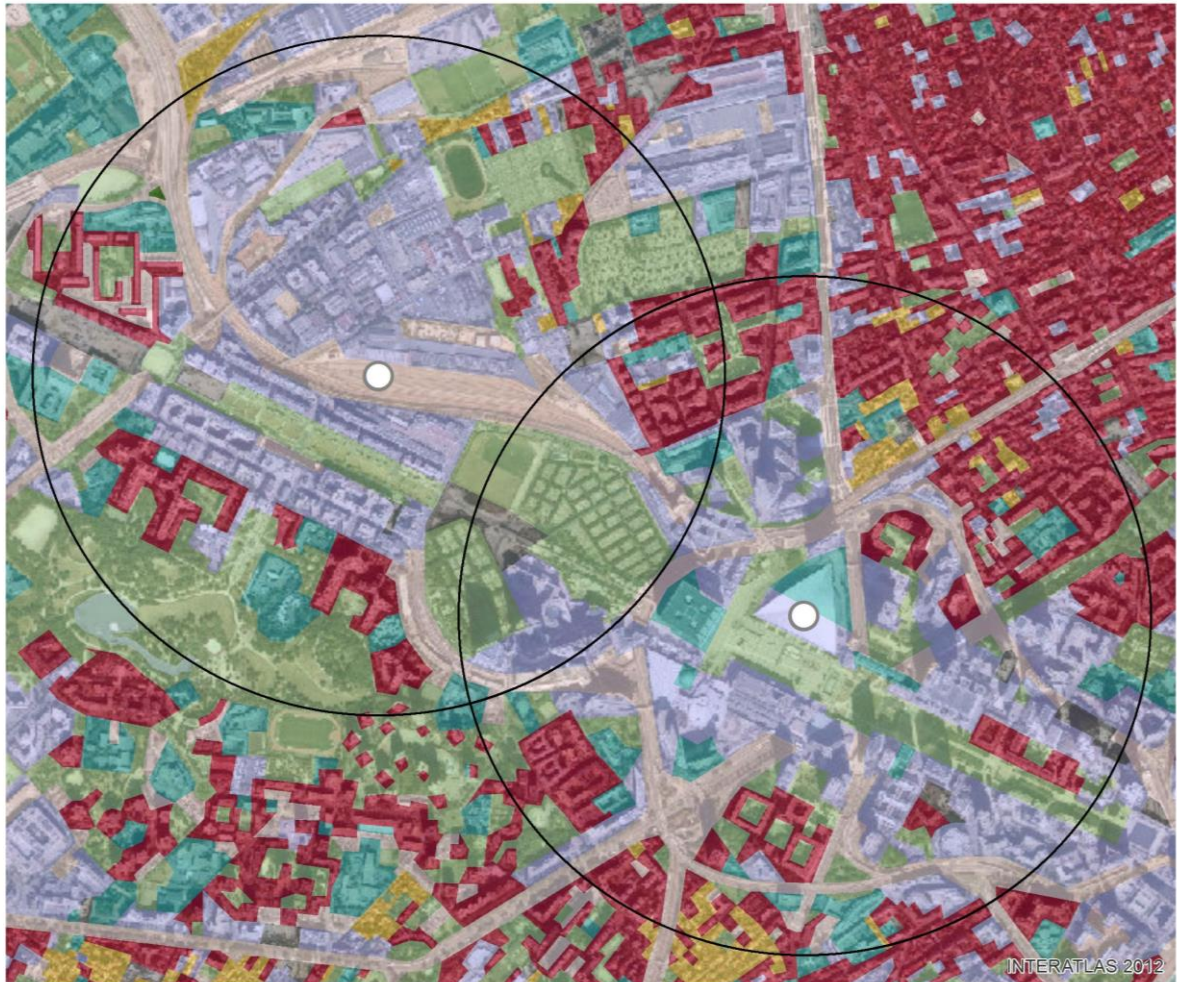




**Immeubles de bureaux sur l'esplanade de La Défense**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



## L'occupation des sols autour des gares de La Défense et de Nanterre La Folie



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers



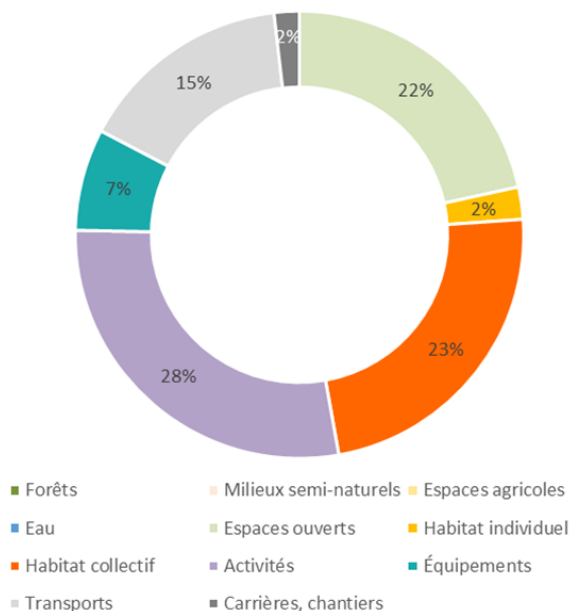
# Le cadre urbain du quartier

## Les fonctions urbaines dominantes

La vocation économique du quartier de gare de La Défense prédomine bien évidemment, cependant elle ne doit pas occulter sa fonction résidentielle plus méconnue. Les espaces urbains ouverts, constitués pour l'essentiel de la dalle et des cimetières de Puteaux et de Neuilly, occupent d'importantes surfaces au sol au sein de ce quartier et forment des lieux de respiration dans ce paysage unique en Île-de-France. La Défense accueille également de grands équipements, tels que la Grande Arche ou le CNIT, qui prennent toute leur place.

*Les évolutions en termes d'usage du sol depuis 1982 ont presque exclusivement porté sur le renforcement de l'activité économique de ce quartier d'affaires. Les années à venir semblent poursuivre cette tendance au regard des projets d'aménagement connus à ce jour.*

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare

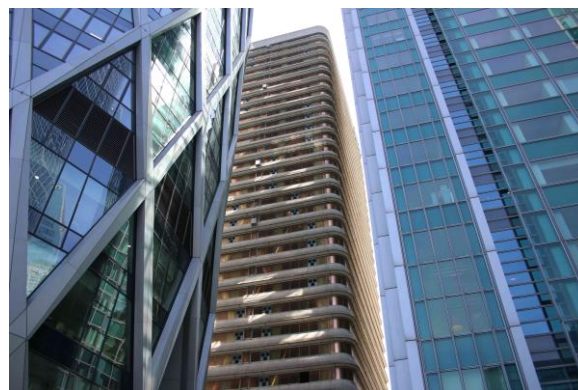


Source : IAU, MOS 2012



**Immeuble d'habitat**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF

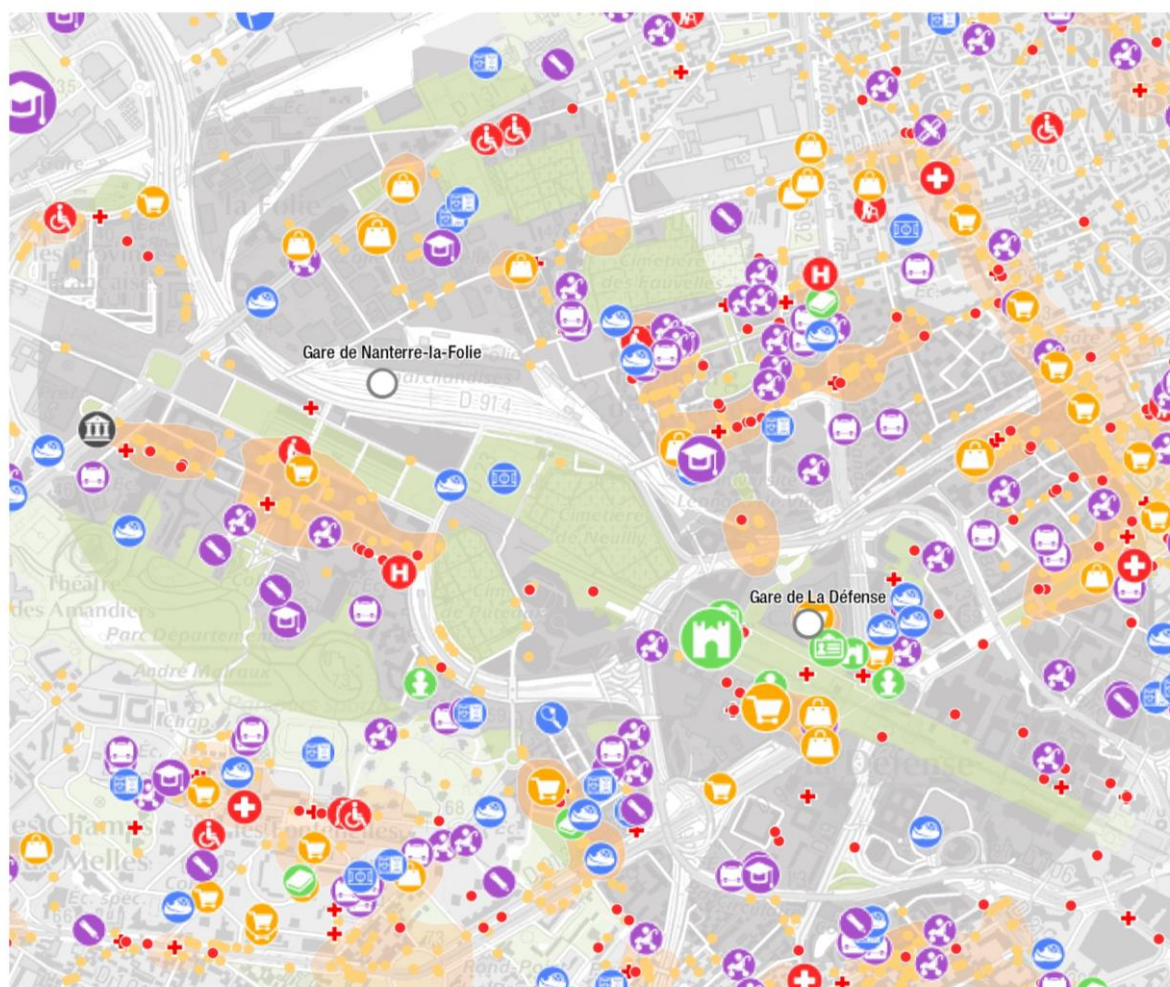


**Tours de bureaux**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



## Les équipements et les services autour des gares de La Défense et de Nanterre La Folie



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU 200 m  
© IAU idF 2016  
sources : IAU idF - INSEE

## Les services à la population

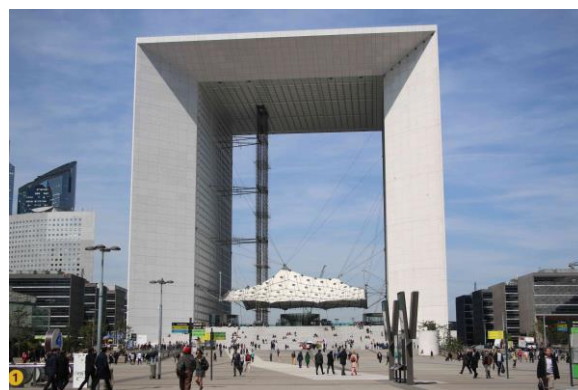
L'attractivité internationale de ce quartier d'affaires s'accompagne d'une offre substantielle d'équipements à rayonnement régional. Le Centre des Nouvelles Industries et Technologies (CNIT) vient renforcer le caractère de vitrine régionale et internationale du quartier de gare, accueillant de nombreux congrès et autres manifestations, mais aussi des commerces et des services. Cette vocation s'incarne également à travers la Grande Arche, véritable geste architectural marquant le paysage et d'une symbolique forte par sa position sur l'axe historique dans la perspective de l'Arc de Triomphe. Cet équipement assure en partie la promotion internationale de ce quartier. D'autre part, le centre commercial régional des 4 Temps amplifie la polarisation de ce quartier. Enfin, plusieurs centres de formation côtoient les sièges sociaux de multinationales, avec notamment le pôle universitaire Léonard de Vinci. Le prolongement de la ligne E du RER renforcera l'attractivité de ces grands équipements en facilitant leur accessibilité, surtout pour les habitants de Seine Aval.

*Bien que ce quartier dispose de nombreux équipements et services, le quartier de gare de La Défense figure parmi les moins pourvus des quartiers desservis prochainement par Eole, comparativement à sa densité de population et d'emplois. En particulier, l'offre en professionnels de santé semble insuffisante.*



**Centre commercial les 4 Temps**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



**Grande Arche de La Défense**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

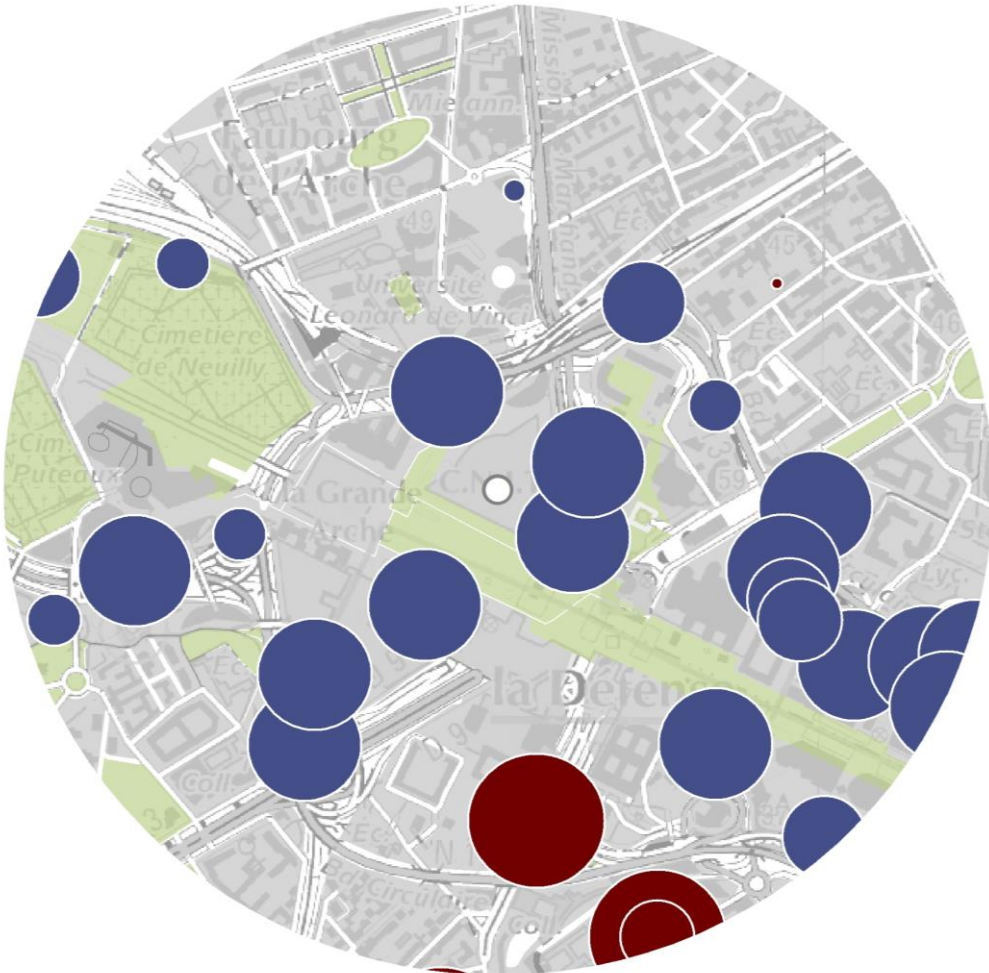
Le quartier de gare de La Défense recense environ 18 000 logements et 4 million de m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités tertiaires (des bureaux), soit le quartier le plus densément construit des quartiers de gare observés.

Créé dans les années soixante, le quartier de la Défense a connu une urbanisation volontariste dans le cadre de l'opération d'intérêt national. Son développement a perduré le long des différentes décennies. Depuis les années 2000, les aménageurs, notamment l'EPADESA, ont réalisé de nombreuses opérations immobilières. Des tours de bureaux ont été construites ou réhabilitées au niveau de la dalle ou bien aux abords du boulevard circulaire, profitant des capacités foncières suite à sa reconfiguration dans sa partie nord. Un grand nombre de logements ont surtout été bâtis au nord du quartier au sein de la ZAC du Faubourg de l'Arche sur le territoire communal de Courbevoie.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de La Défense



## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de La Défense

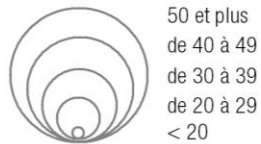


IAU

### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol

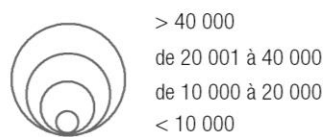


0 100m

© IAU idF 2016

sources : BD Grecam 2017, IAU 2016

### Surface en m<sup>2</sup>



Bureaux

## La commercialisation des programmes immobiliers

Entre 2010 et 2015, cinq opérations ont permis de livrer plus de 300 logements neufs, essentiellement au sud du quartier sur la commune de Puteaux. À la même période, 8 opérations ont produit plus de 360 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux (neuves ou réhabilitées). Toutefois, dans les années à venir, la promotion immobilière résidentielle de ce quartier de gare sera malgré tout limitée comparativement au marché d'immeubles de bureaux qui prévoit, d'ici 2022, 12 opérations pour environ 560 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Ainsi, dans ce quartier d'affaires très spécifique, le marché résidentiel est directement concurrencé par les marchés de l'immobilier de bureaux attirant des fonds d'investissement et générant une rentabilité financière certainement supérieure.

## Les projets urbains

Plusieurs projets de tours de bureaux illustrent cette volonté de poursuivre la densification tertiaire de ce quartier d'affaires, déjà engagée avec le réaménagement du boulevard circulaire nord lequel a permis de libérer du foncier constructible. Compte tenu des prix du marché et de la nécessité de mise aux normes du parc de bureaux, plusieurs projets de restructuration d'immeubles ou de démolition-reconstruction seront réalisés pour répondre aux nouvelles exigences des entreprises et des sièges sociaux. Par ailleurs, les prochains programmes de logements étudiants montrent la volonté de l'EPADESA de répondre, en partie, à la forte demande d'hébergement des étudiants sur ce territoire.

9 projets immobiliers sont en cours de réalisation :

- Opérations neuves : Trinity (52 000 m<sup>2</sup> de bureaux) ; Skylight (168 logements étudiants), Campuséa (400 logements étudiants), Campus de l'Arche IESEG (3 400 étudiants) ;
- Opérations de démolition-reconstruction : Alto (51 000 m<sup>2</sup>), Saint-Gobain (50 000 m<sup>2</sup>) ;
- Opérations de restructuration : Carré Michelet (37 000 m<sup>2</sup>), Window (44 000 m<sup>2</sup>), Belvédère (18 000 m<sup>2</sup>).

5 autres projets immobiliers sont à l'étude :

- Opérations neuves : Sister (75 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 20 000 m<sup>2</sup> d'hôtel) ; Hekla (80 000 m<sup>2</sup>) ;
- Opérations de démolition-reconstruction : Air 2 (75 000 m<sup>2</sup>), Ava (64 000 m<sup>2</sup>) et Hermitage Plaza (160 000 m<sup>2</sup> de logements dont une résidence étudiante, 37 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 35 000 m<sup>2</sup> d'hôtel et 30 000 m<sup>2</sup> de commerces).

L'enjeu est toujours d'affirmer l'attractivité internationale de ce quartier d'affaires dans le but de préserver le pôle économique de La Défense dans l'intense compétition que se livrent les métropoles mondiales.



**Chantier de la tour Alto**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Chantier de la tour Saint-Gobain**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





# Nanterre La Folie

Situé à seulement 1,2 kilomètre de la gare de La Défense et à moins de 300 mètres de la gare de Nanterre - Préfecture, la future gare de Nanterre La Folie deviendra une nouvelle porte d'entrée de ce territoire actuellement en pleine mutation urbaine et économique. La réflexion du lien entre ces deux gares de Nanterre sera certainement menée pour optimiser le fonctionnement du futur bipôle et les correspondances pour les voyageurs.

Présenté comme la continuité de la Défense en termes d'activités économiques à forte valeur ajoutée et de vitrine métropolitaine, ce quartier de gare a connu depuis deux décennies d'importantes transformations urbaines et elles se poursuivront encore à l'arrivée d'Eole et de la mise en service à plus long terme de la ligne 15 ouest du métro du Grand Paris.

Si la partie sud du quartier de gare est caractérisée par des immeubles de bureaux récemment construits, la portion nord-ouest est marquée par un tissu dégradé d'entreprises, proposant de fortes potentialités de renouvellement. Actuellement, d'importants travaux sont en cours autour de la future gare en chantier. D'autres projets structurants pour le quartier s'achèvent tels que l'U Arena et d'autres sont encore à l'étude comme le secteur des Groues. La nouvelle desserte de la ligne E du RER devrait stimuler cette dynamique de développement urbain déjà engagée de ce quartier.



**Le chantier de la future gare Eole**

*Source : P. Pontecaille – IAU idF*



## Le pôle gare

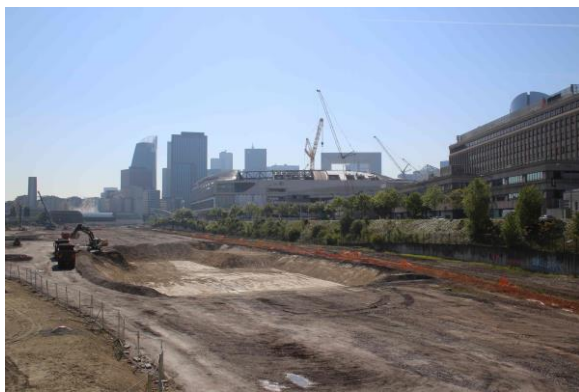
Aujourd'hui, les connexions en bus se font sur la gare de Nanterre Préfecture desservie la ligne A du RER et très peu sur les secteurs des Groues, qui accueilleront les gares du RER E et de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express. Cette desserte en bus devra être développée afin d'assurer au mieux le rabattement vers la gare de Nanterre La Folie à l'arrivée d'Eole.

La fréquentation du pôle va encore croître fortement grâce aux projets d'infrastructures de transport et à la dynamique de renouvellement urbain sur Nanterre. L'arrivée d'Eole est une opportunité pour une analyse d'ensemble des pôles de Nanterre et de La Défense en intégrant notamment le nouvel équipement majeur de l'U Arena et une cohérence urbaine pour ce territoire stratégique.

Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – Ratp - janvier 2016



Le site de la future gare de Nanterre La Folie

Source : P. Pontecaille – IAU idF





# L'activité humaine du quartier

## La population

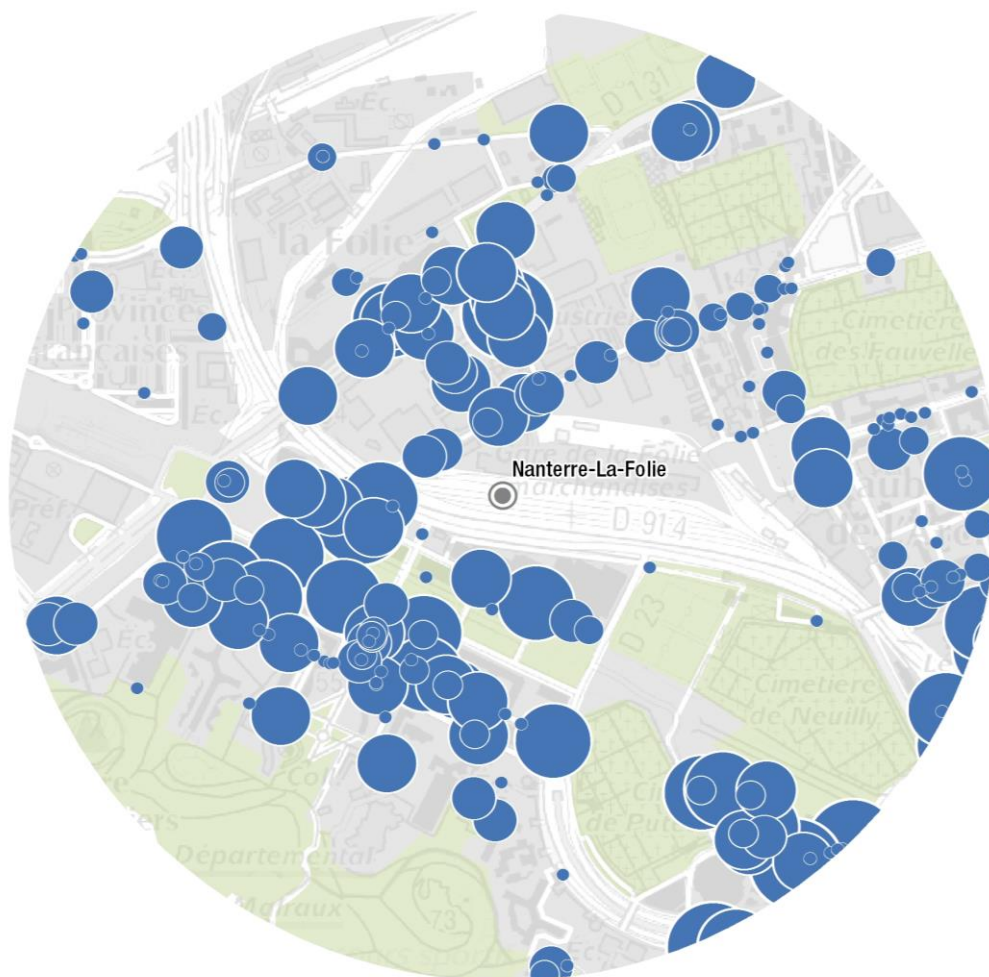
Avec près de 19 000 habitants, le quartier de gare de Nanterre La Folie présente « seulement » une densité de 93 habitants à l'hectare, alors qu'il se situe dans un secteur largement urbanisé du cœur d'agglomération. La vocation économique du quartier de gare s'exprime par les nombreux locaux d'activités et de bureaux au cœur du quartier, laissant l'habitat se concentrer davantage à la périphérie est, ouest et sud du quartier. Ainsi, les logements se localisent le plus souvent entre le parc André Malraux et Nanterre Préfecture, au Faubourg de l'Arche et aux Provinces françaises (un quartier d'habitat social).

Le quartier dispose de fortes potentialités foncières de densification et de renouvellement urbain, dont une grande partie sera mobilisée dans le cadre des opérations d'aménagement de l'EPADESA, l'aménageur de l'Opération d'Intérêt National de La Défense Seine Arche. La prochaine gare desservie par Eole fera partie intégrante des projets urbains en cours de développement.

Population résidente autour de la gare de Nanterre La Folie



## L'emploi salarié autour de la gare de Nanterre La Folie



### Nombre de salariés en 2014



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

En bordure ouest du quartier d'affaires de la Défense, le quartier de gare compte près de 38 000 emplois répartis sur 2 900 établissements, soit le deuxième quartier le mieux pourvu en nombre d'emplois salariés des quartiers de gare prochainement desservis par la ligne E du RER. Ce quartier accueille des grandes entreprises, telles que Axa le long des terrasses de l'arche dans la continuité de La Défense. Dans la partie nord, de nombreux emplois se concentrent également sur la vieillissante zone d'activités économiques des Groues.

*La nouvelle desserte de la ligne E du RER sera une réelle opportunité d'asseoir le rôle économique de ce quartier, en améliorant significativement son accessibilité et son attractivité territoriale.*



**Immeuble de bureaux de la société AXA**

Source : P. Pontecaille – IAU idF

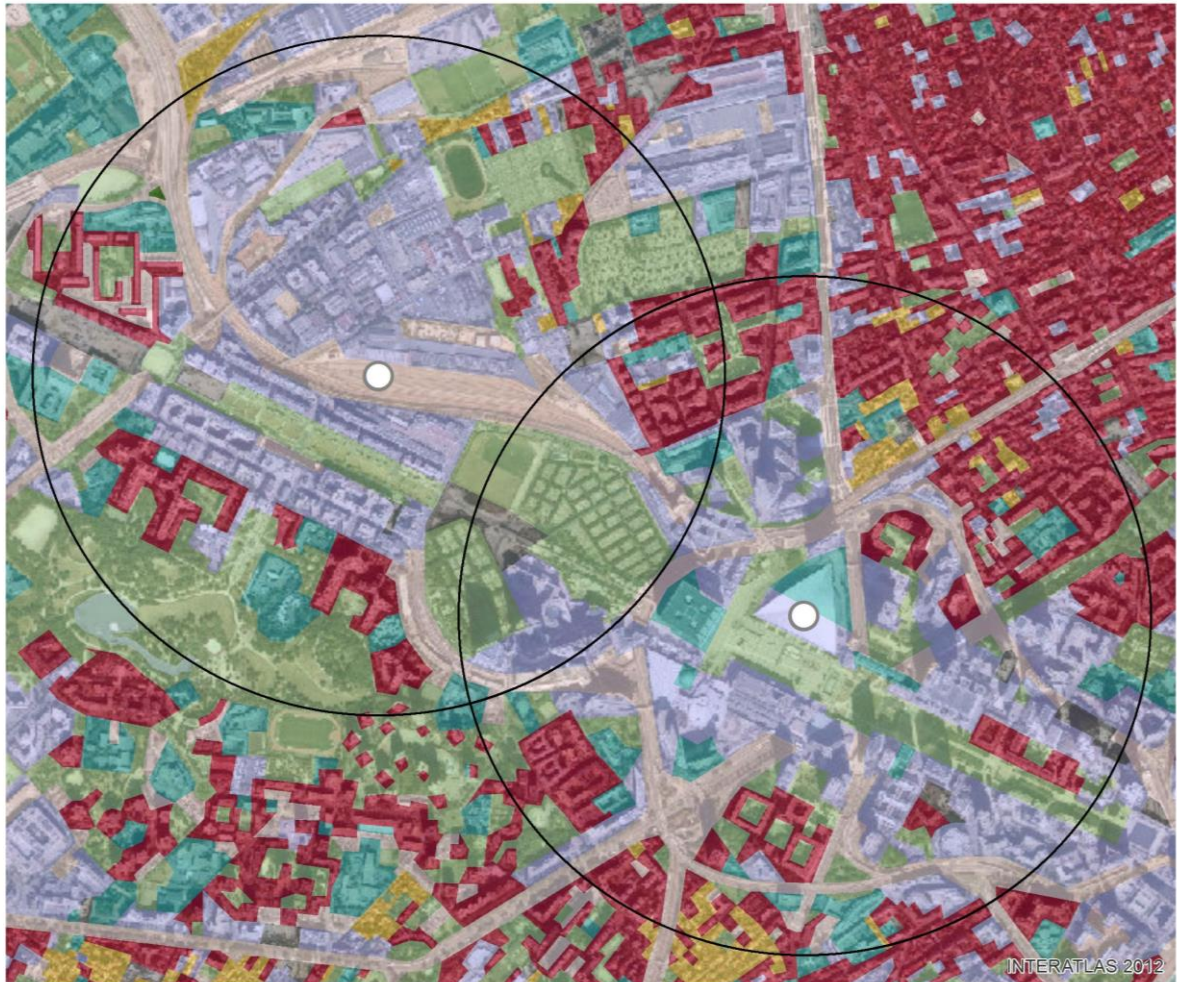




**Immeuble de bureaux**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



## L'occupation des sols autour des gares de La Défense et de Nanterre La Folie



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers





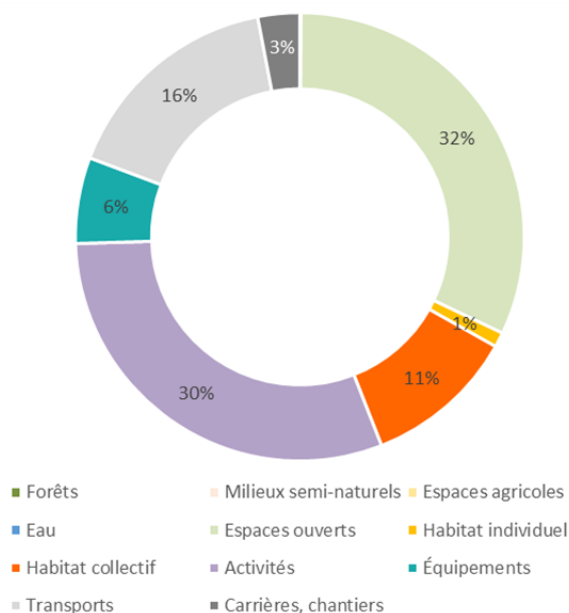
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier de gare de Nanterre la Folie se caractérise par la prédominance des espaces dédiés aux activités économiques et par l'importance des espaces ouverts en raison de nombreux cimetières communaux dans la moitié est du quartier, de l'espace central des terrasses de l'Arche et du parc André Malraux au sud. Les infrastructures ferroviaires et routières occupent une place notable au sein du quartier et peut provoquer des grandes coupures.

*Cependant, l'aménagement du secteur dit du « Faisceau » ainsi que celui du boulevard de La Défense (RD 914 et RN 314) permettront de mieux recoudre les parties nord et sud du quartier. Par ailleurs, il faut souligner que les projets urbains portés par l'EPADESA vont promouvoir davantage de mixité fonctionnelle au sein de ce quartier.*

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012

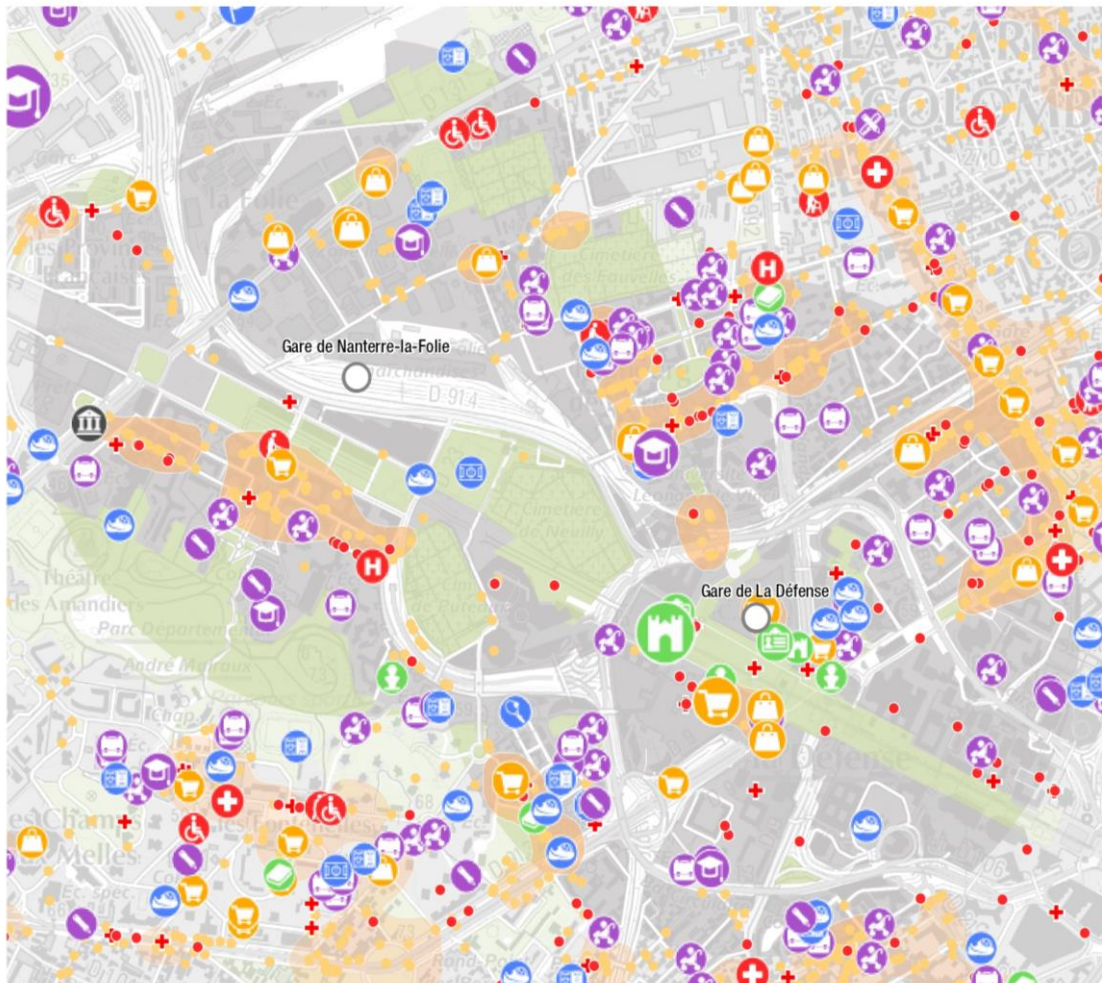


Source : P. Pontecaille – IAU îdF



Source : P. Pontecaille – IAU îdF

## Les équipements et les services autour des gares de La Défense et de Nanterre La Folie



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire
- Proximité
- Polarité d'équipements

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Équipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU 0 200 m  
© IAU IdF 2016  
sources : IAU IdF - INSEE

## Les services à la population

Le quartier de gare de Nanterre La Folie est bien moins doté que son voisin, celui de La Défense. Le tissu commercial le plus étoffé du quartier se situe à proximité de la gare de Nanterre Préfecture. La nouvelle gare Eole et l'aménagement mixte du site des Groues pourra développer à terme une offre commerciale supplémentaire pour ce quartier de gare.

Les équipements structurants sont peu nombreux à l'exception, toutefois, du pôle administratif, situé à l'ouest du quartier de gare. Ce pôle est composé de la Préfecture des Hauts-de-Seine, du Tribunal de Grande Instance de Nanterre, des services départementaux déconcentrés de l'État et de l'Hôtel du Conseil départemental des Hauts-de-Seine.

Il faut également évoquer l'inauguration de l'U Arena, équipement de prestige présenté comme la plus grande enceinte modulable « indoor » d'Europe, avec une capacité de 5 000 à 40 000 spectateurs, où pourront se dérouler des manifestations sportives, des concerts, etc.

*Situé à proximité de la future gare Eole, l'U Arena bénéficiera d'une desserte de premier plan indispensable au rayonnement escompté. Le cheminement piétonnier devra certainement être requalifié pour assurer une liaison visible et efficace.*



**Fin de chantier de l'U Arena**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



**Rue commerçante à proximité de la gare Nanterre Préfecture**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare de Nanterre La Folie recense plus de 11 000 logements et 1,4 millions de m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

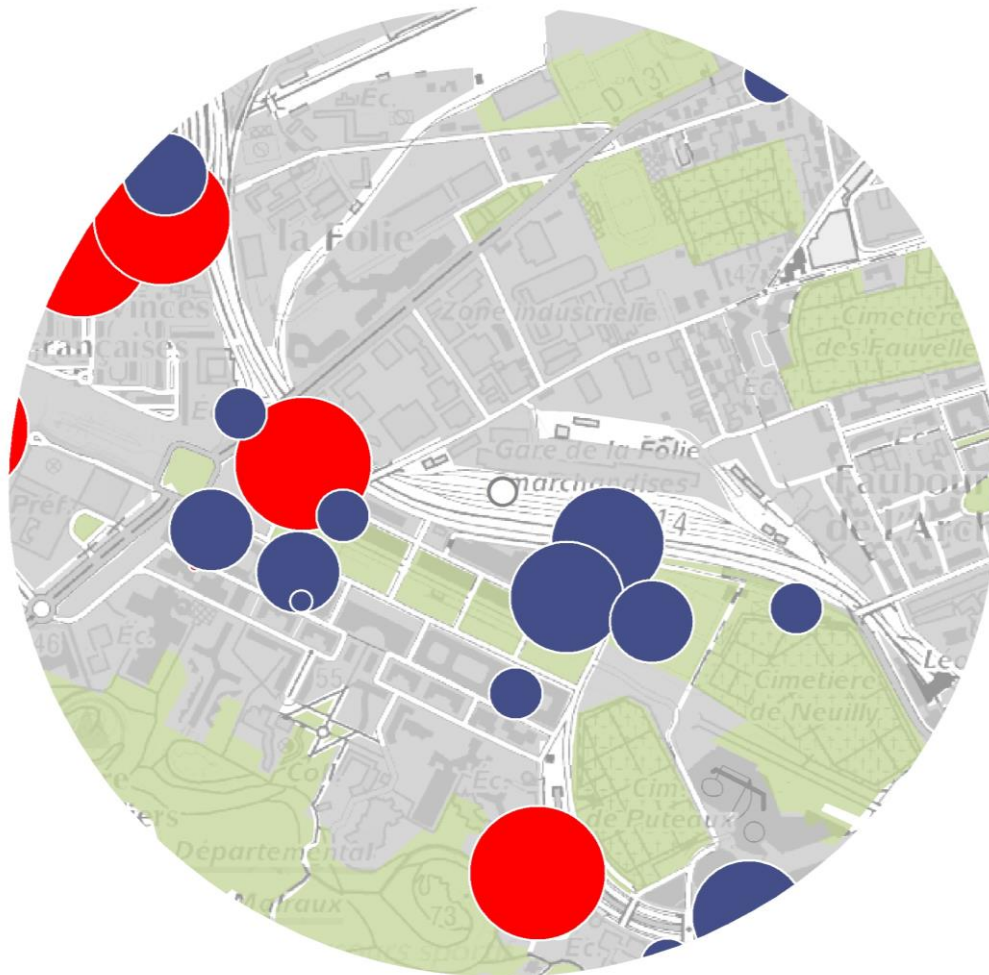
Dans la période récente, de nombreuses constructions de logements et de bureaux ont été bâties pour l'essentiel le long des terrasses de l'Arche et dans le secteur du Faubourg de l'Arche à l'est du quartier sur Courbevoie. Enfin, le quartier a connu la réalisation de quelques locaux d'activités dans le secteur des Groues et des réhabilitations de quelques bâtiments à l'ouest du quartier, notamment sur le site des Provinces françaises. Les prochains aménagements urbains se porteront sur les opportunités foncières restantes (emprises ferroviaires ou activités industrielles) situées au cœur du quartier.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Nanterre-la-Folie





## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de Nanterre La Folie

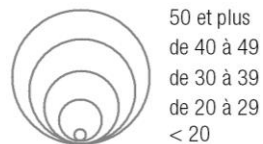


IAU

### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



### Surface en m<sup>2</sup>



Bureaux

0 100m

© IAU idF 2016

sources : BD Grecam 2017, IAU 2016

## La commercialisation des programmes immobiliers

La promotion immobilière résidentielle, entre 2010 et 2016 a permis la commercialisation de 670 logements grâce à 8 opérations au sein du quartier de Nanterre La Folie. Ainsi, 29% de la production de nouveaux logements sur le territoire de Nanterre a été livrée dans ce quartier de gare. Cette dynamique de marché montre également la volonté de diversifier les fonctions et le parc de logements du quartier.

Dans le même temps, le renouvellement urbain s'est porté également sur des locaux d'activités et a engagé un mouvement de tertiarisation du quartier. Ainsi, 5 opérations d'immobilier d'entreprise ont produit 72 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux. Dans les années à venir, à l'horizon de l'arrivée d'Eole, il est prévu 6 autres opérations devant réaliser 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires. La nouvelle desserte de ce quartier ne peut que favoriser le marché de bureaux qui bénéficie de l'influence élargie du pôle de La Défense.

## Les projets urbains

Ce quartier de gare connaît une dynamique de projets importante dans le cadre de l'OIN. Les projets programmés par l'aménageur EPADESA vont permettre de poursuivre le développement de la mixité urbaine et de la tertiarisation du secteur dans la continuité de La Défense.

À l'échelle du quartier de gare, 5 opérations sont en cours de réalisation :

- L'U Arena, construction de 94 000 m<sup>2</sup> dont 31 000 m<sup>2</sup> de bureaux et des commerces ;
- Le Vermont 18 000 m<sup>2</sup> dont 2 300 m<sup>2</sup> de logements ;
- Altana, opération de 128 logements ;
- One, immeuble de 201 logements dont 110 chambres étudiantes ;
- Citizen M, 6 000 m<sup>2</sup> d'hôtels et de commerces.

3 autres opérations immobilières sont à l'étude :

- Vinci, un ensemble de bâtiments de 75 000 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- Origine, 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 11 000 m<sup>2</sup> de logements ;
- Tour des Jardins de l'Arche, 65 000 m<sup>2</sup> d'hôtels.

Enfin, le projet d'aménagement du secteur des Groues, situé au nord de la future gare Eole, prévoit sur 65 hectares la réalisation de 340 000 m<sup>2</sup> de logements et de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux (PME, Start Ups, espaces de coworking).



**Construction de bureaux accueillant prochainement Groupama**  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Chantier de démolition d'anciens locaux d'activités**  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



# Houilles - Carrières-sur-Seine

Presque exclusivement dédiée à une fonction résidentielle, le quartier de gare, situé au sud de Houilles et au nord de Carrières-sur-Seine, bénéficie d'un cadre urbain qualitatif lié à un vaste tissu pavillonnaire et enrichi du centre-ville commerçant actif ainsi que d'une offre d'équipements relativement diversifiée.

Le prolongement de la ligne E du RER renforcera l'attractivité du quartier et plus largement des villes de Houilles et de Carrières-sur-Seine en apportant une offre de service supplémentaire, complémentaire et alternative à la desserte de la ligne A du RER.

Les acteurs publics devront certainement être vigilants aux effets d'anticipation de l'arrivée d'Eole sur les valeurs immobilières et locatives dans un secteur déjà recherché et attractif. L'enjeu de densification du quartier de gare sera questionné au regard des évolutions du marché résidentiel et des choix d'urbanisme pour préserver un cadre de vie de qualité.



**La gare d'Houilles – Carrières-sur-Seine**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



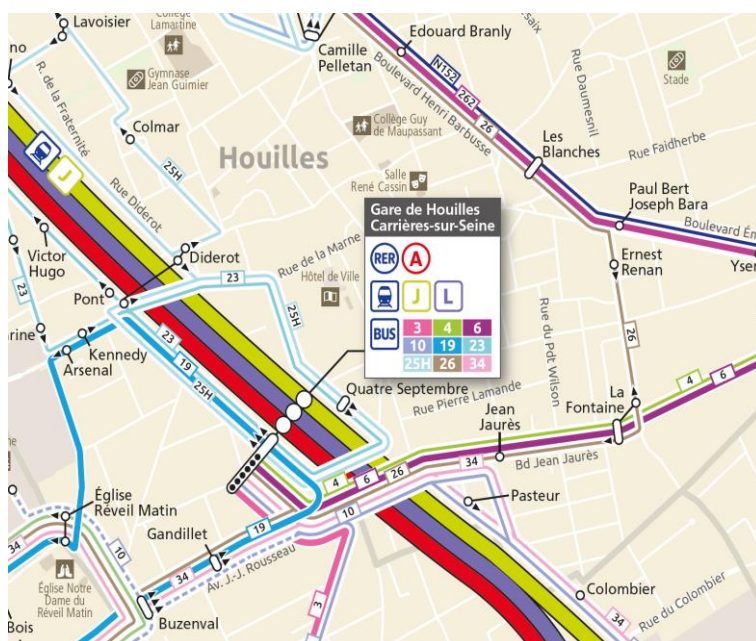


## Le pôle gare

La gare accueille chaque jour plus de 48 000 voyageurs. Elle dispose déjà d'une desserte en transport en commun performante :

- Ligne A du RER,
- Ligne L du Transilien,
- Ligne J du Transilien,
- 20 lignes de bus,
- 2 parcs relais totalisant 570 places.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – décembre 2016



La gare routière d'Houilles – Carrières-sur-Seine

Source : P. Pontecaille – IAU idF



# L'activité humaine du quartier

## La population

Le quartier de gare de Houilles - Carrières-sur-Seine est fortement peuplé, avec plus de 17 000 habitants, soit une densité de 86 habitants à l'hectare comparable à de nombreux quartiers de gare de petite couronne.

Compte tenu de la forte présence d'habitat individuel, le quartier de gare possède un potentiel de densification encore non négligeable mais plus long à mettre en œuvre par manque de capacités foncières facilement mobilisables. Cependant, cet enjeu de densification peut amener la commune de Carrières-sur-Seine à retrouver une croissance démographique et la commune de Houilles à poursuivre son dynamisme de peuplement.

*Le prolongement de la ligne E du RER pourra être un support à une intensification urbaine de ce secteur, tout en préservant le caractère du cadre de vie actuel.*

Population résidente autour de la gare de Houilles - Carrières sur Seine



### Nombre d'habitants estimé

- Non significatif
- 25 et moins
- de 26 à 100
- de 101 à 300
- plus de 300

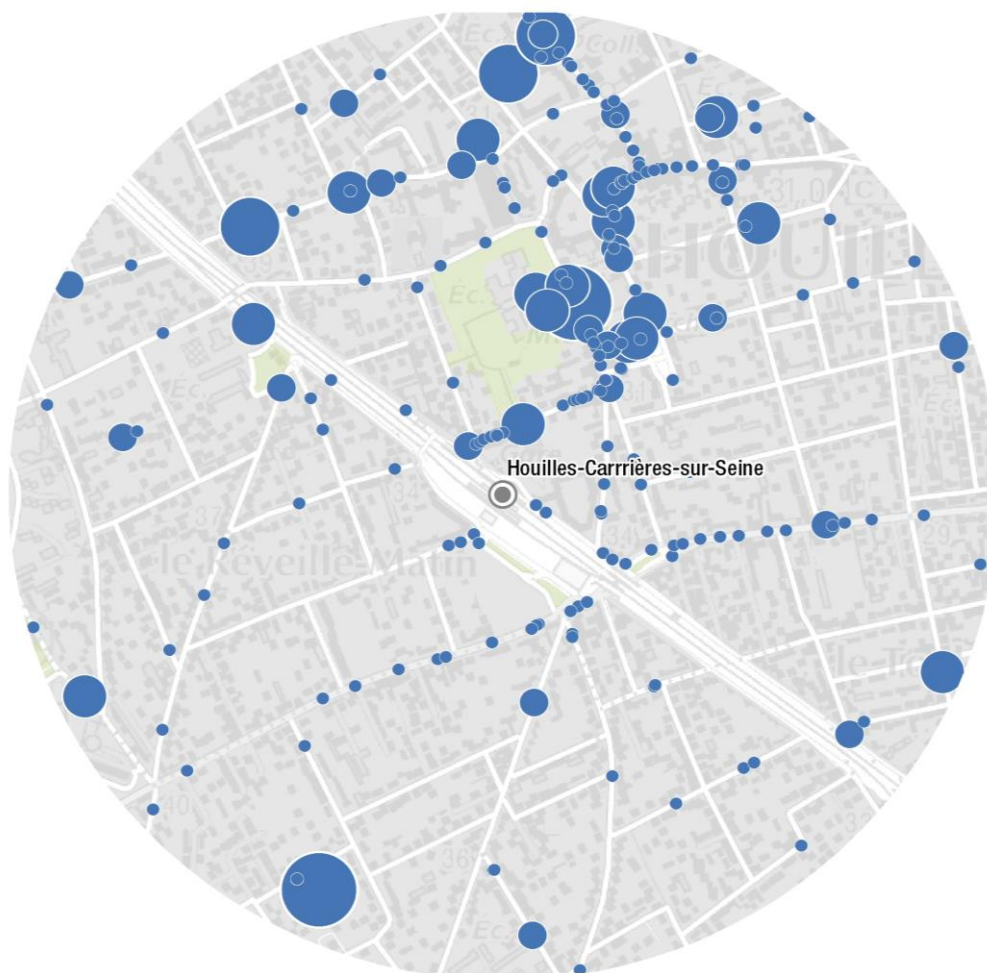
### Occupation du sol en 2012

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

0 100m  
© IAU îdF 2016  
sources : IAU îdF, INSEE RP 2012,  
BD Topo IGN 2014, IGN Scan 25 2014



## L'emploi salarié autour de la gare de Houilles - Carrières sur Seine



### Nombre de salariés en 2014



### Occupation du sol

- Urban
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare compte 2 600 emplois répartis sur un grand nombre d'établissements (plus de 1 500), soit un ratio « emploi par établissement » relativement faible et constitutif d'une économie résidentielle dominante.

Les fonctions économiques se concentrent essentiellement au centre-ville de Houilles, situé au nord de la gare. Ce cœur de ville est composé d'un tissu dense de commerces (dont un supermarché) et de services, et rassemble également des fonctions administratives avec la présence de l'Hôtel de Ville, et culturelles avec le conservatoire de musique et de danse.

Bien que l'absence de disponibilité foncière puisse contraindre le développement et la diversification économique au sein de ce quartier, l'arrivée prochaine d'Eole ne peut que stimuler davantage le tissu commercial autour de la gare, notamment dans la partie sud du quartier sur le territoire de Carrières-sur-Seine. Cependant, une possible hausse des valeurs immobilières et locatives pourrait déstabiliser l'offre commerciale ainsi que les commerçants les plus fragiles.



**Rue commerçante Charles De Gaulle à Houilles**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Mairie de Houilles, l'un des principaux employeurs**

Source : P. Pontecaille – IAU idF

## L'occupation des sols autour de la gare de Houilles - Carrières sur Seine



Projet de prolongement d'EOLE

○ Gare Eole

○ Quartier de gare (rayon de 800 m)

**Mode d'occupation du sol en 2012**

- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités économiques
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers



© IAU idF 2016  
sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

0 200 m



# Le cadre urbain du quartier

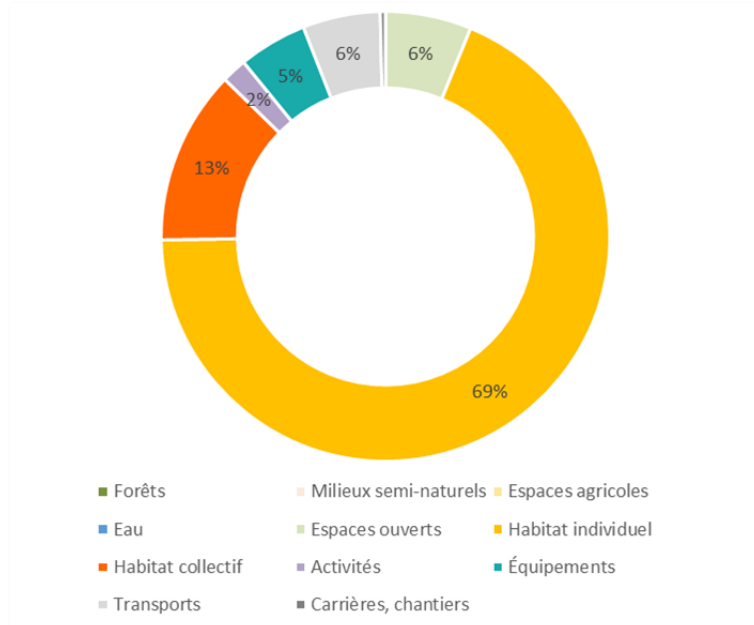
## Les fonctions urbaines dominantes

Largement urbanisé par de l'habitat pavillonnaire, le quartier de gare a pourtant connu, dans sa partie nord, plusieurs opérations de logements collectifs qui ont contribué à sa densification.

La dimension résidentielle du quartier est omniprésente. Ainsi, 82% des surfaces sont occupées par de l'habitat. Parfois couplé à de l'habitat collectif de type R+4 ou R+5, l'habitat individuel connaît une forte compacité, avec de nombreuses maisons mitoyennes. Par ailleurs, les emprises ferroviaires et de voirie sont relativement limitées et préservent la qualité du cadre urbain.

L'arrivée d'Eole suscitera peut-être une pression foncière plus élevée, une plus forte gentrification et des demandes d'aménités urbaines supplémentaires. Les acteurs publics locaux seront certainement vigilants à ces éventuelles transformations sociales.

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Tissu pavillonnaire à Houilles

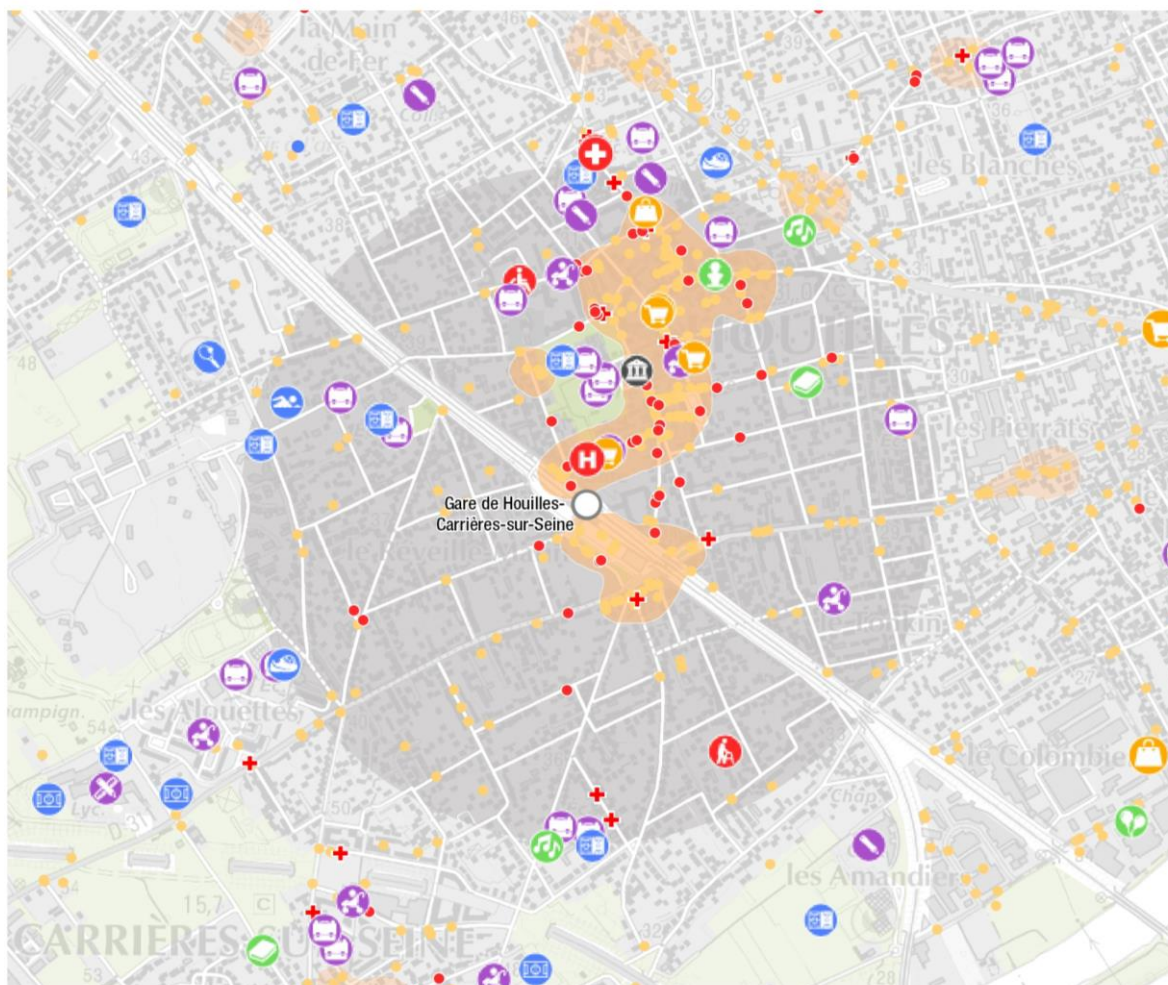
Source : P. Pontecaille – IAU idF



Logements collectifs à Carrières-sur-Seine

Source : P. Pontecaille – IAU idF

## Les équipements et les services autour de la gare de Houilles - Carrières sur Seine



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt



© IAU idF 2016  
sources : IAU idF - INSEE



## Les services à la population

Le quartier de gare de Houilles – Carrières-sur-Seine apparaît bien doté en termes d'équipements et de services. Cependant, l'analyse du taux d'équipement au regard du nombre d'habitants du quartier montre que l'offre commerciale peut encore se développer pour répondre totalement aux besoins de sa population comparativement aux autres quartiers gares prochainement desservis par Eole.

La majorité des commerces et des services sont localisés au centre-ville de Houilles, et plus encore autour de la rue Gambetta. Comme évoqué précédemment, ce périmètre concentre une grande diversité de services. À l'échelle du quartier de gare, il faut souligner la présence de nombreux établissements scolaires et sportifs tels que la piscine intercommunale de Houilles, située à la périphérie ouest du quartier.



**Conservatoire de Musique et de Danse à Houilles**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Piscine intercommunale de Houilles**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare de Houilles - Carrières-sur-Seine recense 8 100 logements dont 29% de maisons individuelles et seulement 78 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Le quartier de gare a connu un vaste mouvement d'urbanisation avant les années 2000, lui prêtant sa dimension actuelle de quartier résidentiel où les maisons individuelles sont nombreuses. Les années 1990 et 2000 vont surtout accentuer le caractère résidentiel du quartier avec des constructions de logements collectifs variant de R+4 à R+5.

*À défaut de chercher à diversifier les fonctions urbaines, l'enjeu consiste à accroître les aménités urbaines au sein d'un quartier résidentiel vivant. Les faibles disponibilités foncières limitent le développement urbain ainsi que l'installation de nouveaux ménages attirés par la nouvelle offre de desserte à l'arrivée d'Eole.*

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Houilles - Carrières-sur-Seine



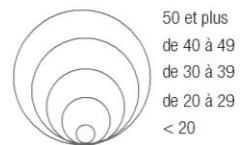
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de Houilles - Carrières-sur-Seine



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017



## La commercialisation des programmes immobiliers

Depuis 2010, l'ensemble de production de la promotion immobilière résidentielle sur Houilles a été réalisée au sein du quartier de gare, soit 7 opérations qui ont ou vont permettre prochainement de livrer plus de 700 logements neufs. Ainsi, les promoteurs ont bien identifiés les potentialités de ce quartier de gare pour ce type de marché. Cette dynamique de commercialisation semble se poursuivre avec, actuellement, plusieurs programmes dont les livraisons sont prévues à l'horizon 2019. Au regard du succès des précédentes opérations et du niveau de la demande, les promoteurs sont certainement à la recherche d'opportunités foncières, permettant ainsi de densifier ponctuellement le quartier.

*L'arrivée prochaine d'Eole sera un atout supplémentaire pour le marché de la promotion immobilière au risque de faire évoluer à la hausse les prix de vente.*

## Les projets urbains

Le quartier de gare de Houilles - Carrières-sur-Seine va connaître dans les prochaines années un nouvel élan de projets urbains, qui visent à diversifier davantage les fonctions du quartier, notamment dans sa partie ouest. L'ouverture à l'urbanisation des franges de la plaine de Montesson et les éventuelles disponibilités foncières à proximité de la zone militaire en limite ouest du quartier de gare sont des véritables opportunités d'aménagements mixtes.

L'opération « Secteur gare » correspond aux espaces non urbanisés de l'ancienne ZAC de la Gare sur la commune de Houilles, et fait aujourd'hui l'objet de nouvelles études pour réaliser une opération mixte habitat, activités et commerces et renforcer les liaisons avec le cœur de ville.

« Les Alouettes » est une opération de réhabilitation du grand ensemble sur la commune de Carrières-sur-Seine. Au total, 256 logements neufs dont 173 logements sociaux et 83 logements en accession à la propriété verront le jour. Le programme prévoit la création d'un pôle commercial ouvert sur la RD 311 et la réalisation d'une nouvelle crèche.

Le projet « Les Vignes Blanches » consiste à relier le quartier des Alouettes au reste de la ville de Carrières-sur-Seine tout en assurant sa densification. Il est envisagé la construction d'environ 560 logements, une résidence étudiante de 120 unités, une résidence pour personnes âgées de 4 600 m<sup>2</sup>, un parc d'activités 14 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 8000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (maison de quartier, école, gymnase et crèche).

L'opération « Printemps » devrait permettre la mutation en zone d'habitation d'un secteur peu dense situé à l'extrémité nord de la commune de Carrières-sur-Seine à proximité de la zone militaire. Au total, 125 logements dont 30 % de logements sociaux sont programmés.



**Entrée du centre Commandant Mille à Houilles**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Terrain militaire et plaine de Montesson**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





# Poissy

Pôle d'emploi de premier plan du territoire de Seine Aval, la ville de Poissy occupe une place de choix dans les objectifs de l'opération d'intérêt national. La dynamique de construction récente au sein du quartier de gare a cherché à accompagner le pôle d'emploi dans la tertiairisation de l'économie tout en veillant à préserver un cadre de vie de qualité. Bien qu'encore marquée par un tissu d'emplois industriels, la ville plaide pour une diversification des activités, passant à la fois par des opérations de revitalisation commerciale et par l'accueil d'entreprises tertiaires.

Si la partie nord du quartier de gare est majoritairement composée de locaux industriels de l'usine d'assemblage automobile Peugeot, la partie sud du quartier présente un caractère de densité et de mixité fonctionnelle important. Cette dimension explique en grande partie la centralité urbaine du quartier de gare et le rayonnement du pôle urbain de Poissy sur son territoire.

Ce quartier de gare dispose :

- d'un pôle d'échange multimodal qui rayonne ainsi sur une grande partie du territoire de GPS&O ;
- d'un pôle d'emploi régional, avec le site industriel et tertiaire de Peugeot ;
- d'un cœur de ville actif et bien équipé en services et commerces de proximité.



**La gare de Poissy**

Source : J. Bertrand – IAU idF



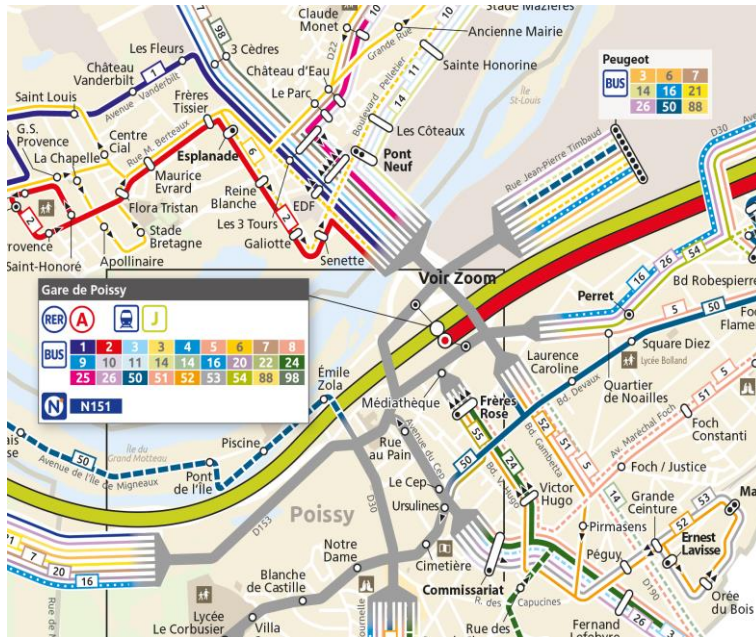
## Le pôle gare

La gare de Poissy est pôle multimodal majeur du territoire de GPS&O, fréquenté chaque jour de semaine par environ 32 000 voyageurs. Actuellement, il est desservi par la ligne A du RER, la ligne J du Transilien et près de 30 lignes de bus s'y rabattent : 10 lignes urbaines de desserte fine de Poissy et Carrières-sous-Poissy, 9 lignes interurbaines et 8 lignes mixtes (plus une ligne Noctilien). Par ailleurs, le pôle gare dispose d'un parc relais d'une importante capacité totalisant plus de 1 000 places de stationnement.

L'accès actuel au pôle gare connaît plusieurs limites : il est peu lisible (deux gares routières nord et sud, services variables selon le jour, manque d'information ...) et est rendu peu performant par la congestion routière en sortie de la gare. En outre, l'accessibilité des piétons est entravée par le caractère routier de la voirie et par la gestion complexe des carrefours.

L'arrivée du RER E est une opportunité pour améliorer l'accès à ce pôle, développer des services et renforcer l'attractivité du quartier. Les accès devront notamment prendre en compte le projet du Tram 13 Express et rechercher une meilleure fluidité pour l'ensemble des modes de rabattement à ce pôle.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – mars 2017



La gare routière sud de Poissy

Source : J. Bertrand – IAU idF





# L'activité humaine du quartier

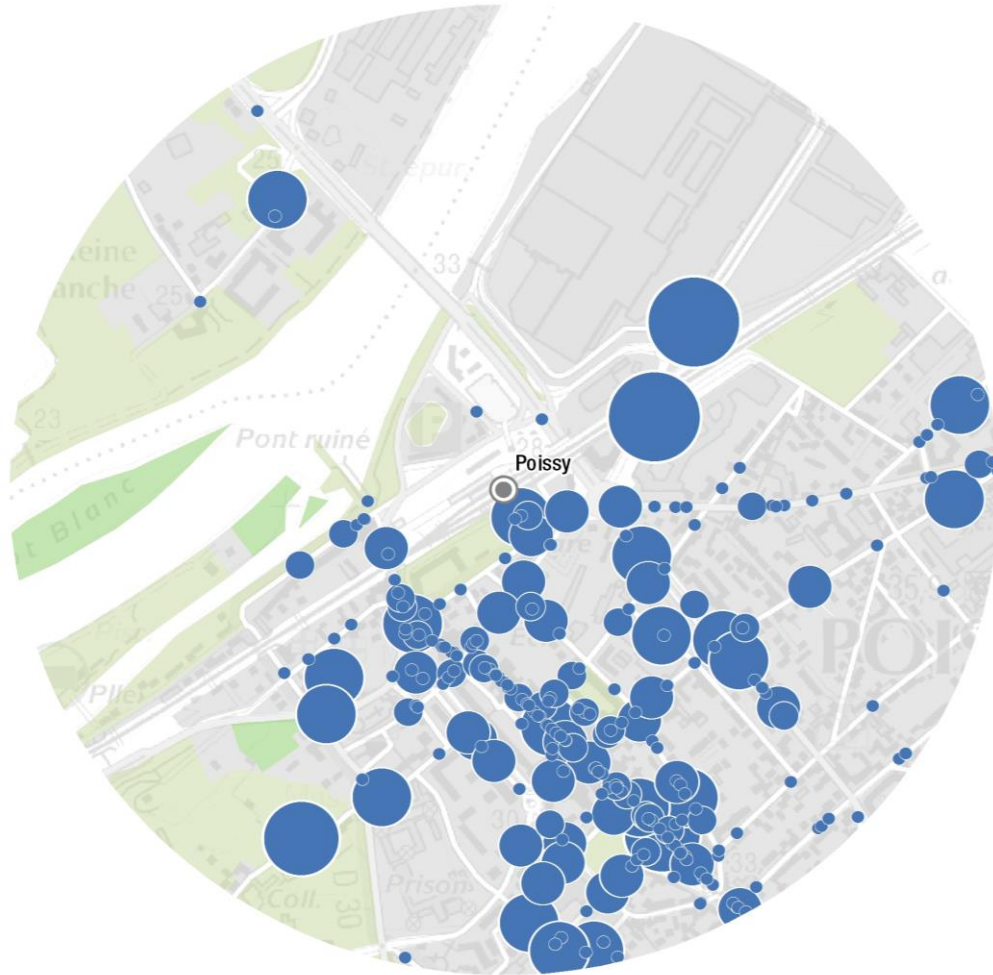
## La population

Le quartier de gare de Poissy est l'un des plus peuplés et denses des quartiers desservis par Eole sur le territoire de GPS&O. Il regroupe près de 11 600 habitants avec une densité de 58 habitants à l'hectare, et ce malgré l'occupation de l'usine Peugeot et de la Seine dans la partie nord du quartier. L'articulation des projets de densification urbaine avec le prolongement de la ligne E du RER permet d'envisager un nouveau dynamisme démographique au sein du quartier.

Population résidente autour de la gare de Poissy



## L'emploi salarié autour de la gare de Poissy



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Avec près de 14 000 emplois et 1 700 établissements, le quartier de gare de Poissy concentre de loin le plus d'emplois comparativement aux autres quartiers desservis par Eole sur le territoire des Yvelines. Ce quartier est marqué par la présence de PSA Peugeot Citroën, employeur emblématique avec plusieurs milliers de salariés, répartis entre le centre de production et le tertiaire du groupe. Les autres principaux employeurs du quartier sont la municipalité de Poissy et la maison d'arrêt de Poissy. Cependant, dominé par un profil industriel automobile, l'emploi du quartier est impacté directement par les évolutions cycliques de ce secteur d'activité, les choix stratégiques du groupe PSA et les changements de process d'assemblage.

*Le gain d'accessibilité prévu par le prolongement de la ligne E du RER permettra de renforcer le pôle d'emplois de Poissy en améliorant ses liaisons aux autres pôles urbains. De nouvelles implantations d'activités économiques peuvent être envisagées et pourront diversifier le tissu économique de ce quartier de gare*



**Bâtiment d'usine PSA Peugeot Citroën**

Source : A. Gauthier – IAU îdF

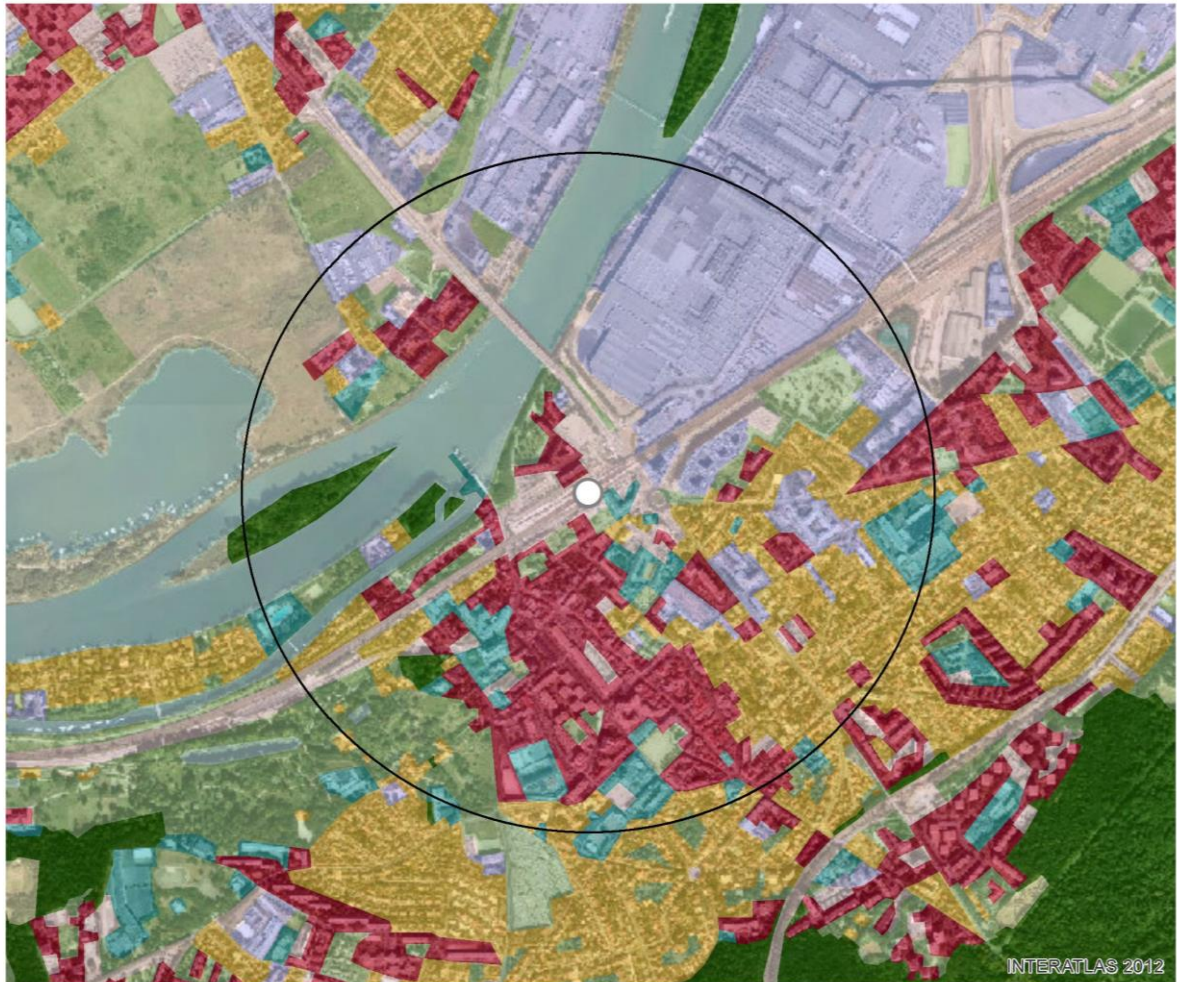


**Immeubles de bureaux PSA Peugeot Citroën**

Source : J. Bertrand – IAU îdF



## L'occupation des sols autour de la gare de Poissy



Projet de prolongement d'EOLE

○ Gare Eole

○ Quartier de gare (rayon de 800 m)

**Mode d'occupation du sol en 2012**

- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités économiques
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers



© IAU idF 2016  
sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

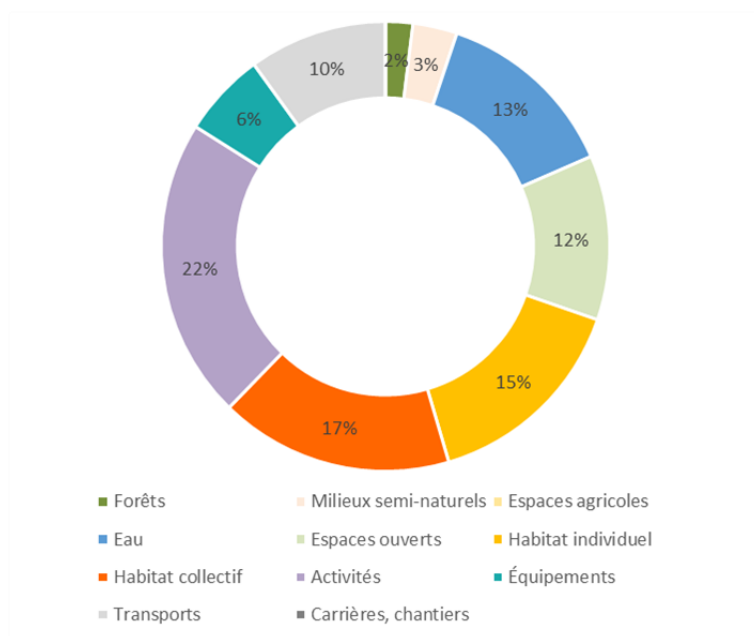
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

La répartition de l'occupation du sol de ce quartier révèle la prépondérance des surfaces liées aux activités économiques et industrielles. D'autre part, la densité de l'habitat est également perceptible avec la forte présence des surfaces dédiées à l'habitat collectif.

*Le quartier de gare de Poissy est le seul quartier desservi par Eole sur le territoire des Yvelines où la part de l'habitat collectif dépasse celle de l'habitat individuel. Enfin, la Seine et ses berges marquent le paysage du quartier et constituent un atout de valorisation du cadre de vie.*

#### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Logements collectifs à Carrières-sous-Poissy

Source : A. Gauthier – IAU idF

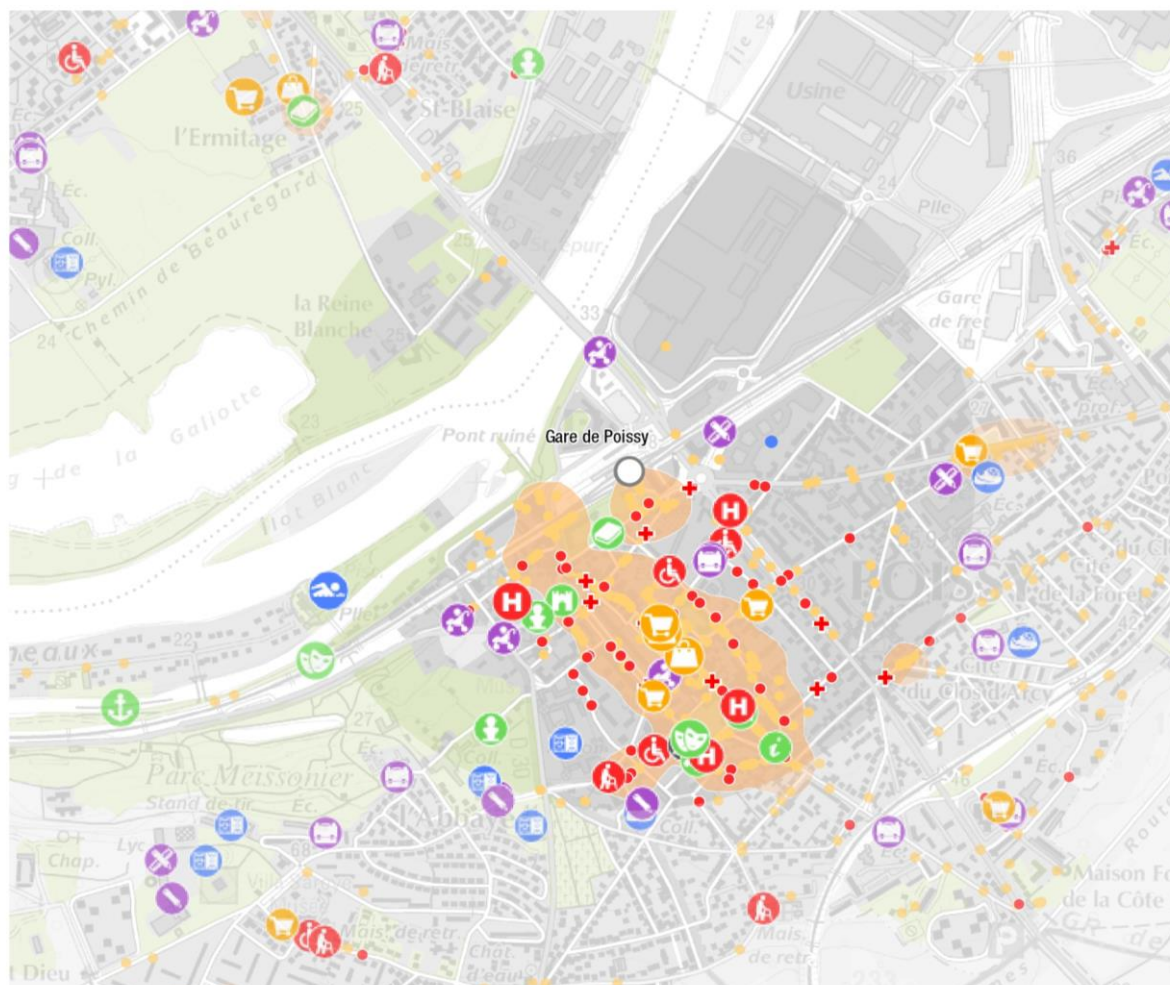


Tissu urbain du centre-ville de Poissy

Source : J. Bertrand – IAU idF



## Les équipements et les services autour de la gare de Poissy



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU 200 m  
© IAU idF 2016 sources : IAU idF - INSEE

## Les services à la population

Le quartier de gare de Poissy possède un taux d'équipement bien supérieur à la moyenne des quartiers de gare observés, de l'ordre de 12 équipements et services pour 100 habitants. Les commerces et les services de santé ou de soins prédominent et se concentrent dans le centre-ville de Poissy, situé au sud de la gare. Dans une moindre mesure, ce quartier est également bien doté en équipements culturels, notamment avec une médiathèque, des musées et un cinéma. Cette offre de services riche et complète affirme la polarité urbaine de Poissy et son rayonnement intercommunal, en particulier sur le secteur est du territoire de GPS&O.

Par ailleurs, la présence du pôle d'échanges multimodal, l'importance de l'offre commerciale de proximité, la densité et la compacité urbaines de ce quartier contribuent à développer un cadre de vie de qualité où la pratique des modes actifs est ainsi facilitée et l'usage de la voiture peut être limité. Toutefois, l'espace public doit être aménagé en conséquence à l'échelle du quartier au profit des déplacements des piétons et des cyclistes. L'arrivée de la ligne du E du RER permettra certainement d'affirmer ou de consolider encore plus l'urbanité de ce quartier.



**Médiathèque de Poissy**

Source : J. Bertrand – IAU îdF



**Rue commerçante dans le centre de Poissy**

Source : J. Bertrand – IAU îdF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

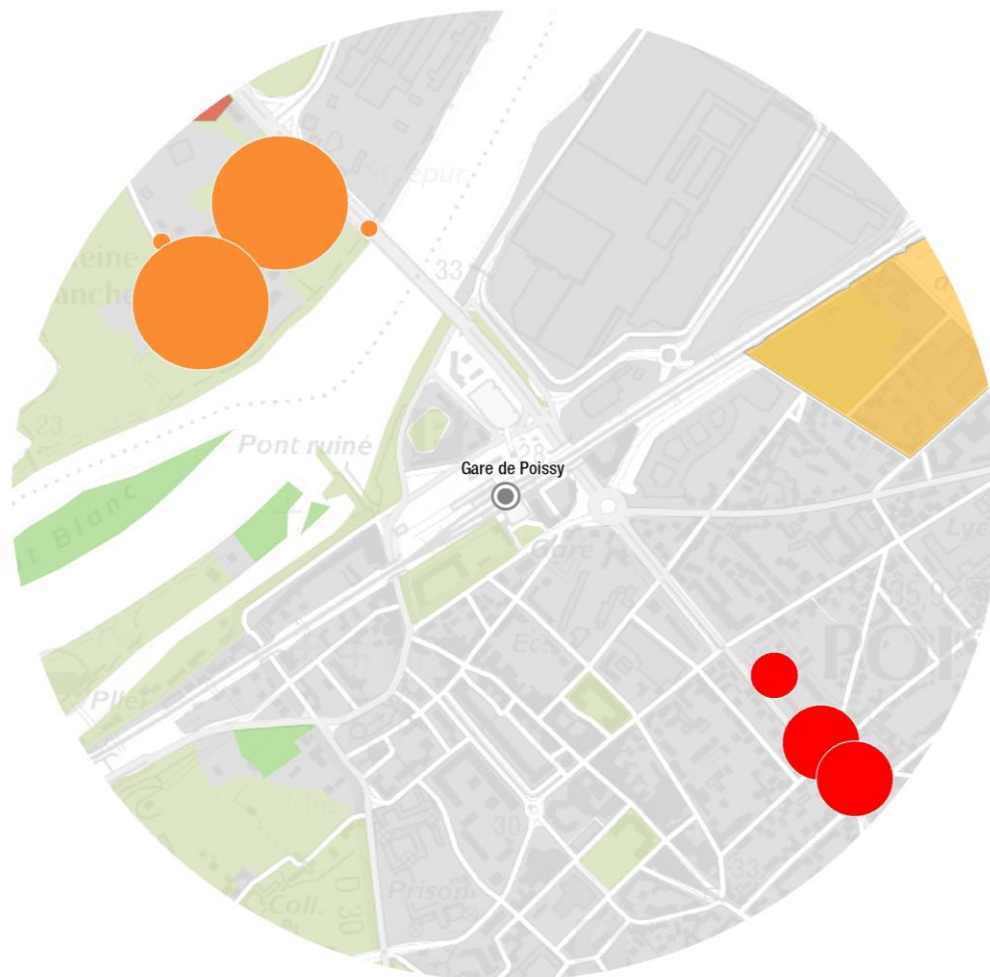
Le quartier de gare de Poissy compte environ 6 000 logements dont seulement 10% de maisons individuelles et surtout 333 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Depuis les années 2000, des nouveaux logements collectifs sont construits majoritairement dans le nord du quartier sur l'autre rive de la Seine, sur le territoire communal de Carrières-sous-Poissy. D'autres logements et une résidence hôtelière sont bâtis à proximité de la collégiale. Enfin, un immeuble de bureaux a permis de compléter le pôle tertiaire de Peugeot. Ainsi, la mixité fonctionnelle du quartier s'affirme davantage et accompagne une certaine tertiarisation de l'emploi sur Poissy.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Poissy



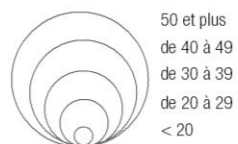
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de Poissy



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017



## La commercialisation des programmes immobiliers

Depuis 2014, la promotion immobilière résidentielle au sein du quartier de gare est particulièrement dynamique. Ainsi, 7 opérations immobilières ont été commercialisées, 4 sur Carrières-sous-Poissy produisant 174 nouveaux logements collectifs (soit 77% de la construction des promoteurs sur cette même commune) et 3 opérations sur Poissy livrant 91 logements (soit 44% de la production de ce marché sur la commune de Poissy).

*Le prolongement de la ligne E du RER sera un atout supplémentaire mis en avant pour la promotion immobilière, facilitant certainement les prochaines commercialisations sur les sites des projets d'aménagement.*

## Les projets urbains

La dynamique urbaine se traduit par des opérations de renouvellement urbain qui participent à la densification du quartier de gare et à la diversification de l'offre de logements dans la perspective de répondre aux nouveaux besoins des populations actuelles et futures, tout en assurant le rayonnement de la ville.

La ZAC Rouget de Lisle, auparavant dénommée « ZAC Eole », s'étend sur 15 ha d'anciennes friches industrielles à l'ouest de la gare, dans la prolongation du pôle tertiaire de Peugeot. Le projet consiste à créer un nouveau quartier composé à terme de 2 000 logements (dont 25% de logements sociaux, 11% en accession à prix maîtrisés et 64% en accession libre), de 10 600 m<sup>2</sup> d'activités (dont l'implantation de 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et services), de 4 100 m<sup>2</sup> d'équipements (dont une crèche et un groupe scolaire) et d'un parc d'1,7 hectares.

La ZAC Carrières Centralité, opération phare de l'OIN Seine Aval, a pour objectif de créer un nouveau centre urbain de 47 ha sur la commune de Carrières-sous-Poissy. L'aménageur, l'EPAMSA, a programmé la construction de 3 200 logements, 38 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités, 27 000 m<sup>2</sup> de commerces, 19 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (groupes scolaires, crèches...) et parc urbain de 10 ha.



**Terrain de la ZAC Rouget de Lisle à Poissy**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



**Logements en construction à ZAC Carrières Centralité**

Source : A. Gauthier – IAU îdF





# Villennes-sur-Seine

Havre de paix des populations aisées depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, le quartier de gare de Villennes-sur-Seine présente un cadre paysager et patrimonial de qualité et un tissu pavillonnaire peu dense. Cette dimension est préservée, comme en témoigne la faible évolution des usages du sol depuis plusieurs décennies et l'absence de projet urbain opérationnel.

Ce quartier de gare va prochainement bénéficier du prolongement de la ligne du E du RER. Ce nouveau service ferroviaire pourra éventuellement renforcer légèrement l'offre commerciale mais il est peu probable qu'il devienne un levier de développement urbain ou d'intensité urbaine. En effet, les acteurs locaux souhaitent avant tout conserver le caractère du quartier. Toutefois, cette nouvelle desserte pourra faciliter les visites touristiques de ce lieu aux qualités environnementales et patrimoniales indéniables.



**La gare de Villennes-sur-Seine**

Source : A. Gauthier – IAU idF

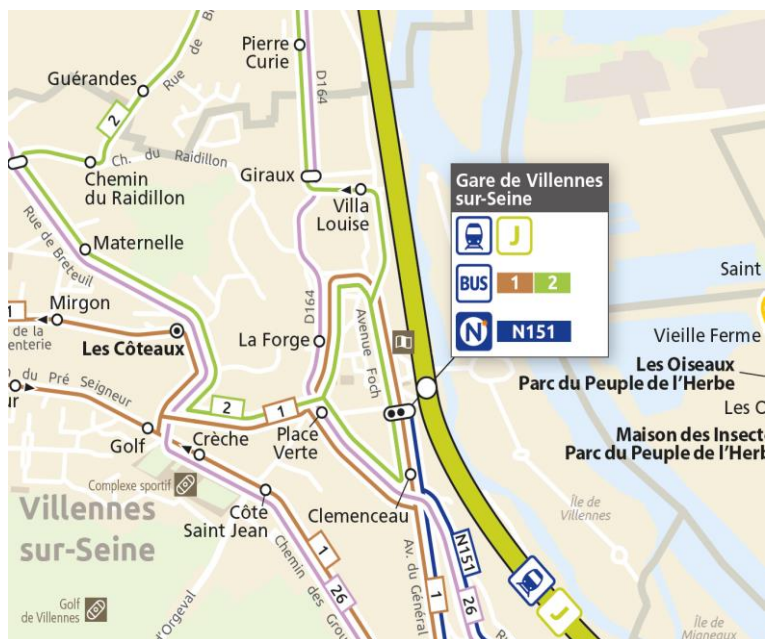


## Le pôle gare

La gare est actuellement desservie par la ligne J du Transilien et deux lignes de bus. Elle accueille environ 2 200 voyageurs par jour et comporte un parc de stationnement de 300 places.

L'arrivée du RER E est l'opportunité de conforter l'accès cette gare, notamment en renforçant éventuellement sa desserte en bus.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : île de France Mobilités – mars 2017



Le bâtiment voyageur et les quais de la gare de Villennes-sur-Seine

Source : P. Pontecaille – IAU îdF





# L'activité humaine du quartier

## La population

Avec seulement 2 500 habitants et une densité inférieure à 13 habitants à l'hectare, le quartier de gare de Villennes-sur-Seine est parmi les moins peuplés et denses des quartiers prochainement desservis par Eole. Le centre ancien à proximité de la gare est le secteur le plus dense du quartier. La population se répartit le long de la vallée de la Seine et du coteau.

*Les évolutions démographiques de la commune laissent supposer une légère densification, si le rythme de croissance se maintient et sera encouragé par le prolongement de la ligne E du RER.*

Population résidente autour de la gare de Villennes sur Seine



## L'emploi salarié autour de la gare de Villennes sur Seine



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Ce quartier est le moins pourvu en emplois de tous les quartiers de gare des territoires desservis par Eole. Le quartier de gare compte seulement 400 emplois salariés pour 450 établissements, traduisant ainsi une économie présentielle orientée exclusivement vers les services résidentiels. Ces emplois se concentrent essentiellement dans le centre ancien commerçant de Villennes-sur-Seine, sur la mairie et sur quelques hébergements hôteliers.

La qualité paysagère et patrimoniale du cadre de vie est le principal atout économique de ce quartier où il est possible d'envisager un développement mesuré d'activités touristiques et récréatives, notamment le long de la Seine et de l'Île, à destination du public francilien, désireux de découvrir ce lieu à visiter proche du cœur de l'agglomération centrale et facilement accessible par la future desserte de la ligne E du RER.



**Centre ancien commerçant de Villennes-sur-Seine**

Source : P. Pontecaille – IAU IdF





**Mairie de Villennes-sur-Seine**

Source : P. Pontecaille – IAU IdF



## L'occupation des sols autour de la gare de Villennes sur Seine



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers



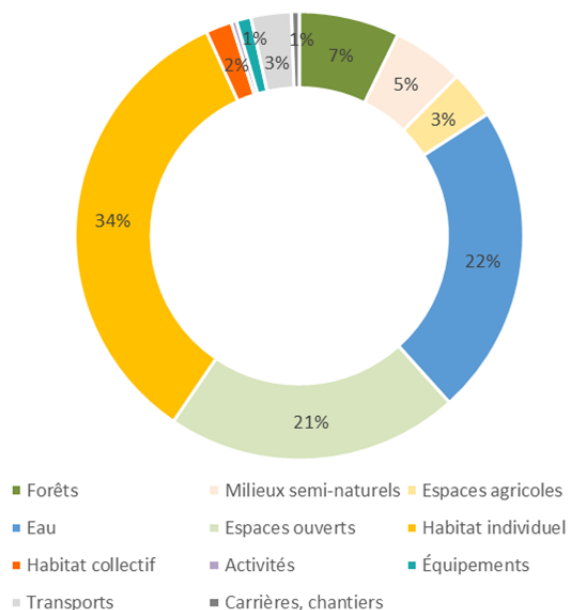
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

La qualité paysagère et patrimoniale du cadre de vie au sein du quartier de gare s'exprime par la présence du fleuve et d'une île, par les espaces verts naturels boisés ou verts le long du coteau et des rives de Seine, mais aussi par un tissu pavillonnaire de villas bourgeoises ou de luxueuses propriétés.

Comme en témoigne l'absence presque totale d'opérations depuis 1982, les possibilités d'intervention sont fortement limitées compte tenu de la volonté de préserver ce cadre bâti dont une partie est classée monument historique.

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Pavillon à proximité de la gare

Source : P. Pontecaille – IAU idF

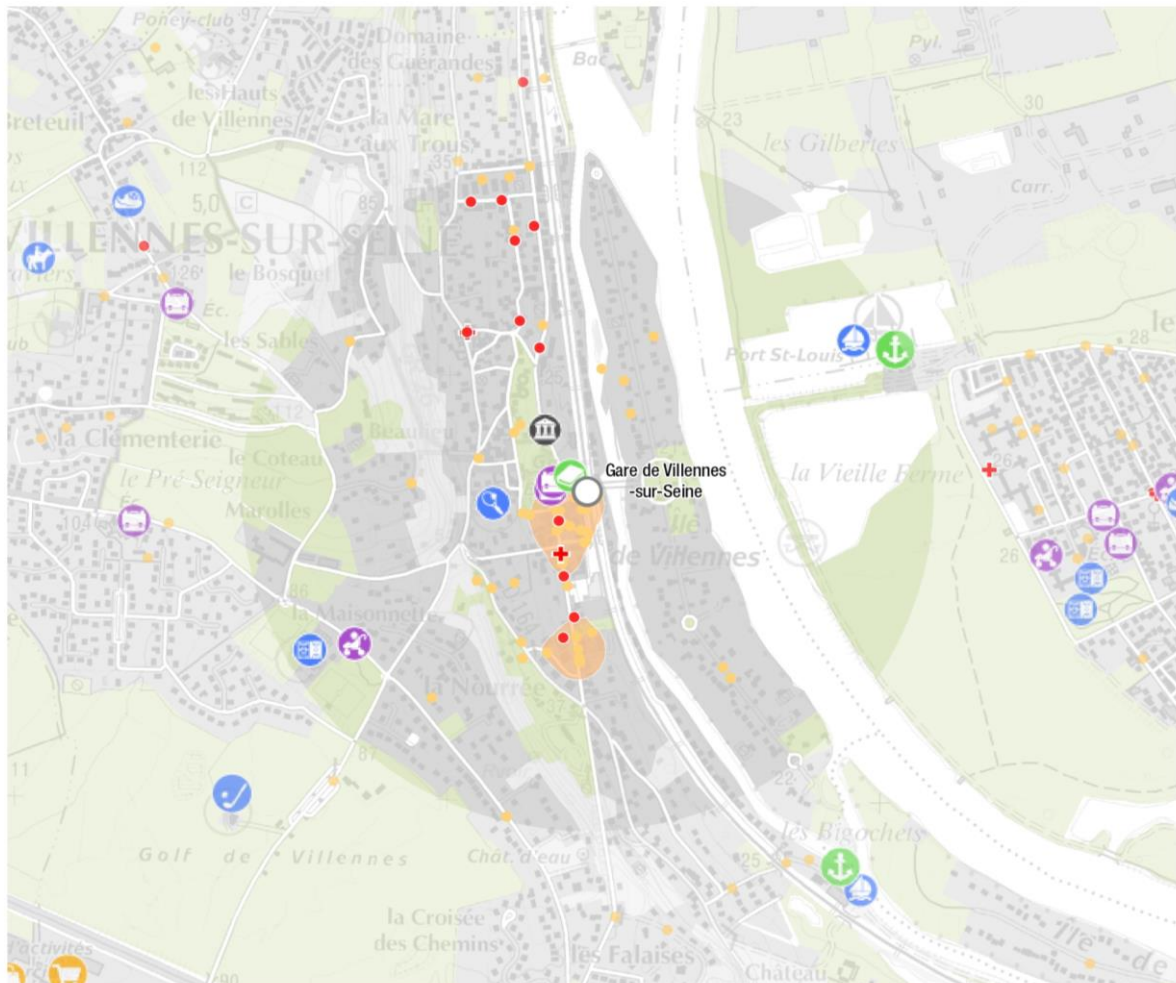


Tissu pavillonnaire et espaces boisés caractérisent le quartier

Source : A. Gauthier – IAU idF



## Les équipements et les services autour de la gare de Villennes sur Seine



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt



© IAU îdF 2016  
sources : IAU îdF - INSEE

## Les services à la population

Comparativement à son nombre d'habitants, le quartier de gare de Villennes-sur-Seine dispose d'un niveau d'équipements et de service à la population qui se situe dans la moyenne des autres quartiers de gare Eole observés. Les services liés à la santé et les équipements sportifs sont mêmes légèrement mieux représentés que la moyenne des quartiers de gare.

L'offre de services se regroupe essentiellement dans le centre bourg ancien organisé autour de la place de l'église et le long du début de l'avenue Georges Clemenceau. Les habitants peuvent y trouver notamment des commerces, de la restauration, des services bancaires et postaux, un groupe scolaire, la bibliothèque municipale et une salle d'exposition. Cependant, il n'est recensé aucun équipement d'échelle intercommunale témoignant le faible rayonnement territorial de ce quartier. Seul le golf de la commune en limite sud-ouest du quartier peut être considéré comme un équipement sportif structurant.



**Bibliothèque municipale**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



**Agence postale dans le centre ancien commerçant**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF

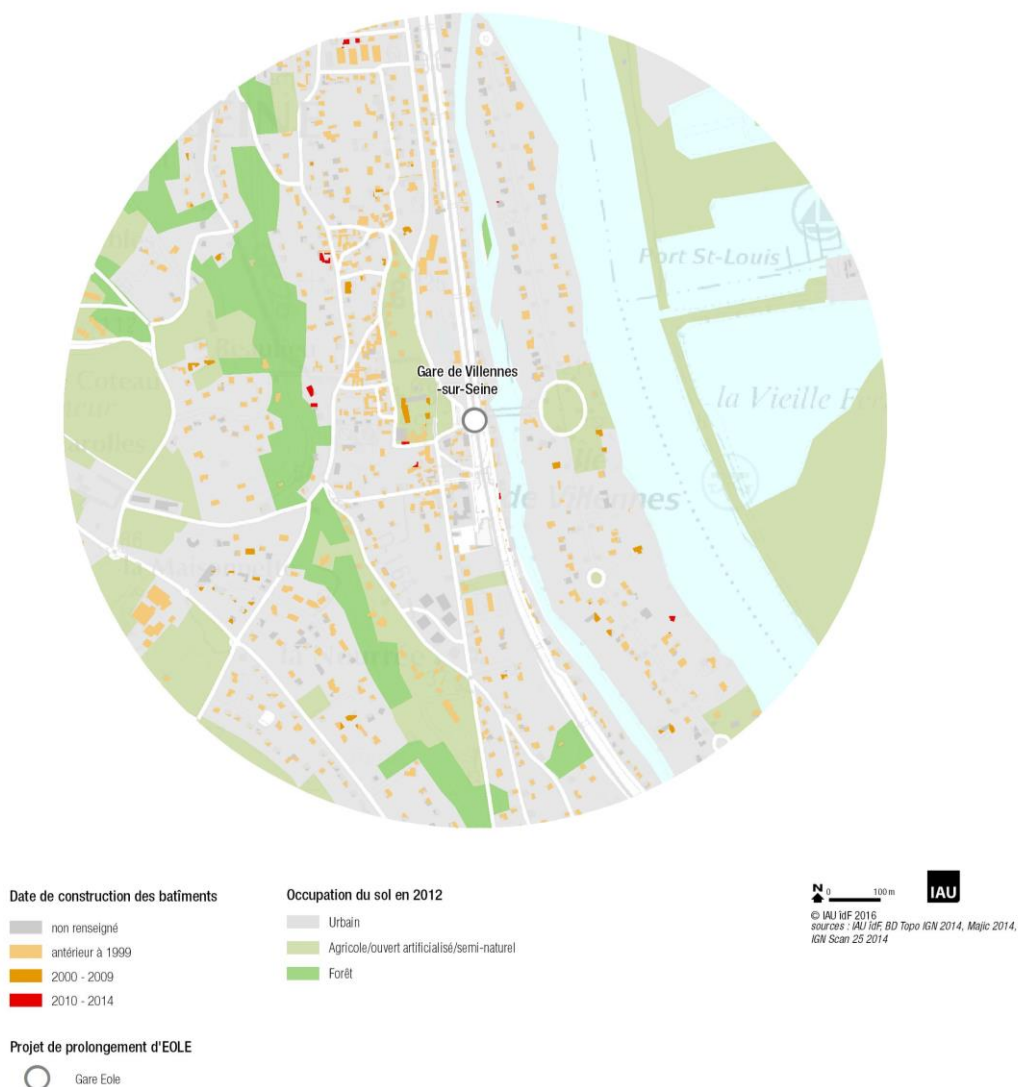


# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

La majorité des constructions date d'une vague d'urbanisation pavillonnaire du début du XXème siècle. Seules quelques rénovations ou construction ponctuelles ont vu récemment le jour. Historiquement marqué par un tissu de résidences secondaires bourgeoises, le bâti du quartier de la gare apparaît largement déterminé par la vocation résidentielle de la commune.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Villennes-sur-Seine





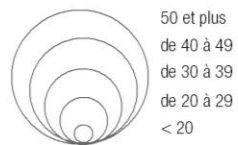
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de Villennes-sur-Seine



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
BD Projet IAU 2017  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017



## **La commercialisation des programmes immobiliers**

La promotion immobilière résidentielle ne se manifeste pas au sein de ce quartier. Le marché immobilier est actif uniquement sur le parc ancien de logements ou alors sur un marché de niche des villas ou de réhabilitation de propriété.

## **Les projets urbains**

De caractère historiquement résidentiel, le quartier de gare de Villennes-sur-Seine ne compte aucun projet de renouvellement urbain opérationnel. Le site « Galliéni - Sainte-Barbe » a fait l'objet d'une opération de 36 logements dont 12 logements sociaux, cependant ce projet connaît un recours juridique l'empêchant d'être mise en œuvre pour le moment. Un autre projet de construction de logements est prévu dans le secteur de Breteuil relativement éloigné du quartier de gare. La programmation doit être définie par une étude urbaine.



# Vernouillet - Verneuil

De part et d'autre du large faisceau ferré, le quartier de gare comporte une partie nord marquée par de vastes espaces naturels où se développent sur les étangs des activités nautiques, et une partie sud urbanisée occupée majoritairement par de l'habitat individuel. Les commerces et les services de proximité se concentrent pour l'essentiel dans le centre-ville, situé à l'ouest de la gare.

L'enjeu urbain principal est le développement d'une urbanisation plus mixte accompagnée et soutenue par le prolongement de la ligne E du RER.



**La gare de Vernouillet - Verneuil**

*Source : J. Bertrand – IAU idF*



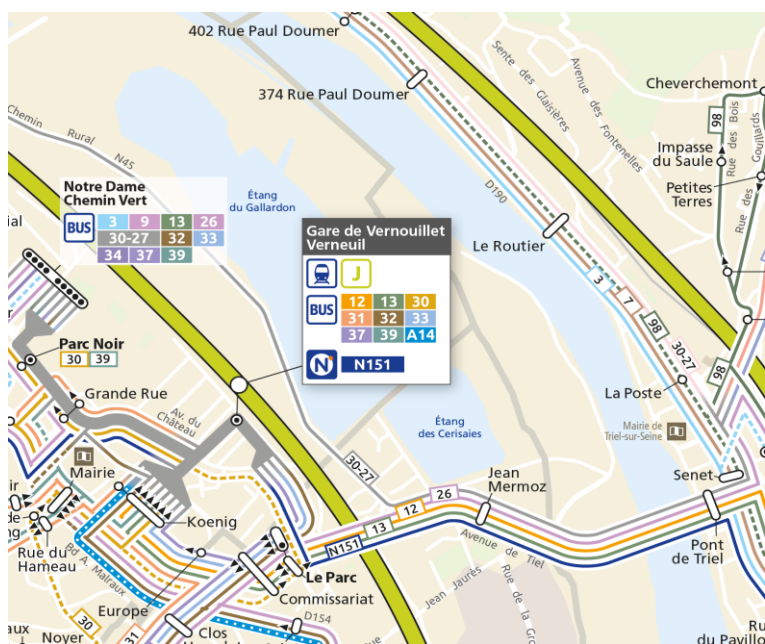


## Le pôle gare

Ce quartier est marqué par le pôle gare desservi actuellement par la ligne J du Transilien et disposant d'une gare routière relativement importante avec 10 lignes de bus ou d'express qui s'y rabattent. La gare est fréquentée par environ 8 700 voyageurs par jour. Ce pôle gare dispose d'un parc relais de 500 places, situé au nord des voies ferrées.

L'arrivée du RER E est l'opportunité, en cohérence avec les développements urbains vers les bords de Seine, de conforter l'accès à la gare. Par ailleurs, en raison de son positionnement géographique, le pôle gare peut devenir une opportunité pour mieux relier les quartiers nord du centre-ville de Verneuil.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – mars 2017



La gare routière de Vernouillet - Verneuil

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



# L'activité humaine du quartier

## La population

Avec 6 400 habitants, le quartier de gare de Vernouillet-Verneuil est moins peuplé que de nombreux autres quartiers, bien qu'il regroupe deux fois plus d'habitants que ses voisins, ceux des Clairières de Verneuil et de Villennes-sur-Seine. La densité de population (32 habitants à l'hectare) est dans la moyenne des quartiers de gare situés sur le territoire de GPS&O. Les habitants se concentrent dans la partie sud du quartier étant donné qu'au nord le quartier est largement occupé par le faisceau ferroviaire et les étangs du Gallardon.

*Le tissu résidentiel du quartier est marqué par de nombreuses maisons individuelles et dispose d'un potentiel de densification urbaine pouvant permettre à la commune de Verneuil de retrouver un taux d'accroissement démographique positif.*

Population résidente autour de la gare de Vernouillet - Verneuil



## L'emploi salarié autour de la gare de Vernouillet - Verneuil



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014



## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare concentre un tissu économique constitué d'environ 800 emplois répartis dans plus de 400 établissements. Les activités sont principalement liées aux commerces et aux services, ce qui témoigne d'une économie résidentielle ou domestique dominante. Bien que ce tissu soit plus important que ceux de ses voisins, il reste bien moins fort que ceux d'autres quartiers de gare observés.

Le cœur de l'activité économique du quartier est situé le long de la RD 154. La zone d'activités de la Grosse Pierre située entre de la RD 2 et la RD 1 à Vernouillet et en limite sud-est du quartier de la gare rassemble également des surfaces commerciales (Jardiland, Carrefour Market, ...) et le siège de la société Promat, en particulier. Bien que cette zone occupe une place importante pour le développement économique de la ville, elle n'en demeure pas moins dégradée par certains terrains et locaux vacants, notamment la friche industrielle d'Éternit dont le niveau de pollution empêche pour le moment la reconversion de ce site.



**Centre d'affaires de Verneuil-sur-Seine**

Source : J. Bertrand – IAU îdF





**Supermarché au centre de Verneuil-sur-Seine**

Source : A. Gauthier – IAU îdF

## L'occupation des sols autour de la gare de Vernouillet - Verneuil



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers

**IAU**  0 200 m  
 © IAU idF 2016  
 sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

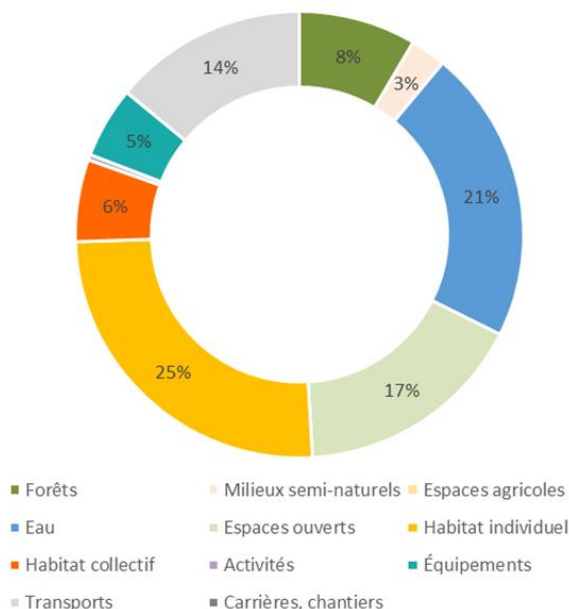
# Le cadre urbain du quartier

## Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier est dominé par les nombreux espaces ouverts ou naturels (bois, étangs et parcs), la coupure du faisceau ferré et par la fonction résidentielle, traduite par l'importance de l'habitat individuel sur les espaces constructibles au sud de la gare.

*La vocation urbaine de ce quartier peut être diversifiée avec le prolongement du RER E pouvant rendre plus accessibles les projets d'activités économiques le long de la voie ferrée et les activités récréatives et de loisirs, notamment nautiques autour des différents étangs.*

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



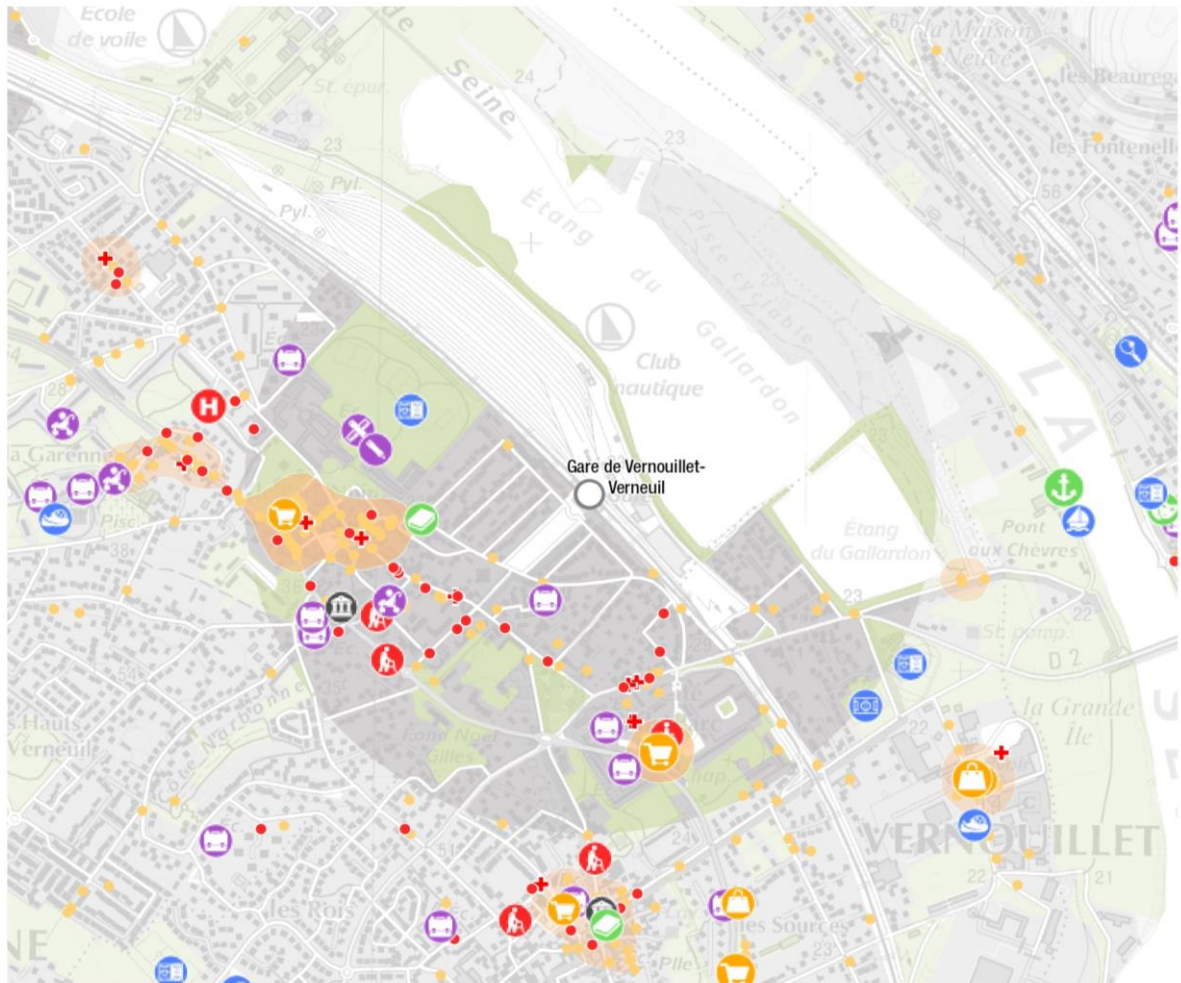
Tissu pavillonnaire avenue du Château à Verneuil-sur-Seine  
Source : J. Bertrand – IAU idF



Tissu urbain ancien Grand rue à Verneuil-sur-Seine  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



## Les équipements et les services autour de la gare de Vernouillet - Verneuil



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire
- Proximité
- Polarité d'équipements

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU

© IAU îdF 2016  
sources : IAU îdF - INSEE

## Les services à la population

Situé dans la portion sud-ouest du quartier de la gare, le centre-ville de Verneuil concentre l'essentiel des services à la population avec les commerces et services du quotidien et des équipements culturels tels que la médiathèque et l'espace Maurice Béjart (cinéma, exposition et spectacles). De plus, ce centre-ville supporte la fonction administrative avec l'Hôtel de Ville et culturelle ou patrimoniale avec l'église Saint Martin de Verneuil.

*Si la ville de Verneuil dispose d'un centre-ville dynamique, les abords immédiats de la gare sont dépourvus de services à la population. La nouvelle ligne RER pourra susciter de nouvelles implantations à proximité de la gare, œuvrant ainsi pour une meilleure répartition spatiale du tissu commercial.*



**Centre commerçant à Verneuil**

Source : A. Gauthier – IAU idF



**Médiathèque à Verneuil**

Source : J. Bertrand – IAU idF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

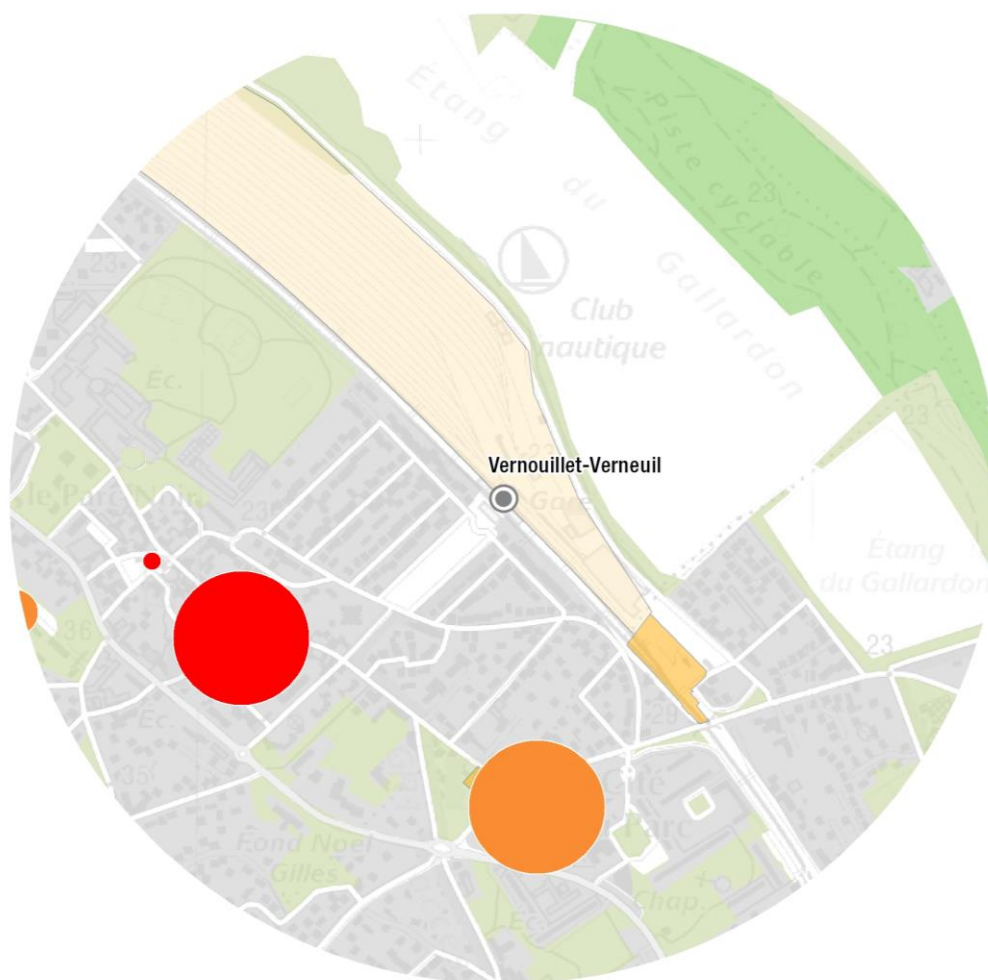
## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare regroupe 2 700 logements dont 800 maisons individuelles et uniquement 77 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités. L'essentiel de la construction a été bâti avant les années 2000, seules quelques opérations de densification ont été réalisées au cours des années 2000. Actuellement, au sud du quartier de gare, la cité du Parc sur la commune de Vernouillet entame une importante phase de réhabilitation

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Vernouillet-Verneuil



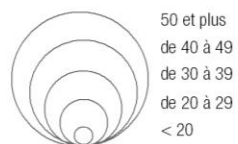
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare de Vernouillet-Verneuil



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
BD Projet IAU 2017  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017



## La commercialisation des programmes immobiliers

Depuis 2010, la promotion immobilière résidentielle au sein du quartier demeure limitée avec 4 opérations pour un total de 190 logements mais ils représentent tout de même près de la moitié de la production de logements en accession à la propriété sur Verneuil-sur-Seine et Vernouillet.

*Ainsi, cette dynamique immobilière démontre un intérêt des promoteurs pour ce quartier et un potentiel de croissance de ce marché immobilier avec l'arrivée de la ligne E du RER.*

## Les projets urbains

Majoritairement dédié à l'habitat individuel dans sa portion sud, le quartier de gare de Vernouillet-Verneuil comporte peu d'activité économique productive. Des disponibilités foncières au nord de la gare confirment une potentialité de reconversion ou de diversification urbaine du quartier. Deux projets d'aménagements sont à l'étude pour urbaniser davantage la partie nord du quartier :

- « Pointe de Verneuil » : Opération de 80 logements dont 24 logements sociaux. La moitié sud est en zone AUM1 au PLU.
- « Ancienne gare de triage » (zone AU au PLU de 2006) : Il est prévu une ouverture progressive à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Le caractère environnemental et la mixité des fonctions seront affirmés.

Le projet « Garenne-Étang » de l'opérateur Coopération & Famille situé à l'ouest du quartier de gare prévoit 162 logements dont 49 logements sociaux.

Enfin, l'opération d'aménagement du centre commercial Seventy Eight (anciennement Deck 78) sur les terrains de la friche Éternit en limite sud-est du quartier envisage un bâtiment principal de près de 46 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hypermarché, boutiques, espaces de loisirs et de restauration), deux bâtiments de restauration rapide (au sud et en bord de Seine), une emprise pour une station-service, ainsi que 2 250 places de stationnement. Cependant, le projet doit surmonter depuis plus de 10 ans la problématique de la pollution des sols (en raison d'une ancienne usine de produits amiantés).



**Réhabilitation de la résidence Le Parc à Vernouillet**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



**Promotion immobilière avenue de Triel à Vernouillet**

Source : A. Gauthier – IAU îdF





# Les Clairières de Verneuil

Marqué par un environnement paysager de qualité (bois de la Demi-lune à l'ouest et l'étang de la Grosse Pierre au nord), le quartier de gare des Clairières de Verneuil présente un tissu urbain résidentiel peu dense et faiblement pourvu d'emplois et de services à la population.

Au regard de l'arrivée de la ligne E du RER, le quartier deviendra plus attractif pour les personnes souhaitant privilégier leur cadre de vie. Cette attractivité devra certainement être accompagnée par une vigilance sur l'évolution des prix de l'immobilier au sein du quartier de gare et par la nécessité de mieux relier le quartier de gare au centre-ville de Verneuil sur Seine (actuellement la gare est desservie par une seule ligne locale de bus).



**La gare des Clairières de Verneuil**

*Source : A. Gauthier – IAU îdF*



## Le pôle gare

La gare est actuellement fréquentée par environ 1 500 voyageurs par jour. Cette gare bénéficie de la desserte des trains de la ligne J du Transilien et d'une seule ligne de bus locale.

L'arrivée du RER E est l'opportunité de conforter l'accès à la gare par une meilleure desserte en bus, une augmentation des capacités de stationnement, et le développement des modes actifs avec notamment l'amélioration des cheminements piétons.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – mars 2017



# L'activité humaine du quartier

## La population

Le quartier de gare compte seulement 2 700 habitants, soit l'un des moins peuplés des différents quartiers de gare concernés par le prolongement du RER E. Le quartier présente ainsi une faible densité de population avec près 14 habitants à l'hectare. Cependant, la répartition spatiale au sein du quartier est fortement déséquilibrée, l'essentiel des habitants réside au sud de la gare. Dans la partie nord, seuls les terrains compris entre le faisceau ferré et la RD 59 constituent un potentiel de densification urbaine.

Population résidente autour de la gare des Clairières de Verneuil





## L'emploi salarié autour de la gare des Clairières de Verneuil



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Le périmètre compte seulement 550 emplois répartis sur 320 établissements, soit le plus faible niveau d'emploi au sein des quartiers des gares Eole. La vocation économique du quartier de gare est limitée aux entreprises situées dans le parc d'activités des 3 étangs. Leur activité est souvent orientée vers le traitement de matériaux de constructions ou d'enrobés. Au-delà de domiciliation de quelques indépendants (esthéticienne, artisan taxis, coach sportif, ..) localisés dans le tissu urbain du quartier de gare, ce dernier est donc dépourvu d'activités économiques et ne concentre que très peu d'emplois.



**Parc d'activité des 3 étangs**

*Source : A. Gauthier – IAU idF*

## L'occupation des sols autour de la gare des Clairières de Verneuil



- Projet de prolongement d'EOLE
- Gare Eole
  - Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
- Bois et forêts
  - Milieux semi-naturels
  - Espaces agricoles
  - Eau
  - Espaces ouverts artificialisés
  - Habitat individuel
  - Habitat collectif
  - Activités économiques
  - Equipements
  - Transports
  - Carrières, décharges et chantiers

IAU  
 © IAU idF 2016  
 sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

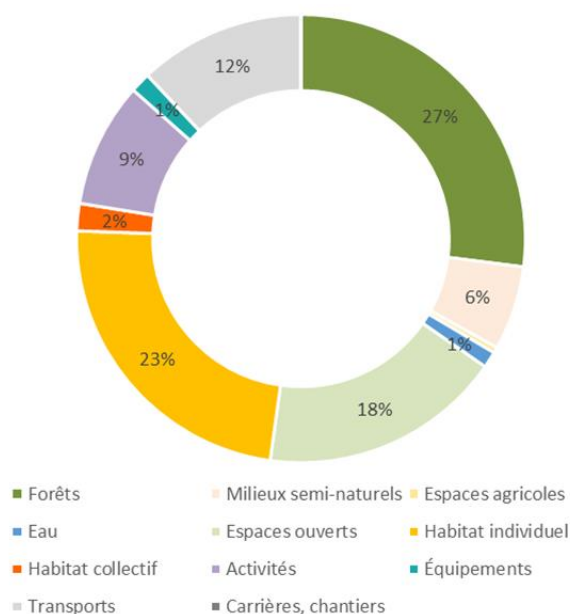
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier de gare n'a quasiment pas évolué depuis 1982, il est surtout caractérisé par la présence de vastes espaces naturels ou ouverts, composés à l'ouest par le bois de la Demi-Lune et au nord par l'aérodrome des Mureaux et l'île de loisirs du Val de Seine (base de loisirs régionale). Les espaces construits sont quant à eux dédiés majoritairement à l'habitat individuel, aux logements collectifs de la résidence des Gros Chênes et à la zone d'activités au nord du faisceau ferré.

*À l'image du quartier de gare de Vernouillet – Verneuil, les activités de loisirs sont difficiles d'accès en raison de coupures linéaires formées par le faisceau ferroviaire et les emprises d'activités qui le longent. Une nouvelle liaison piétonne et cyclable serait à prévoir pour désenclaver en partie le secteur nord du quartier.*

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



**Environnement boisé de la place de la gare**

Source : A. Gauthier – IAU îdF

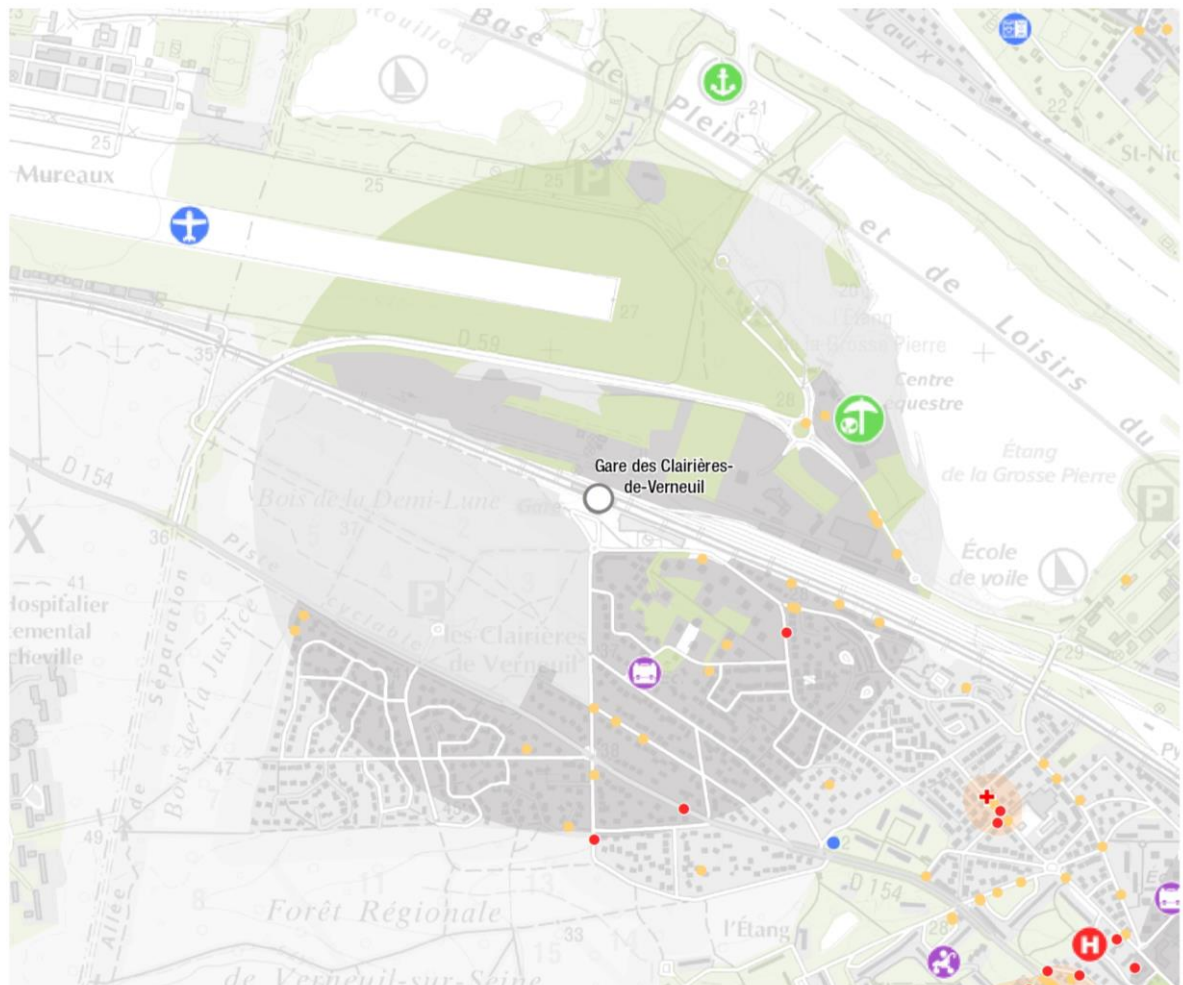


**Immeuble d'habitat collectif allée du gros chêne à Verneuil**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



## Les équipements et les services autour de la gare des Clairières de Verneuil



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt



© IAU idF 2016  
sources : IAU idF - INSEE



## Les services à la population

Le quartier de gare apparaît dénué de commerces, de services ou d'équipements publics, faisant de ce dernier le moins doté des quartiers de gare prochainement desservis par Eole.

*En effet, au-delà de quelques commerces au sein du tissu résidentiel, seuls les équipements proposés par la base régionale de loisirs (notamment un camping, une base nautique avec club de voile et un centre équestre) sont de dimension intercommunale. Ces équipements de loisirs représentent de véritables atouts pour développer les activités résidentielles.*

Les principaux commerces certainement fréquentés par les habitants du quartier se situent en dehors. Le supermarché Simply Market est localisé rue des Rosiers, en limite est. Un peu plus à l'est se trouve le centre-ville commerçant de Verneuil. Si l'habitat se développe davantage après l'arrivée d'Eole, il est possible que des implantations de commerces à proximité de la gare seraient favorisées.



**Entrée principale de l'île de loisirs Val de Seine**

Source : J. Bertrand – IAU idF



# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

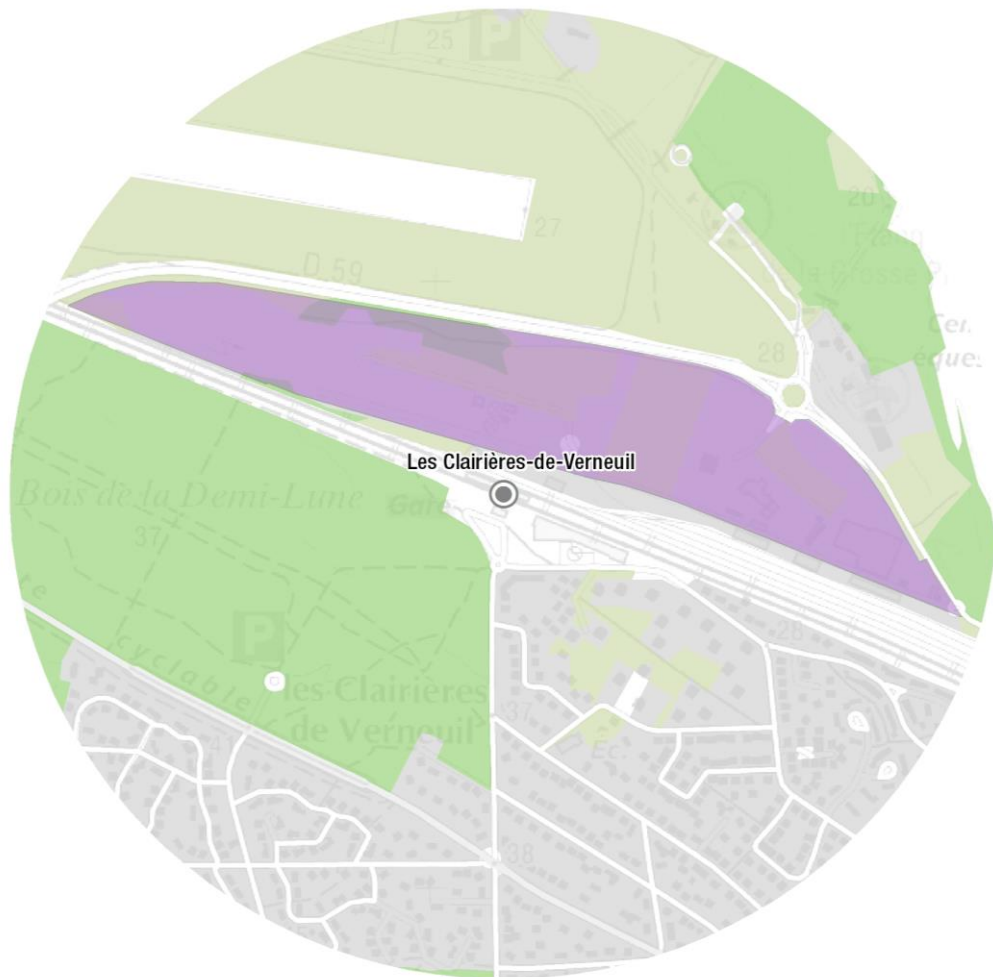
Le quartier de gare des Clairières de Verneuil compte seulement 1 000 logements dont près de la moitié de maisons individuelles et uniquement 21 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

La portion sud du quartier de gare est marquée par un processus d'urbanisation bien antérieur aux années 2000. Les constructions successives de lotissements pavillonnaires ont été accompagnées par la construction de l'ensemble de logements collectifs des Gros Chênes qui a permis de densifier un peu le quartier avec une petite vingtaine d'immeubles (de type R+5). La période récente a enregistré la construction de plusieurs petits locaux d'activités le long des voies ferrées. Finalement, le quartier de gare des Clairières de Verneuil propose des potentialités d'aménagement, notamment dans la partie du nord.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare des Clairières-de-Verneuil



## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare Les Clairières de Verneuil



### Projets d'aménagement en 2017

- Activités
- Equipement
- Espace ouvert
- Habitat
- Mixte habitat / activités
- Vocation non définie

### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

N 0 100 m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
IGN Scan 25 2014

## **La commercialisation des programmes immobiliers**

Aucune promotion immobilière résidentielle n'a été observée entre 2010 et 2016.

## **Les projets urbains**

Le développement de ce quartier dépend essentiellement du projet de développement et de requalification qualitative et environnementale du secteur du Rouillard (le parc d'activités des 3 Étangs). La programmation urbaine de ce projet n'est pas encore définie. L'enjeu consiste à consolider une zone d'activités économiques dont l'accessibilité pourra être améliorée à l'arrivée d'Eole, tout en préservant un cadre de vie de qualité dans la partie sud du quartier de gare.





# Les Mureaux

L'urbanisation du quartier de gare des Mureaux est marquée par un centre ancien constitué et dynamique et par plusieurs opérations de renouvellement urbain, en partie portées par le vaste programme financé dans le cadre des projets ANRU.

L'attractivité locale du quartier de gare incite les promoteurs immobiliers à proposer une nouvelle offre de logements qui est pour le moment limitée mais qui pourrait se développer avec l'arrivée de la ligne E du RER. Les acteurs publics devront contenir l'évolution des valeurs immobilières pour préserver une dynamique immobilière accessible au plus grand nombre.



**La gare des Mureaux**

*Source : J. Bertrand – IAU îdF*

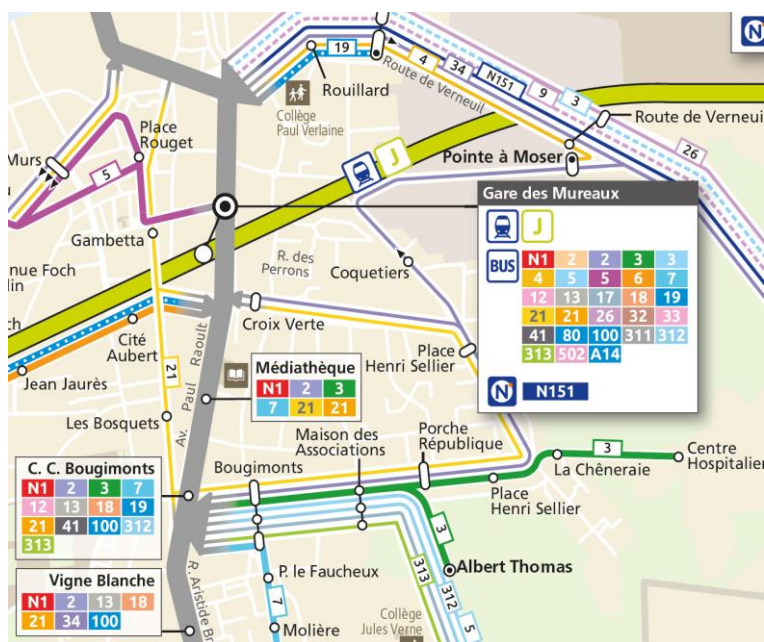


## Le pôle gare

La gare des Mureaux accueille plus de 15 000 voyageurs par jour et constitue un pôle d'échange multimodal relativement important, notamment en raison de sa gare routière où se rabattent 28 lignes de bus ou d'express exploitées par 6 opérateurs différents. Par ailleurs, la gare dispose plusieurs parcs relais totalisant 511 places.

L'arrivée du RER E est l'opportunité de repenser l'accès à la gare des Mureaux, pôle majeur du prolongement d'Eole vers l'ouest. Les conditions d'accès routiers, notamment aux parcs de stationnement, la circulation des bus et les aménagements en faveur des modes actifs seront essentiels pour la qualité et l'attractivité de ce pôle gare.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – décembre 2016



La gare routière des Mureaux

Source : P. Pontecaille – IAU idF





# L'activité humaine du quartier

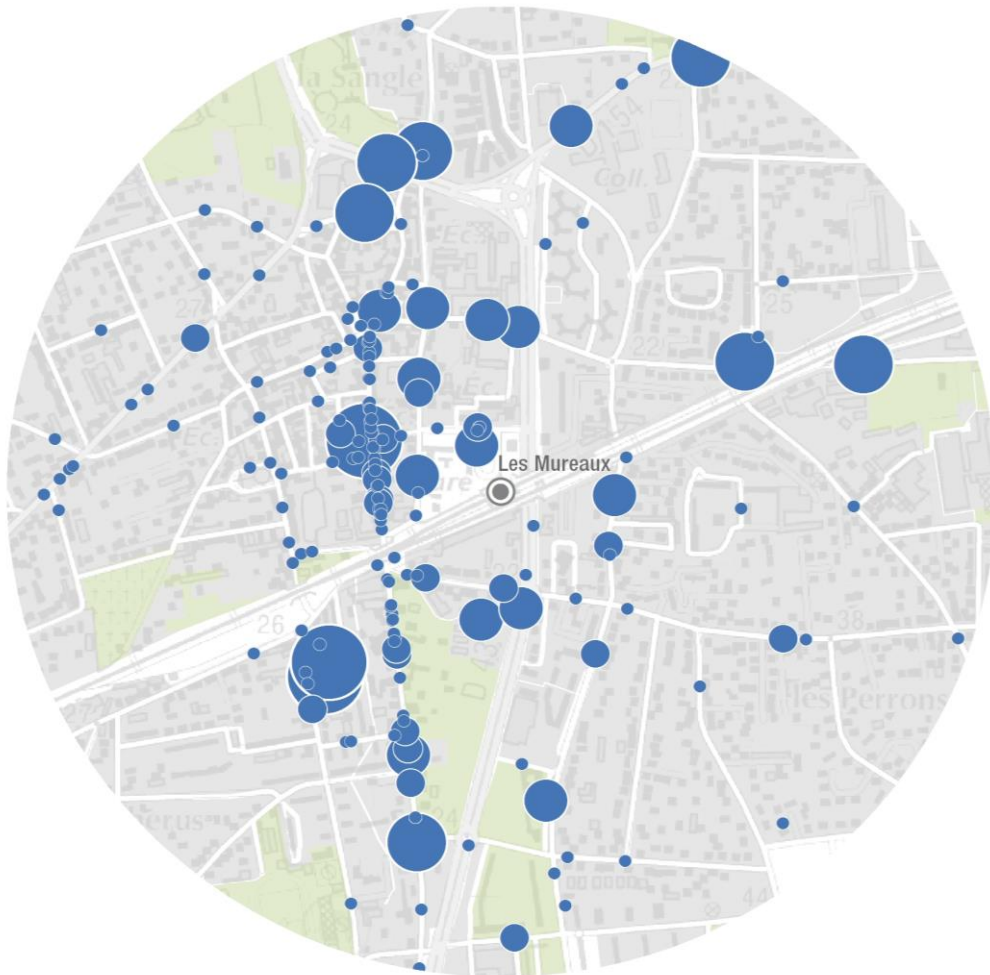
## La population

Le quartier de gare des Mureaux est parmi les plus densément peuplés des quartiers de gare Eole du territoire GPS&O. Près de 11 000 habitants sont recensés dans un rayon de 800 mètres autour de la gare, soit une densité de 54 habitants à l'hectare. Cependant, il demeure un potentiel de densification encore important qui permettrait à la ville des Mureaux de retrouver une croissance annuelle démographique positive. Le prolongement de la ligne E du RER pourra contribuer au renforcement du renouvellement urbain déjà engagé par les politiques publics à l'œuvre sur le territoire des Mureaux.

Population résidente autour de la gare des Mureaux



## L'emploi salarié autour de la gare Les Mureaux



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare compte 3 200 emplois répartis sur 1 100 établissements et il occupe la 4<sup>ème</sup> place en termes d'emplois au sein des quartiers de gare Eole du territoire GPS&O. Le centre ancien structuré par les rues Paul Doumer et Aristide Briand concentre la majeure partie des emplois du quartier. Dans la partie nord du quartier, l'activité est dominée par celle de plusieurs concessionnaires automobiles.

*Les établissements d'Airbus group (EADS, Ariane espace, ...) et de Safran en limite nord-est du quartier (de part et d'autre de la RD 154 – route de Verneuil) regroupent de nombreux emplois fortement qualifiés (environ 1 700 emplois).*

Le siège de l'entreprise Diam International rue Pierre Curie au sud du faisceau ferré en limite est du quartier anime aussi le dynamisme économique de ce secteur de la ville.

Le prolongement de la ligne E du RER pourra faciliter le maintien des emplois et stimuler d'éventuelles implantations d'activités à proximité de la gare.



**Airbus Group en limite du quartier de gare**

Source : J. Bertrand – IAU îdF

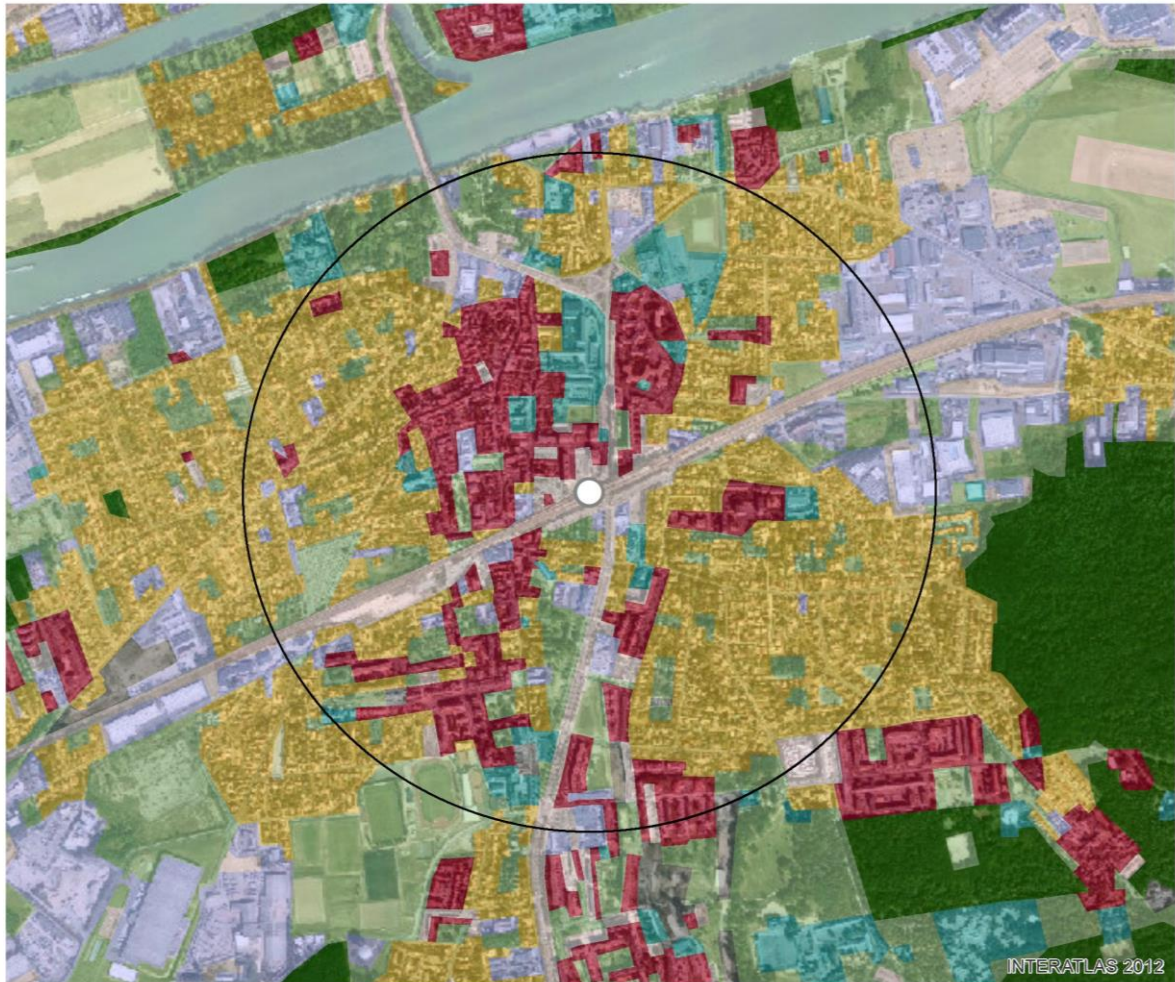


**Rue commerçante Paul Doumer**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



## L'occupation des sols autour de la gare des Mureaux



Projet de prolongement d'EOLE

○ Gare Eole

○ Quartier de gare (rayon de 800 m)

**Mode d'occupation du sol en 2012**

- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités économiques
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers



© IAU idF 2016  
sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

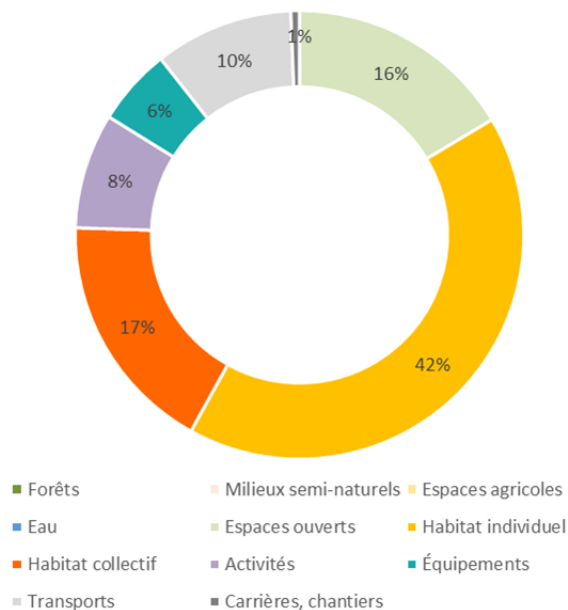
0 200 m

# Le cadre urbain du quartier

## Les fonctions urbaines dominantes

La fonction résidentielle détermine largement la vocation urbaine de ce quartier de gare et y occupe 59% des surfaces au sol. L'habitat collectif se concentre dans le centre-ville ancien des Mureaux et le long de la RD 43. L'un des enjeux de ce quartier totalement urbanisé est sa densification au travers d'opérations en renouvellement urbain sur du foncier mobilisable, notamment le long de la RD 43. Par ailleurs, la diversification du parc de logements est également une tendance qui sera peut-être soutenue avec l'arrivée d'Eole.

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



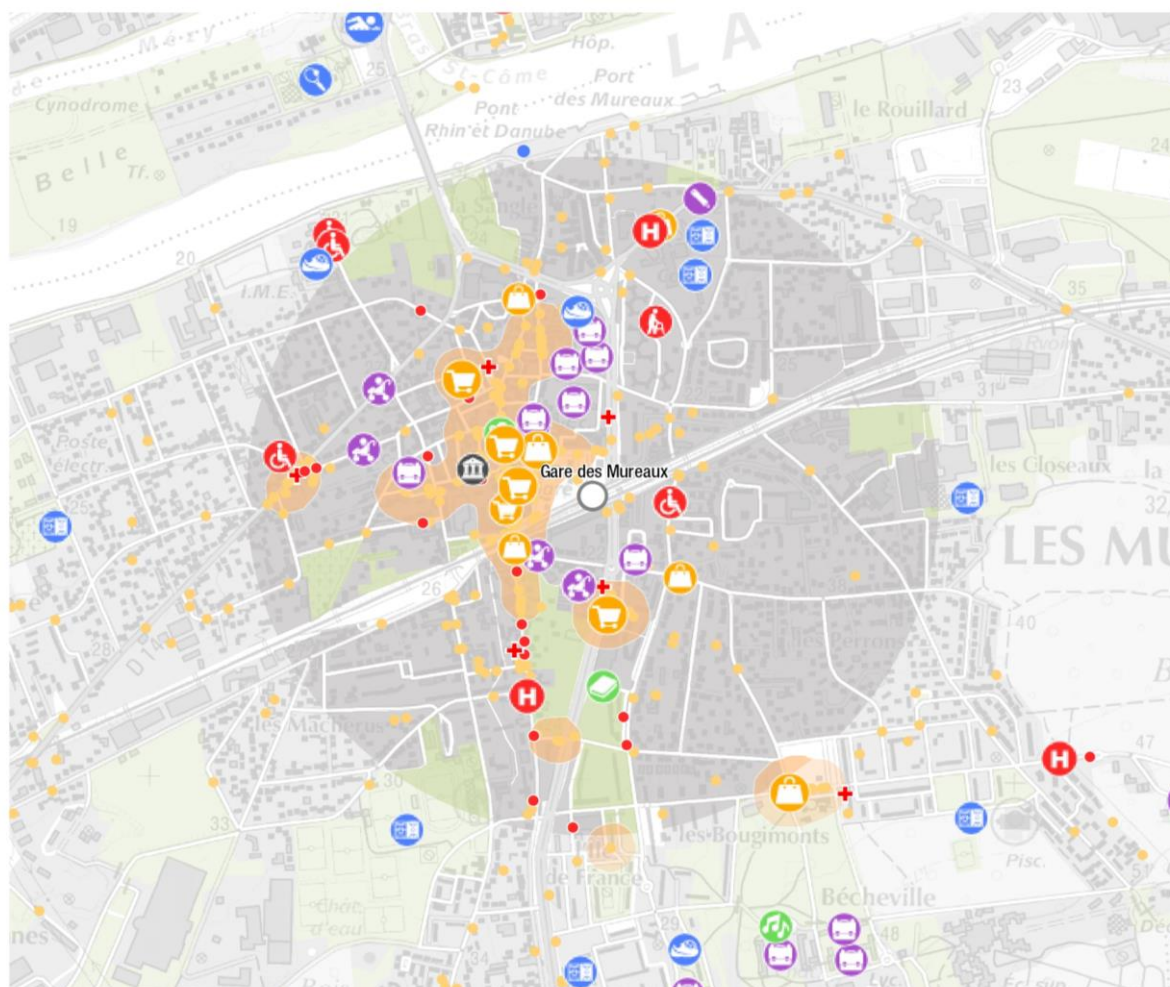
Quartier sud en rénovation urbaine  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



Immeubles d'habitat à proximité de la gare  
Source : J. Bertrand – IAU idF



## Les équipements et les services autour de la gare des Mureaux



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU 0 200 m  
© IAU idF 2016  
sources : IAU idF - INSEE

## Les services à la population

Le quartier de gare apparaît fragmenté par la RD 43, entre la partie est presque privée de tout service et la partie ouest beaucoup mieux dotée en commerces et équipements. En effet, le centre ancien, situé à l'ouest de la RD 43 est la principale polarité des Mureaux et concentre la plupart de l'offre de services à destination de la population, située dans le quartier : commerces de proximité, la mairie, le cinéma, les crèches et les écoles primaires. Seul le secteur de la santé est sous-représenté comparativement aux autres quartiers de gare et au nombre d'habitants du quartier. Il faut souligner également la faible présence au sein du quartier de gare d'équipements d'échelle intercommunale, tels que le centre hospitalier de Bretteville, le lycée, la piscine, ou l'hypermarché qui sont excentrés.

*L'accès au centre-ville est facilité par l'importante gare routière. Le maintien de cette centralité sera conforté par l'arrivée de la ligne E du RER qui est une véritable opportunité pour aménager un pôle multimodal de qualité répondant aux nouveaux besoins de mobilité.*

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la réflexion sur l'offre de services est menée et permet de développer des équipements supplémentaires et mieux répartis sur le territoire communal, à l'exemple du pôle Molière au sein du quartier ANRU de la Vigne Blanche qui regroupe des équipements éducatifs, une crèche, une ludothèque, un centre de loisirs, une salle de sport, des salles polyvalentes et un restaurant.



**Cinéma Frédéric Dard**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



**Mairie des Mureaux**

Source : A. Gauthier – IAU îdF



# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare des Mureaux regroupe plus de 4 600 logements dont un tiers de maisons individuelles et 142 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

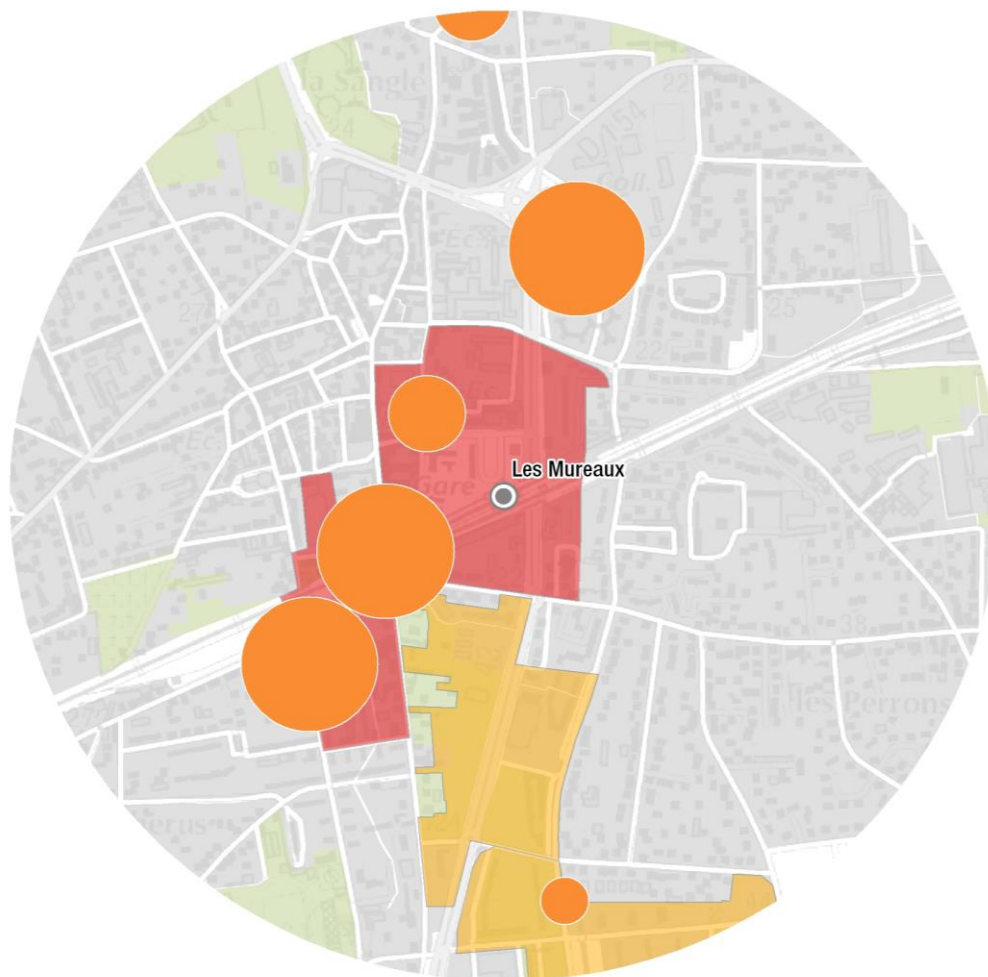
L'urbanisation des Mureaux a majoritairement été réalisée avant les années 2000, notamment depuis les années 60 à travers de l'habitat collectif des grands ensembles, situés le long de l'axe nord sud constitué par l'actuel RD 43. Les grands ensembles ont été construits à l'origine pour loger les ouvriers travaillant à l'usine Renault de Flins. Depuis les années 2000, le quartier de la gare s'est pourvu d'équipements publics supplémentaires, tels que la médiathèque, le centre de danse, un commissariat de police, une mosquée et un centre islamique, ou encore le collège Paul Verlaine. D'autre part, le quartier connaît également un renouvellement urbain par des opérations de logements collectifs sur des parcelles sous-occupées ou dans le cadre des opérations du programme de l'ANRU.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare des Mureaux





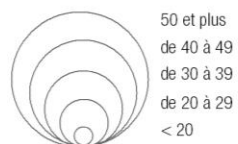
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare des Mureaux



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017





## La commercialisation des programmes immobiliers

Le quartier de gare profite d'une certaine dynamique de la promotion immobilière résidentielle, confirmant un intérêt de la population à une nouvelle offre de logement diversifiée et de qualité. En effet, depuis 2010, le quartier a bénéficié de 5 opérations immobilières qui ont permis la production de plus de 240 logements sur les 280 logements concernés par la promotion immobilière sur l'ensemble de la ville. L'arrivée de la ligne E du RER confortera certainement cette tendance d'une demande locale de nouveaux logements.

## Les projets urbains

Les projets d'aménagement recensés consistent tous à produire en recyclage urbain afin de densifier et de répondre aux besoins d'une offre urbaine plus mixte. Ces projets sont également des opportunités pour requalifier les espaces publics parfois dégradés, notamment dans le cadre des programmes financés par l'ANRU.

Deux projets se trouvent au cœur du quartier de gare :

- L'opération du centre-ville, où il est envisagé la construction d'environ 150 logements supplémentaires, la réhabilitation des logements existants, le développement de l'offre commerciale.
- La ZAC du prolongement du centre-ville qui a programmé 8 360 m<sup>2</sup> d'activités et 300 logements, dont une partie sera construite pour compenser les démolitions effectuées dans le cadre du PRU. Une résidence étudiante est envisagée.

Les autres projets se situent à la périphérie du quartier de gare :

- La ZAC Molière a pour objectif de faciliter la mutation foncière au sein du PRU des Mureaux et de désenclaver le quartier par la réalisation de nouvelles voies. Son programme permettra à terme la démolition de plus de 1 100 logements, la réhabilitation de 1 600 logements, la résidentialisation de 2 500 logements et la construction de 690 logements. Un pôle d'équipements de 6 000 m<sup>2</sup> est déjà en service et la requalification de 25 ha d'espaces publics et d'espaces verts est en cours de réalisation.
- L'ancien centre de formation EDF correspond à un site de 17 ha et 22 000 m<sup>2</sup> de locaux rachetés par le Conseil départemental des Yvelines pour y développer un espace dédié à la formation et aux séminaires pouvant accueillir des salariés d'entreprises et des étudiants.
- Les sites Coutin et Diam où il est prévu la construction de 210 logements à l'horizon 2025.
- Le site EADS d'environ 9 ha deviendrait une opportunité d'aménagement de 300 logements si EADS recentre ses activités sur le site de l'aérodrome.
- L'opération Parc en Seine où 70 logements sont programmés.
- La ZAC des Mureaux Ouest qui envisage, sur les sites en friche Profil et Fradin, la construction de 520 logements dans une première phase.



Terrain en friche rue Pierre Curie  
Source : A. Gauthier – IAU idF



Promotion immobilière dans la ZAC Molière  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



# Aubergenville - Élisabethville

Le quartier de la gare se trouve dans la partie nord de la commune, séparé des centres urbains anciens d'Aubergenville et de Flins par un corridor de zones d'activités et d'espaces agricoles ou semi-naturels, coupé par l'autoroute A 13. L'enjeu de liaison entre ces entités urbaines sera à prendre en considération lors de l'arrivée d'Eole sur ce territoire.

L'urbanisation du quartier de gare a conduit à une mixité de fonctions, cependant ces dernières demeurent peu imbriquées les unes aux autres. Le secteur nord accueille presque exclusivement de l'habitat, à l'exception notable d'une partie des emprises de l'usine Renault et le secteur sud concentre des zones d'activités peu denses.

Historiquement marquée par la présence de l'usine Renault de Flins, l'enjeu urbain pour ce quartier de gare consiste à préserver sa vocation économique tout en développant et diversifiant son parc de logements ainsi que son économie résidentielle.



**La gare d'Aubergenville - Élisabethville**

*Source : J. Bertrand – IAU idF*

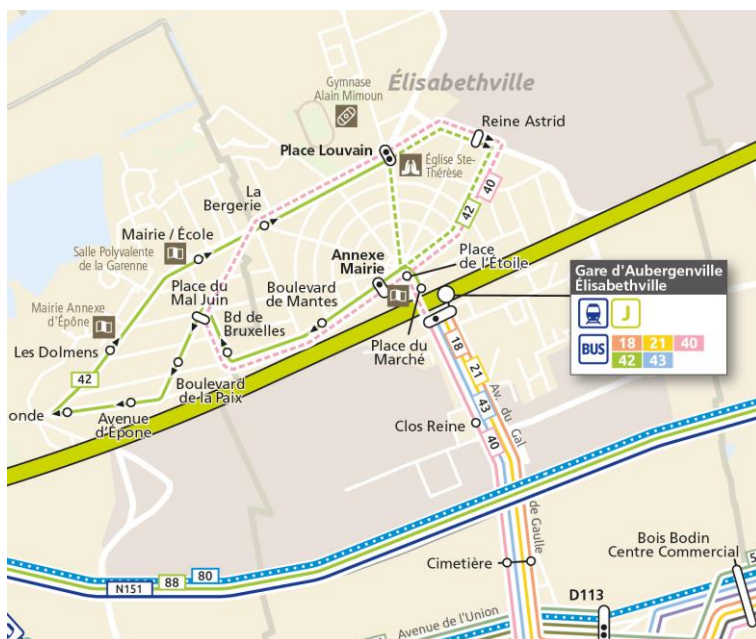


## Le pôle gare

La gare accueille chaque jour environ 4 700 voyageurs. Elle bénéficie actuellement de la desserte de la ligne J du Transilien et de 5 lignes de bus, exploitées par 2 opérateurs différents. Ce pôle gare dispose également d'un parc relais d'une capacité de 324 places.

L'arrivée du RER E est l'opportunité de conforter l'accès à la gare, notamment en renforçant la desserte en bus et développant l'usage des modes actifs. Repenser les cheminements piétons (confort des trottoirs, éclairage, ...) semble nécessaire du fait de la part importante de voyageurs accédant à pied à la gare.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – décembre 2016



Place de la gare et parc relais d'Aubergenville - Élisabethville

Source : A. Gauthier – IAU idF





# L'activité humaine du quartier

## La population

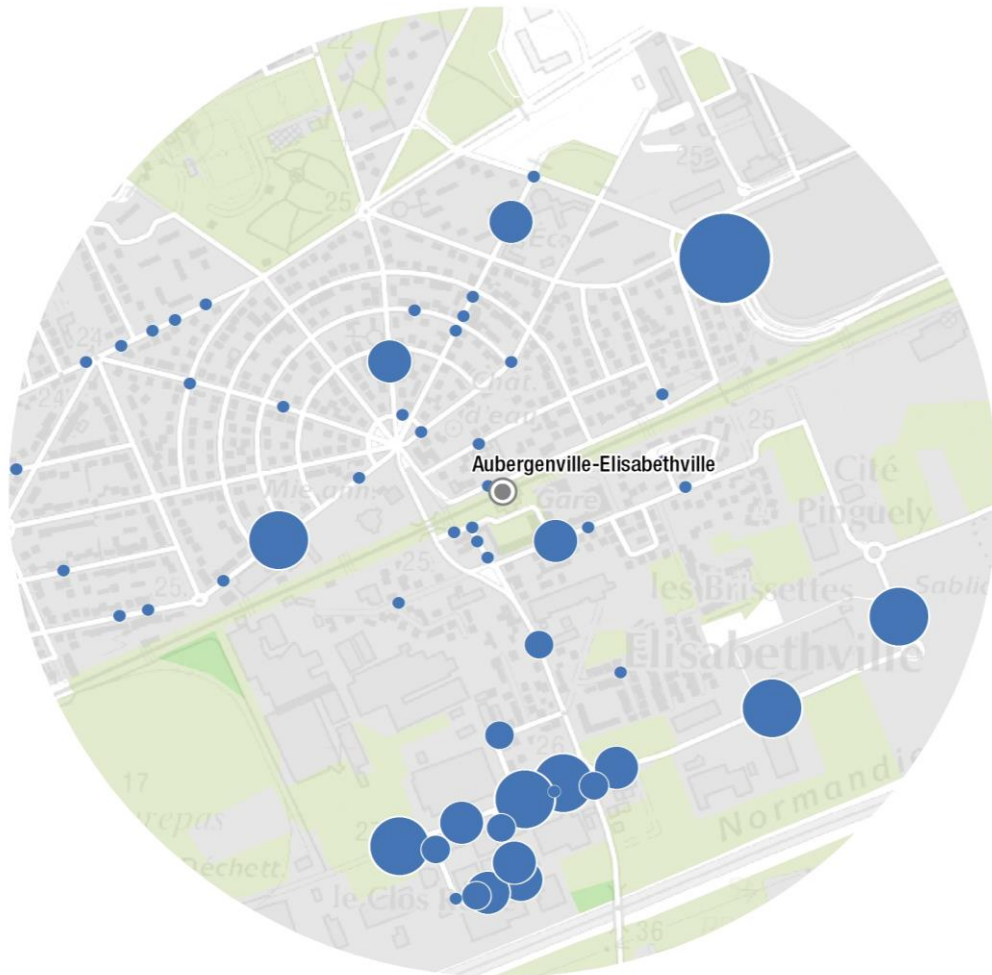
Le quartier de gare accueille près de 3 800 habitants avec une densité de population d'environ 19 habitants à l'hectare, soit l'une des plus faibles des quartiers gare observés. Cependant, les nombreuses emprises d'activités économiques limitent la densification résidentielle qui est pourtant nécessaire au regard du taux de croissance démographique négatif de la commune d'Aubergenville.

*L'arrivée prochaine de la ligne E du RER pourra favoriser le développement d'une offre de logements répondant à l'enjeu de densification du quartier, si cet enjeu est partagé et porté localement.*

Population résidente autour de la gare d'Aubergenville - Élisabethville



## L'emploi salarié autour de la gare d'Aubergenville - Élisabethville



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare compte près de 4 300 emplois répartis sur près de 270 établissements et constitue le 3<sup>ème</sup> quartier de gare Eole du territoire GPS&O en termes d'emplois. Ce quartier comporte plusieurs pôles d'emploi formés par l'usine Renault de Flins au nord-est et par les zones d'activités économiques en bordure de l'autoroute A 13. Cependant, l'évolution de l'emploi du quartier est fortement impactée et dépendante des processus de désindustrialisation. En effet, plusieurs ZAE sont dégradées (Clos du Reine et des Chevries) et connaissent aujourd'hui des volontés de requalification. Employeur emblématique de la ville, Renault emploie encore plus d'un millier de salariés et le site d'assemblage automobile s'étend sur plusieurs centaines d'hectares. Enfin, en limite sud du quartier, de l'autre côté de l'autoroute A 13, se trouve une vaste zone commerciale composée par un hypermarché et le centre commercial Family Village - Marques Avenue. Néanmoins, l'existence d'une offre commerciale d'une telle ampleur en périphérie concurrence directement les commerces du centre-ville et le quartier de gare en est presque totalement exempt.

Le quartier de gare d'Aubergenville est confronté à un enjeu de préservation de son tissu économique. L'arrivée de la nouvelle ligne RER est en ce sens un atout de premier plan.



**Bâtiment de l'usine Renault de Flins**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





**Centre commercial Marques Avenue en limite sud**

Source : J. Bertrand – IAU idF



## L'occupation des sols autour de la gare d'Aubergenville - Élisabethville



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers





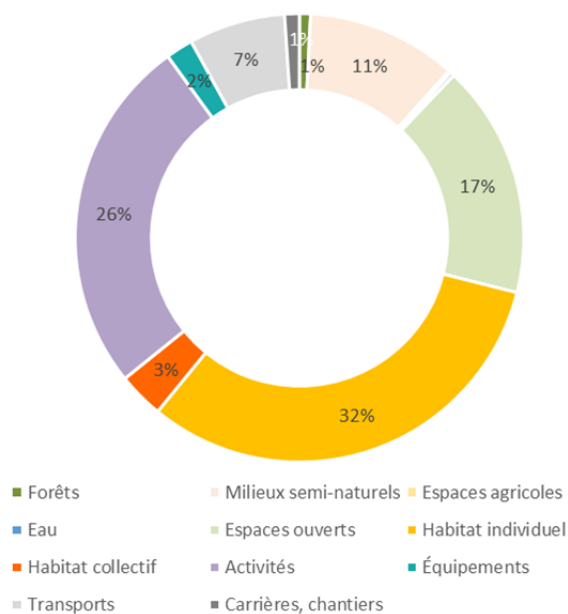
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier de gare d'Aubergenville présente une certaine mixité fonctionnelle où les parties est et sud sont le plus souvent dédiées aux zones d'activités et les autres secteurs accueillent les fonctions résidentielles. Au nord de la gare, la trame urbaine radioconcentrique est très caractéristique d'un tissu urbain pavillonnaire qui s'est constitué à l'arrivée du chemin de fer. Ce tissu régulier est agrémenté d'espaces ouverts et possède des potentialités de densification, notamment dans sa partie sud.

*Il faut souligner également que ce quartier est peu impacté par l'emprise ferroviaire, contrairement à d'autres quartiers de gare Eole et que les surfaces au sol occupées par les équipements sont relativement faibles. Le prolongement de la ligne E du RER pourra peut-être soutenir la diversification des fonctions du quartier de gare.*

#### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Ensemble d'habitat collectif à proximité de la gare

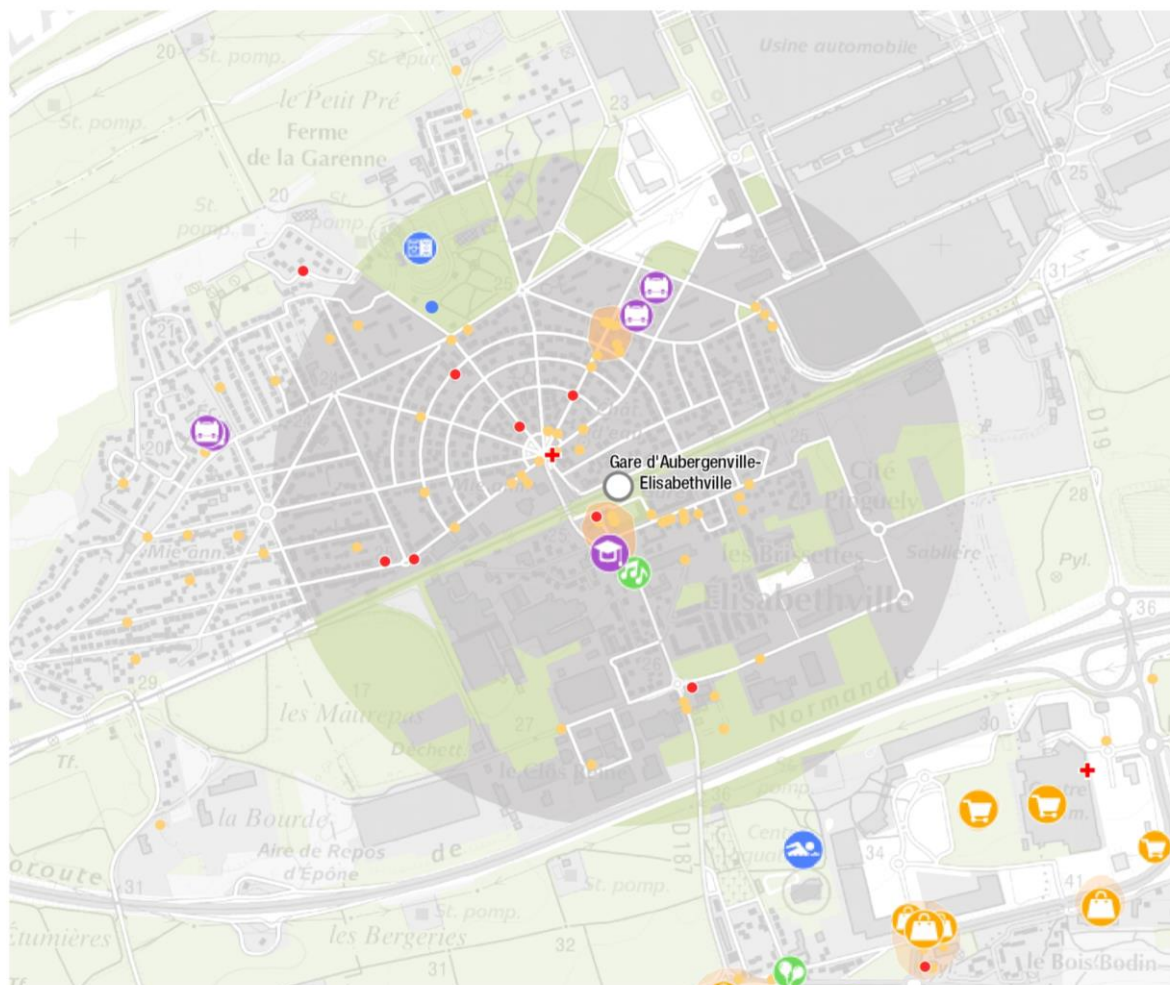
Source : P. Pontecaille – IAU idF



Tissu pavillonnaire au nord de la gare

Source : P. Pontecaille – IAU idF

## Les équipements et les services autour de la gare d'Aubergenville - Élisabethville



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire
- Proximité
- Polarité d'équipements

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Équipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt

IAU 200 m  
© IAU idF 2016  
sources : IAU idF - INSEE

## Les services à la population

Le quartier de gare d'Aubergenville dispose d'une offre relativement réduite en commerces et en services à la population. Comparativement aux autres quartiers de gare Eole et à sa densité de population, ce quartier possède l'un des plus faibles niveaux d'équipements. Ainsi, ce quartier offre environ 3 commerces pour 100 habitants alors que la moyenne des quartiers de gare observés avoisine les 6 commerces. Ce tissu commercial est confronté à la concurrence notable d'une vaste zone commerciale en limite sud-ouest du quartier, qui bénéficie par ailleurs de la desserte immédiate de l'autoroute A 13. Le déficit de services de ce quartier est également constaté dans le domaine de la santé et des soins. Enfin, il faut noter la seule présence d'un équipement d'échelle intercommunale au sein du quartier de gare, celle de l'itedec, une école de formations aux métiers du bâtiment de la Chambre de Commerce de Paris Île de France, préparant environ 560 étudiants à différents diplômes (du CAP à la Licence professionnelle).

Le prolongement de la ligne E du RER peut être un point d'appui pour développer l'offre de services à la population au sein du quartier de gare.



**Centre aquatique d'Aubergenville en limite sud**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



**Itedec, école de formations aux métiers du bâtiment**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare d'Aubergenville compte au total 1 600 logements dont 61% prennent la forme de maisons individuelles et près de 135 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Façonnée par un mouvement d'urbanisation résidentielle dans sa partie nord au début du XX<sup>ème</sup> siècle, le quartier gare a cependant connu dès les années 2000 un renforcement de sa vocation économique avec la construction de locaux d'activités et une extension pavillonnaire dans sa partie sud-est, située entre les voies ferrées et l'autoroute A 13. Cette tendance peut être poursuivie dans les années à venir compte tenu des capacités foncières encore disponibles. Ainsi, il sera possible de promouvoir un développement urbain au sein de ce quartier de gare avec l'arrivée de la ligne E du RER.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare d'Aubergenville - Élisabethville





## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare d'Aubergenville - Élisabethville

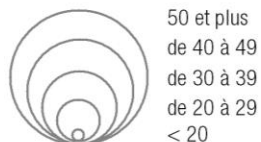


IAU

### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



0 100m

© IAU idF 2016

sources : BD Grecam 2017, IAU 2016

### Projets d'aménagement en 2017



## La commercialisation des programmes immobiliers

Depuis 2010, la promotion immobilière résidentielle au sein du quartier de gare et de la ville demeure limitée à une seule opération. Récemment d'autres opérations de promoteurs sont en cours de commercialisation ou de construction mais elles se trouvent dans la partie sud du territoire communal, davantage vers le centre-ville d'Aubergenville. Cependant, au nord du quartier de gare, une opération de nouveaux logements sociaux est en construction.

## Les projets urbains

Les projets d'aménagements urbains au sein du quartier de gare se concentrent sur sa partie sud où se trouvent les disponibilités foncières les plus importantes.

L'opération « secteur gare » à l'étude envisage un programme à dominante d'habitat avec 30% de logements sociaux. En limite sud-est du quartier de gare, le projet « Éco Parc » a pour objectif de développer une zone d'activités économiques en lien avec les usines Renault et la Lyonnaise des Eaux à proximité. L'ancienne communauté d'agglomération, la commune de Flins-sur-Seine et l'EPAMSA ont lancé des études préalables à la réalisation d'un éco-parc de 8 ha, destiné à accueillir des entreprises « high-tech » et spécialisées dans la gestion ou le traitement de l'eau. Au total, 49 000 m<sup>2</sup> de lots d'activités seront cessibles.

Avec le prolongement de la ligne E du RER et ces différentes opérations, ce quartier de gare peut jouer un rôle moteur pour le développement urbain et économique sur le territoire de GPS&O.



**Promotion immobilière rue de l'égalité en limite sud**  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Opération de logements sociaux boulevard Pierre Lefaucheur**  
Source : P. Pontecaille – IAU idF



# Épône - Mézières

Situé à inter-distance des centres-villes anciens d'Épône et de Mézières-sur-Seine, le quartier gare est dominé par des zones d'activités économiques peu dynamiques et de l'habitat individuel au sud de la RD 113. Cependant, le quartier possède des capacités foncières pour mieux relier et recoudre les tissus urbains existants. Avec le prolongement de la ligne E du RER, l'aménagement du quartier de gare doit répondre à un double enjeu de valorisation et de densification urbaine, pouvant ainsi présager un développement des services et d'une requalification du tissu économique.



**La gare d'Épône - Mézières**

*Source : J. Bertrand – IAU îdF*





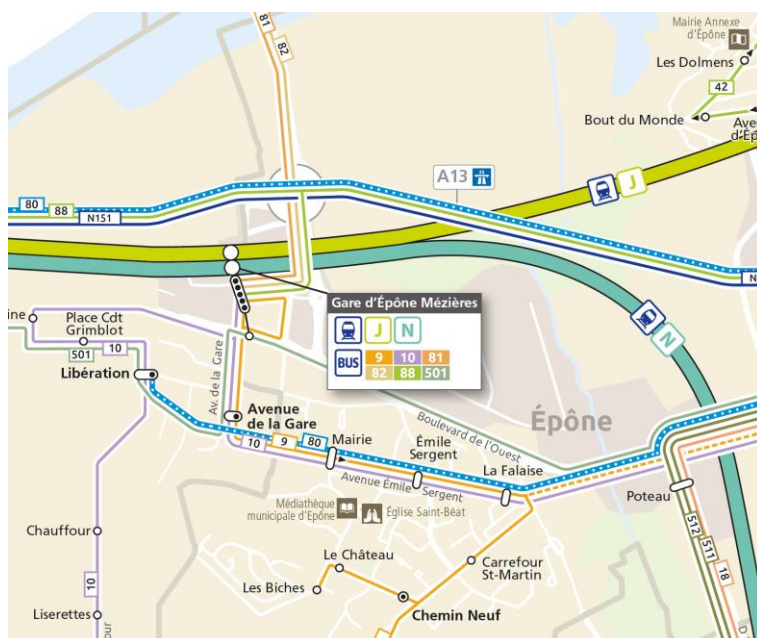
## Le pôle gare

La gare d'Épône – Mézières compte environ 4 700 voyageurs par jour. Cette gare bénéficie de la desserte des trains de la ligne J du Transilien, toutes les 15 minutes à l'heure de pointe et des trains de la ligne N du Transilien, à raison d'un train toutes les 30 minutes. 6 lignes de bus s'y rabattent. Parmi elles, 3 lignes sont en terminus et 2 lignes desservent des communes de la rive droite (Issou et Gargenville).

Le pôle gare dispose actuellement d'une gare routière avec 2 quais, d'un parc relais non labélisé de 474 places situé au sud des voies ferrées, de 4 emplacements pour les taxis et d'un parc à vélo abrité mais non sécurisé

Une étude est en cours sur le réaménagement du quartier d'Épône – Mézières et sur l'accessibilité du pôle gare depuis l'autoroute A 13. L'aménagement du pôle présente des enjeux de mobilité et urbains importants. L'arrivée du RER E est une opportunité pour développer les accès des modes à la gare, les cheminements, mais aussi des services et relancer ainsi l'attractivité du quartier de la gare.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – décembre 2016



Le bâtiment voyageur et les quais de la gare d'Épône - Mézières

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



# L'activité humaine du quartier

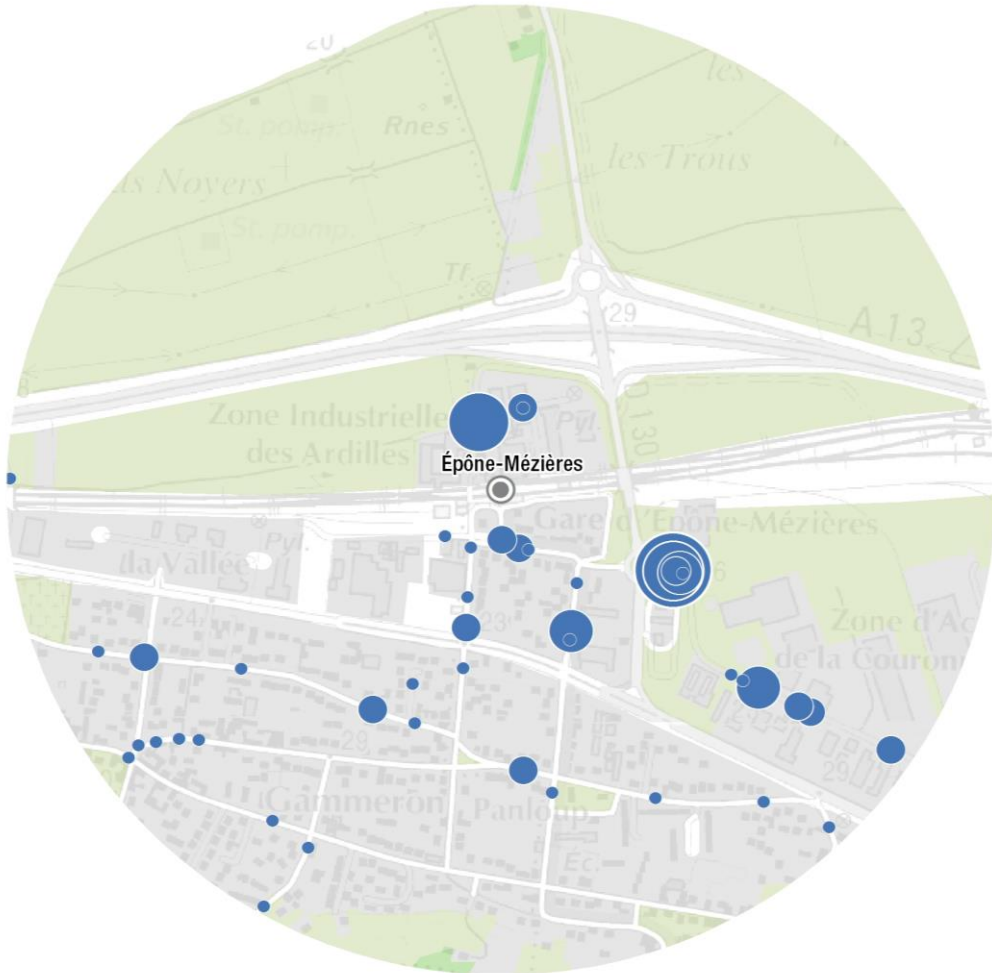
## La population

Avec seulement 2 300 habitants pour une densité d'environ 12 habitants à l'hectare, le quartier de gare d'Épône – Mézières est le moins peuplé de l'ensemble des quartiers prochainement desservis par Eole. La population se concentre dans la partie sud du quartier au-delà la RD 113 (ex-RN 13) et le long du coteau. Ce quartier possède donc un potentiel important de densification qui sera peut-être utilisé pour un développement urbain porté par le prolongement de la ligne E du RER. L'enjeu de densification de ce quartier semble indéniable et permettra de maintenir le dynamisme démographique des communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine. Cependant, cet enjeu doit se conjuguer avec la préservation du cadre de vie du tissu urbain existant.

Population résidente autour de la gare d'Épône - Mézières



## L'emploi salarié autour de la gare d'Épône - Mézières



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare compte seulement 900 emplois pour 240 établissements, ce qui le place parmi les moins dotés en nombre d'emplois des quartiers de gare Eole. Ce quartier dispose de zones d'activités économiques vieillissantes réparties sur une bande allant de l'autoroute A 13 et à la RD 113. Bien que ces ZAE (Ardilles et Couronne des Prés) bénéficient d'une très bonne desserte (une gare Transilien et un échangeur complet de l'autoroute A 13), leurs dynamismes semblent déclinés. Les activités liées à l'artisanat industriel et à la logistique dominent le tissu économique de ce quartier.

*Ainsi, la dégradation du cadre urbain économique et le manque d'attractivité des ZAE font aujourd'hui du quartier de gare d'Épône-Mézières l'un des plus fragiles des quartiers prochainement desservis par Eole.*

La revitalisation économique de ce quartier passera par des projets de requalification et peut-être de reconversion de ces ZAE. L'arrivée de la ligne E du RER pourra soutenir l'essor de ces projets.



**Locaux d'activités logistiques**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



**Salle de réception**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



## L'occupation des sols autour de la gare d'Épône - Mézières



Projet de prolongement d'EOLE

○ Gare Eole

○ Quartier de gare (rayon de 800 m)

**Mode d'occupation du sol en 2012**

- Bois et forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités économiques
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers



0 200 m  
© IAU idF 2016  
sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN

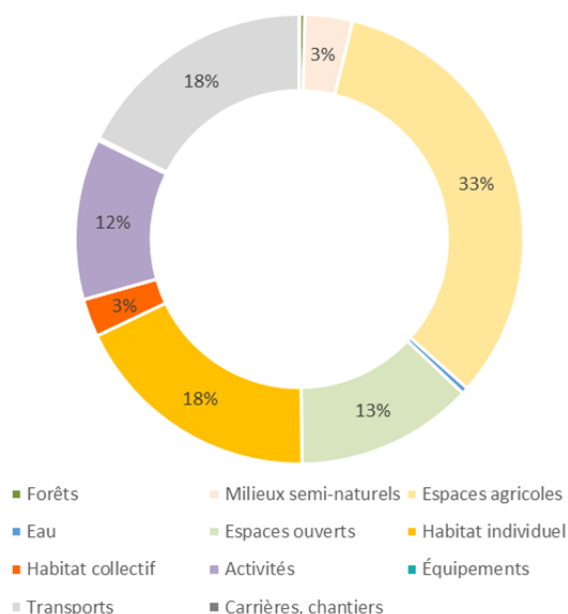
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier de gare connaît une répartition fonctionnelle en trois secteurs : une partie nord composée d'espaces agricoles de chaque côté de l'autoroute A 13, une portion centrale marquée par la présence des zones d'activités économiques et les deux supermarchés, et une partie sud résidentielle où dominent des maisons individuelles.

Les évolutions urbaines du quartier depuis 1982 se caractérisent par le développement économique suite à l'extension des surfaces occupées par les activités, et par l'accueil de nouvelles populations via des opérations de constructions de logements individuels en continuité des secteurs résidentiels déjà bâti, surtout entre le pied du coteau et la RD 113.

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Source : P. Pontecaille – IAU idF

## Les équipements et les services autour de la gare d'Épône - Mézières



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt



© IAU idF 2016  
sources : IAU idF - INSEE



## Les services à la population

Au regard de sa faible densité de population, le quartier de gare semble relativement bien doté en service à la population, grâce notamment aux deux supermarchés situés sur la RD 113. Si aucun équipement sportif ou de petite enfance n'y est recensé, ce quartier de gare peut bénéficier de sa position entre les deux centres-villes anciens des communes d'Épône et de Mézières-sur-Seine, qui disposent de la plupart des autres services et équipements de ce secteur. Cependant, le quartier de gare et plus largement le secteur des 2 communes ne propose aucun équipement structurant ou d'envergure intercommunale.

L'arrivée de la ligne E du RER devrait permettre de renforcer l'offre en commerces et en services aux abords de la gare, si un développement urbain l'accompagne.



**Mairie d'Épône**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Supermarché à proximité de la gare**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





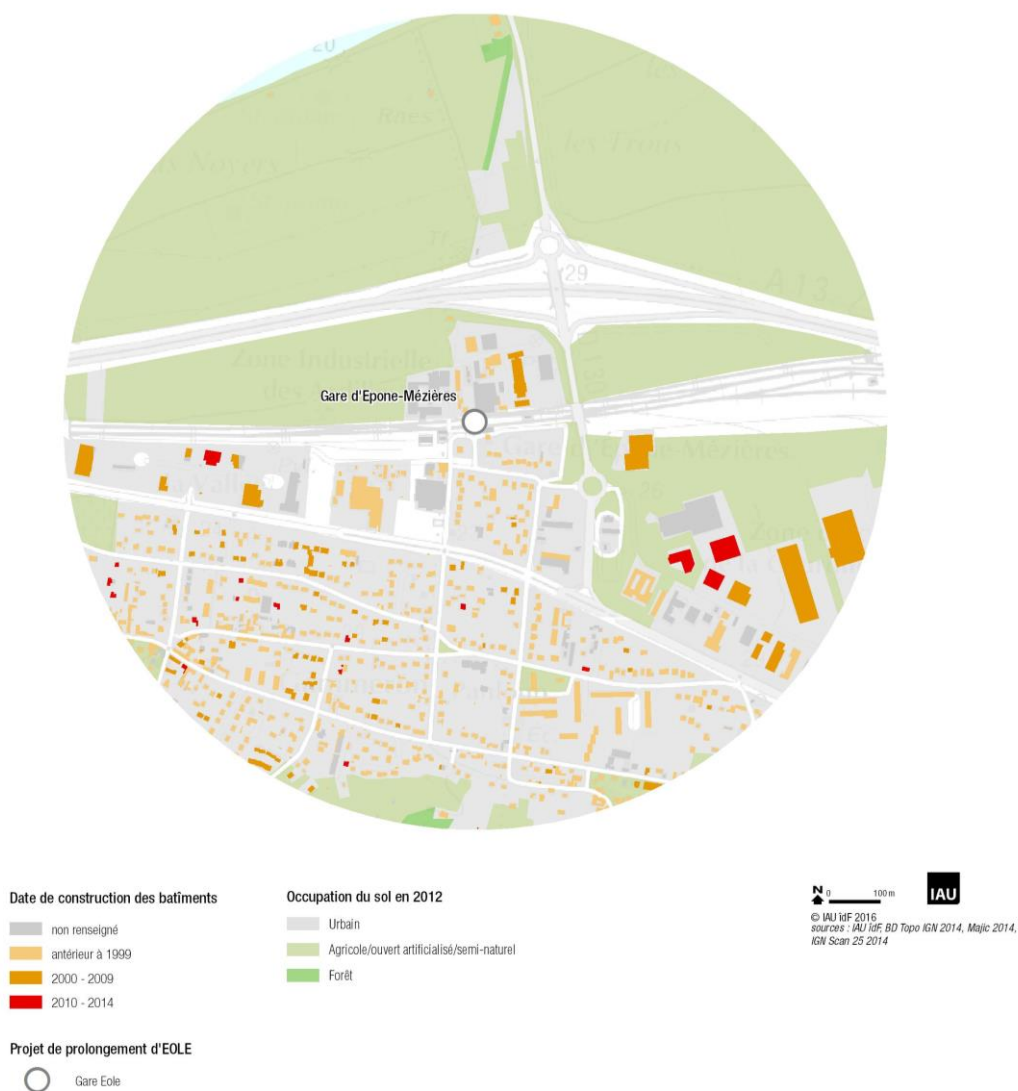
# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

Le quartier de gare regroupe seulement 1 000 logements dont la moitié est constituée de maisons individuelles et 120 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Depuis les années 2000, des nouvelles maisons individuelles se sont essaimées au sein du quartier et de nombreux locaux d'activités ont été construits participant au développement économique du quartier.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare d'Epône-Mézières



## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de la gare d'Épône - Mézières



### Projets d'aménagement en 2017

- Activités
- Equipement
- Espace ouvert
- Habitat
- Mixte habitat / activités
- Vocation non définie

### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt
- Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
IGN Scan 25 2014

## La commercialisation des programmes immobiliers

La promotion immobilière résidentielle ne se manifeste que récemment par deux petites opérations d'une dizaine de logements dont la livraison est prévue à l'horizon 2018. Ce secteur semble concurrencé par les opérations des promoteurs situées sur Mantes-la-Jolie, Limay ou Gargenville. Cependant, la prochaine arrivée d'Eole pourrait dynamiser davantage ce secteur au détriment de communes voisines moins bien desservies.

## Les projets urbains

En termes de dynamique de projets, le quartier de gare bénéficie de deux opérations d'aménagement relativement structurantes pour l'avenir de ce quartier.

L'opération « Quartier de la gare d'Épône » est un périmètre de 4 ha qui englobe en particulier le site de l'ancienne usine Turboméca. En plus de la reconfiguration du pôle gare, il est prévu des nouveaux logements et services. Des études opérationnelles ont été commanditées pour préciser la programmation pouvant présager un potentiel de construction de 500 logements.

La ZAC des Fontaines d'environ 8 hectares est un projet également à l'étude qui devrait impliquer la construction d'un peu plus de 300 logements dont des hébergements pour personnes âgées et de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des commerces et services de proximité.



Promotion immobilière avenue du 19 août 1944

Source : P. Pontecaille – IAU idF



# Mantes - Station

Située à près d'1 kilomètre de la gare de Mantes la Jolie, la gare de Mantes - Station anime un quartier mixte mais hétérogène en raison de dynamiques urbaines distinctes. Alors que le nord profite du centre-ville structurant de Mantes-la-Jolie et de plusieurs opérations immobilières récentes, la partie sud est surtout marquée par sa fonction résidentielle dominante.

Le quartier de gare de Mantes - Station bénéficie de sa localisation intermédiaire entre le centre-ville de Mantes-la-Jolie et celui de Mantes-la-Ville. Son développement en renouvellement urbain portera dans les années à venir dans la partie sud où le potentiel de densification peut être important. Ce quartier pourra tirer avantage du prochain prolongement de la ligne E du RER pour mener à bien les projets d'aménagement encore à l'étude.



**La gare de Mantes - Station**

*Source : P. Pontecaille – IAU îdF*





## Le pôle gare

La gare est fréquentée par environ 3 400 voyageurs par jour. Cette gare est desservie par la ligne J5 et J6 du Transilien et 10 lignes de bus s'y rabattent. Elle dispose aussi d'un parc relais de 155 places.

Le pôle gare bénéficiera de la prochaine restructuration du réseau de bus et d'aménagements cyclables qui faciliteront les déplacements vers et depuis les quartiers de Mantes La Ville.

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : île de France Mobilités – septembre 2016



La passerelle d'accès aux quais de la gare de Mantes Station

Source : P. Pontecaille – IAU idF



# L'activité humaine du quartier

## La population

Le quartier de gare de Mantes - Station accueille près de 11 000 habitants avec une densité de 54 habitants à l'hectare, soit une densité similaire à celle observée dans le quartier de gare des Mureaux. Ainsi, Mantes – Station constitue l'un des quartiers de gare les plus peuplés du territoire GPS&O.

La partie est du quartier coupée par la voie rapide RD 983 n'est pas habitée. Par contre, les densités de population se font bien plus grandes dans la partie nord du quartier, la plus proche du centre-ville de Mantes-la-Jolie.

*Avec l'affirmation de Mantes-la-Jolie comme polarité régionale et l'arrivée prochaine de la ligne E du RER, le quartier de gare sera amené à se densifier dans les secteurs pavillonnaires et le tissu d'activités mixtes.*

Population résidente autour de la gare de Mantes Station

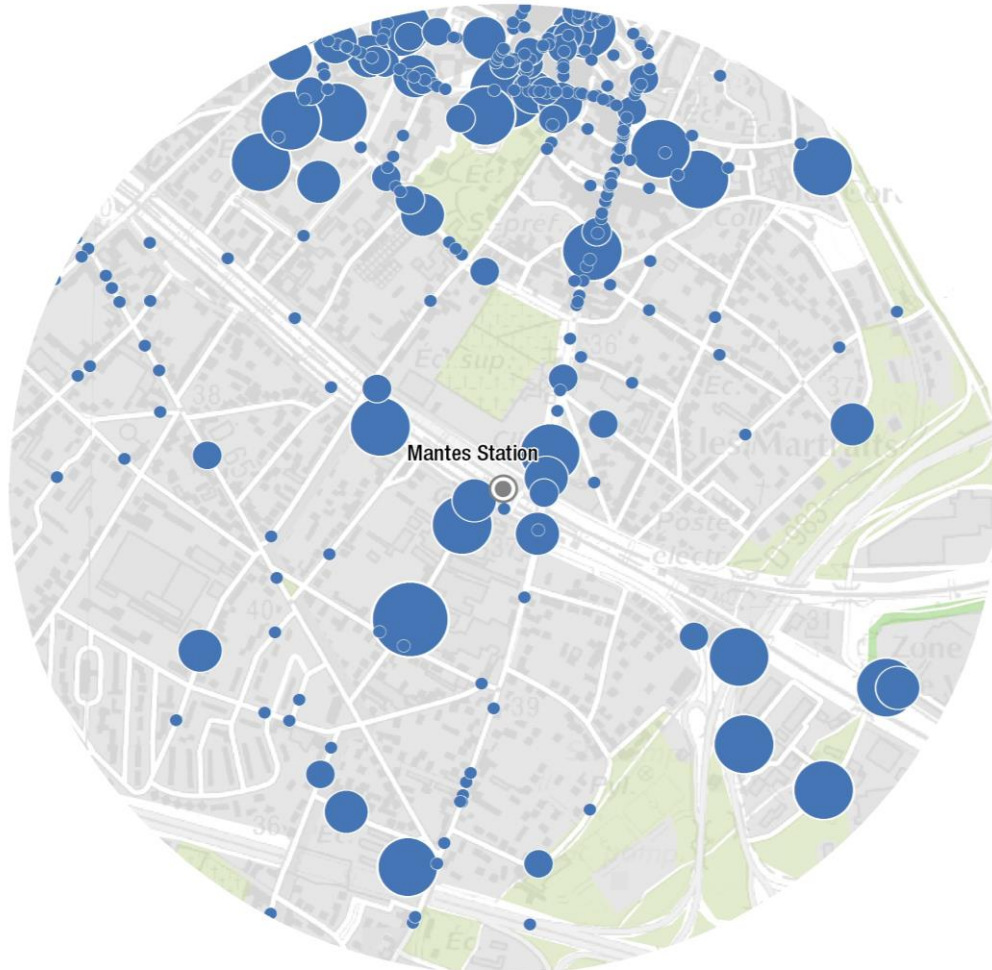


Nombre d'habitants estimé	
Non significatif	25 et moins
de 26 à 100	de 101 à 300
plus de 300	

Occupation du sol en 2012	
Urbain	Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
Forêt	
Gare Eole	

IAU  
© IAU ÎdF 2016  
sources : IAU ÎdF, INSEE RP 2012,  
BD Topo IGN 2014, IGN Scan 25 2014

## L'emploi salarié autour de la gare de Mantes Station



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014



## L'emploi et l'activité économique

Le quartier de gare de Mantes – Station compte plus de 5 200 emplois répartis sur près de 1 500 établissements. Ainsi, il occupe la 2<sup>ème</sup> position des quartiers de gare les mieux pourvus en emploi et locaux d'activités sur le territoire GPS&O.

Ce quartier est marqué par une concentration d'emplois dans le centre-ville, situé au nord, dont l'activité est principalement tournée vers l'économie résidentielle, comme l'atteste l'offre de commerces et de services. Cependant, plusieurs établissements regroupant des dizaines de salariés doivent être pris en compte, tels que Safran Electronics Défense, Buffet Crampon ou ceux situés dans la zone d'activités des Vaucouleurs à l'est de la RD 983.

Si le quartier de gare verra sa fonction résidentielle se renforcer à l'arrivée de la ligne E du RER, il est fort probable que sa vocation économique est également appelée à être consolidée.



**Locaux de la société Buffet Crampon**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





**Immeuble de bureaux récent, situé au pied de la gare**

Source : P. Pontecaille – IAU idF

## L'occupation des sols autour des gares de Mantes-la-Jolie et Mantes Station



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers



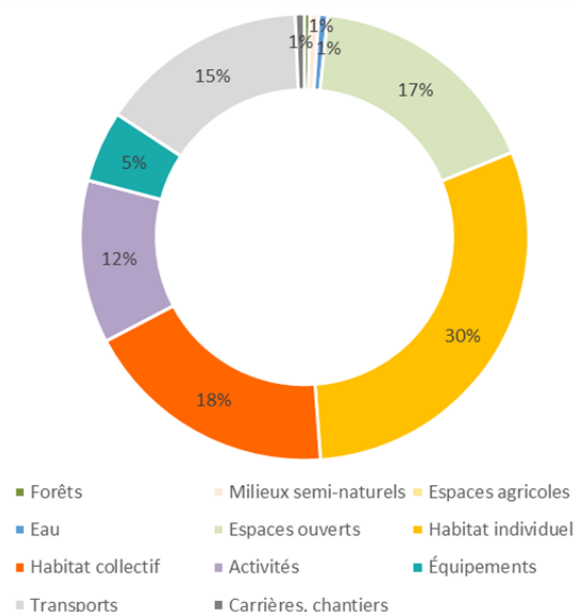
## Le cadre urbain du quartier

### Les fonctions urbaines dominantes

Ce quartier de gare se caractérise par sa grande mixité urbaine offrant un cadre de vie plurifonctionnel. Cependant, les surfaces occupées par les infrastructures de transport (les emprises des voies rapides A 13 et RD 983 ainsi que le faisceau ferré) fragmentent ostensiblement la partie est du quartier.

Les différentes opérations immobilières résidentielles du quartier permettent de poursuivre le développement de l'habitat collectif dans la continuité du centre-ville et aux abords de la gare. D'autre part, ces évolutions urbaines assurent le maintien de la croissance démographique de la ville de Mantes-la-Jolie.

#### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Logements récents boulevard Calmette

Source : P. Pontecaille – IAU idF

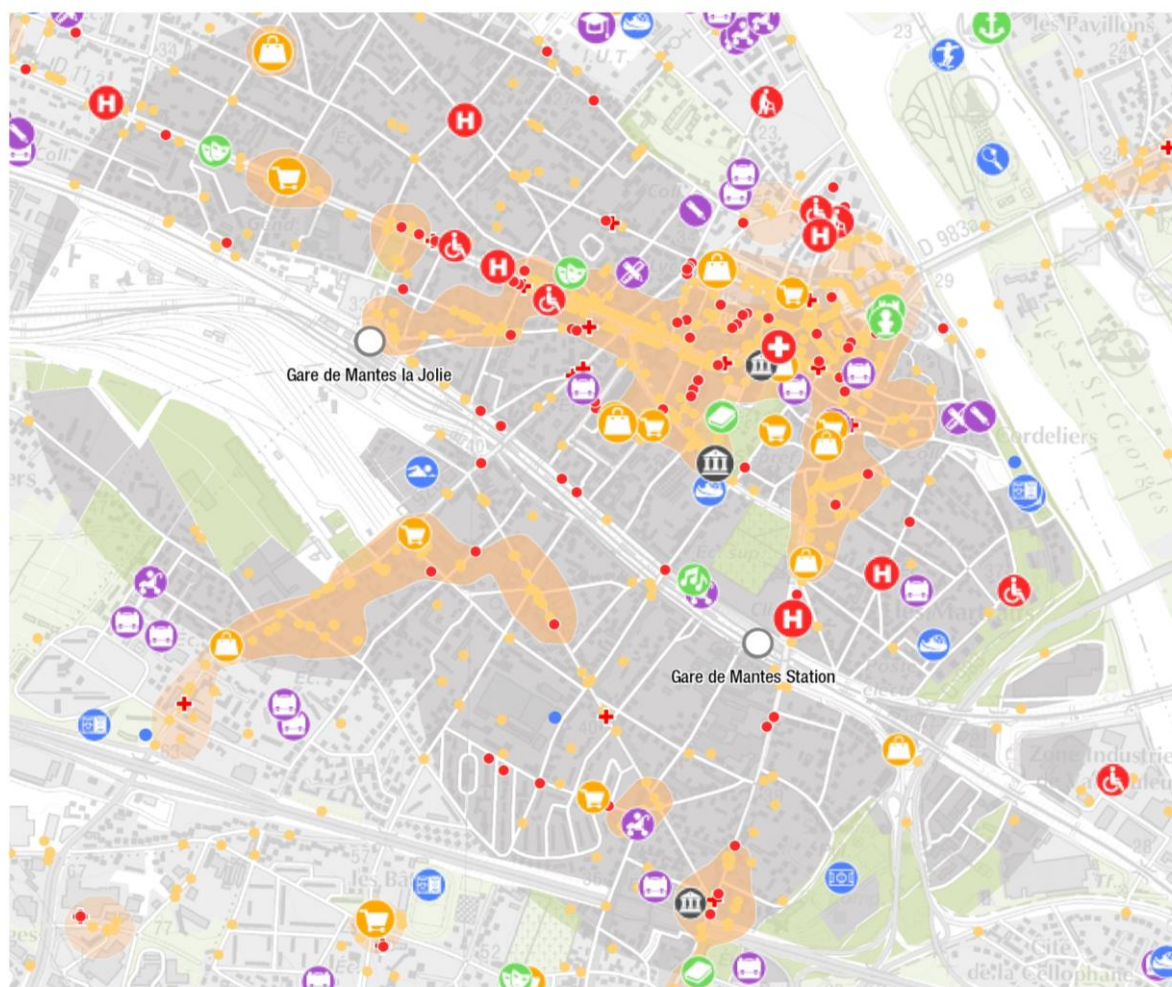


Commerces du centre-ville de Mantes-la-Jolie

Source : P. Pontecaille – IAU idF



## Les équipements et les services autour des gares de Mantes-la-Jolie et Mantes Station



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt



© IAU îdF 2016  
sources : IAU îdF - INSEE

## Les services à la population

Comparativement à son nombre d'habitants, le quartier de Mantes - Station possède le meilleur taux d'équipements et de services (plus 12 équipements pour 100 habitants). Son offre est diversifiée mais se concentre dans la partie nord, aux abords de la gare et à l'extrémité sud dans l'environnement immédiat de la mairie de Mantes-la-Ville. Ce quartier de gare se distingue surtout par son offre commerciale étoffée du centre-ville de Mantes-la-Jolie qui en forme ainsi une véritable polarité urbaine au sein du bassin de vie mantois. Par ailleurs, les créations récentes d'équipements (école nationale de danse, de musique et de théâtre ainsi que le cinéma de 9 salles) ont clairement visé à renforcer le rayonnement intercommunal du quartier.

Le prolongement de la ligne E du RER ne pourra que renforcer le tissu commercial autour de la gare.



**École nationale de danse, de musique et de théâtre**

Source : P. Pontecaille – IAU idF



**Cinéma CGR au centre-ville de Mantes-la-Jolie**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

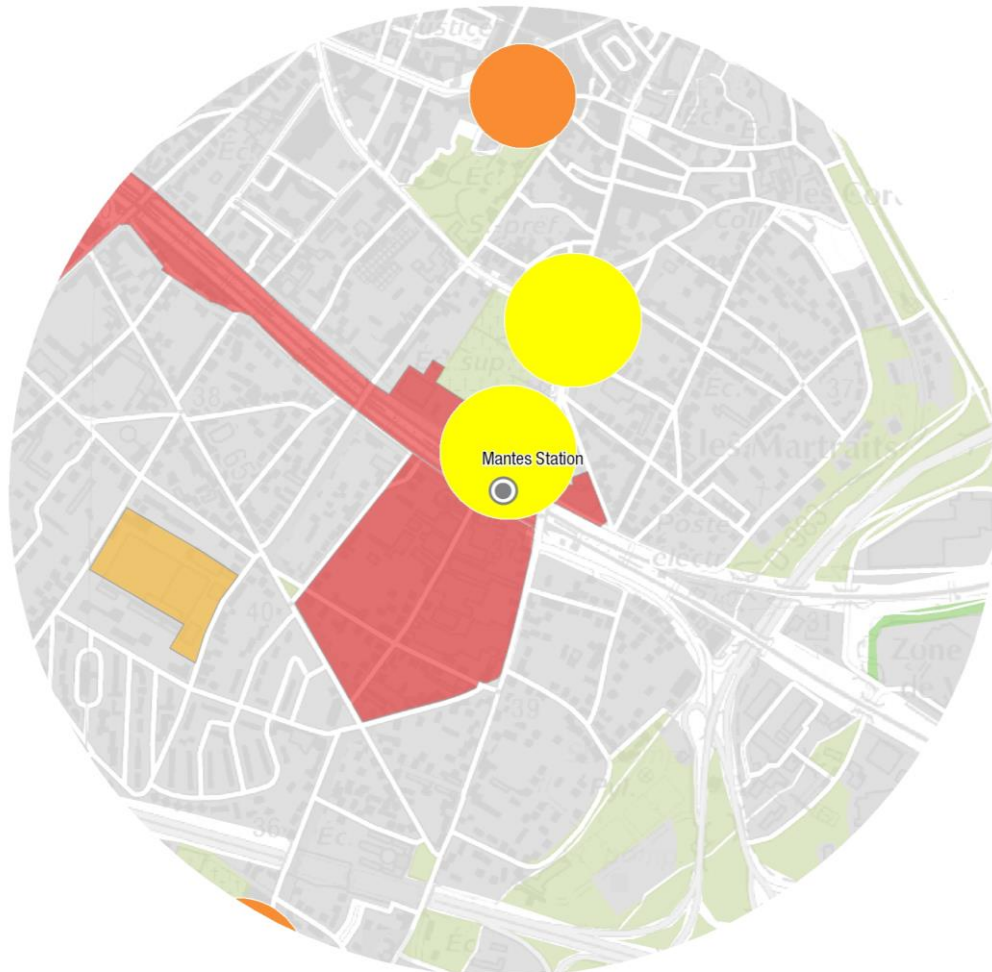
Le quartier de gare Mantes - Station regroupe plus de 5 500 logements dont près de 30% de maisons individuelles et 205 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Ce quartier a été largement urbanisé avant les années 2000. Cependant depuis les années 2000, le quartier a connu les constructions des logements et du cinéma autour de la place Henri Dunant, la réalisation des logements, d'un immeuble de bureaux et de l'école de danse aux abords de la gare dans le cadre de la ZAC Mantes Université, de quelques locaux d'activités au sein de la zone d'activités de Vaucouleurs, ainsi que d'un petit nombre de pavillons dans la partie sud sur Mantes-la-Ville.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Mantes-Station



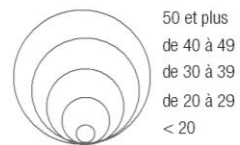
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de Mantes Station



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
BD Projet IAU 2017  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017



## La commercialisation des programmes immobiliers

La promotion immobilière résidentielle dans le quartier de Mantes - Station s'est manifesté depuis 2010 par 3 opérations qui a permis la réalisation de plus de 280 logements dans le cadre de la ZAC Mantes Université. Sur le territoire de Mantes-la-Jolie et de Mantes-la-Ville, 38% de la production des promoteurs entre 2010 et 2016 s'est localisée au sein de ce quartier de gare. Ainsi, la dynamique du marché immobilier résidentiel semble se maintenir au regard des récentes opérations de logements collectifs aux abords la place Henri Dunant. L'arrivée prochaine d'Eole sera également un atout ou voire un levier pour le développement du marché de la promotion immobilière.

## Les projets urbains

La nouvelle desserte suite au prolongement de la ligne E du RER peut favoriser le passage opérationnel des projets d'aménagement identifiés au sein du quartier de gare de Mantes – Station.

*Ces projets visent à répondre aux enjeux de renouvellement urbain mixte dans l'optique de renforcer le caractère plurifonctionnel de la partie sud du quartier.*

La ZAC Mantes Université dispose encore d'un lot à construire à la pointe de la rue Métairies. Ce lot est actuellement occupé par des locaux d'activités.

L'opération « Quartier Mantes Station » a pour objectif de réaliser un projet urbain sur les terrains occupés par des activités artisanales au sud de la gare. Ce projet à l'étude a la volonté de développer un « cluster musical » autour notamment de l'École Nationale de Musique et des ateliers de fabrication d'instruments de musique (Buffet Crampon et Selmer), tout en diversifiant les fonctions avec la construction prévisionnelle de 150 logements.

Le projet sur le site de l'usine Sagem (filiale de Safran) pourrait voir le jour si le déménagement envisagé à Buchelay se réalise. L'étude s'oriente vers une opération d'habitat avec un potentiel de construction de 300 logements.



**Locaux de la société Selmer**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





# Mantes-la-Jolie

Situé en bordure est du centre-ville commerçant de Mantès-la-Jolie, le quartier de gare se trouve à la limite communale de Buchelay et de Mantès-la-Ville et recouvre dans sa partie est le périmètre du quartier de gare de Mantès - Station. Ce quartier bénéficie d'un important pôle multimodal.

Son urbanisation apparaît duale. Alors que sa portion nord est marquée par un tissu urbain constitué majoritairement d'habitat collectif, la partie sud est sujette à d'importantes transformations urbaines, favorisées par d'importantes disponibilités foncières. La dynamique actuelle du projet urbain de Mantès Université témoigne de la volonté des acteurs de valoriser ce quartier et d'en renforcer son rayonnement.

L'arrivée de la ligne E du RER va conforter la polarité régionale de Mantès-la-Jolie en tant que porte d'entrée de l'Île de France et de pôle majeur du développement de Seine Aval. En effet, le prolongement d'Eole vers l'ouest permettra de soutenir la transformation du quartier de gare et la reconfiguration du pôle d'échanges multimodal.



**La gare de Mantès-la-Jolie**

Source : J. Bertrand – IAU îdF



## Le pôle gare

La gare compte environ 12 600 entrants par jour et bénéficie de la desserte des trains des lignes J5, J6 et N du Transilien, des TER de la région Normandie et d'une vingtaine de lignes de bus ou express. Ce pôle gare dispose également de 2 parcs de stationnement totalisant 1 042 places.

Le réseau de bus actuel est peu lisible, avec une multiplicité des lignes, des itinéraires parfois complexes et une hiérarchisation du réseau peu marquée. Ce réseau urbain va être reconfiguré et une nouvelle desserte des quartiers Sud sera mise en place. Avec l'arrivée du RER E la restructuration de ce pôle multimodal majeur du Mantois est en cours afin d'améliorer l'accès des bus (notamment l'accès principal situé au nord), l'accès routier ainsi que le stationnement. Ce projet renforcera l'attrait des modes actifs avec un développement des aménagements cyclables sur la ville de Mantes-la-Jolie. Le prolongement d'Eole vers l'ouest est une véritable opportunité pour valoriser un important foncier à proximité de ce pôle gare. Il sera aussi un levier pour le développement des services et de l'attractivité de la gare et de son quartier,

### Extrait du plan de réseau de transport en commun



Source : Île de France Mobilités – septembre 2016



Bus de la ligne A et parc relais nord de la gare de Mantes-la-Jolie

Source : J. Bertrand – IAU îdF



# L'activité humaine du quartier

## La population

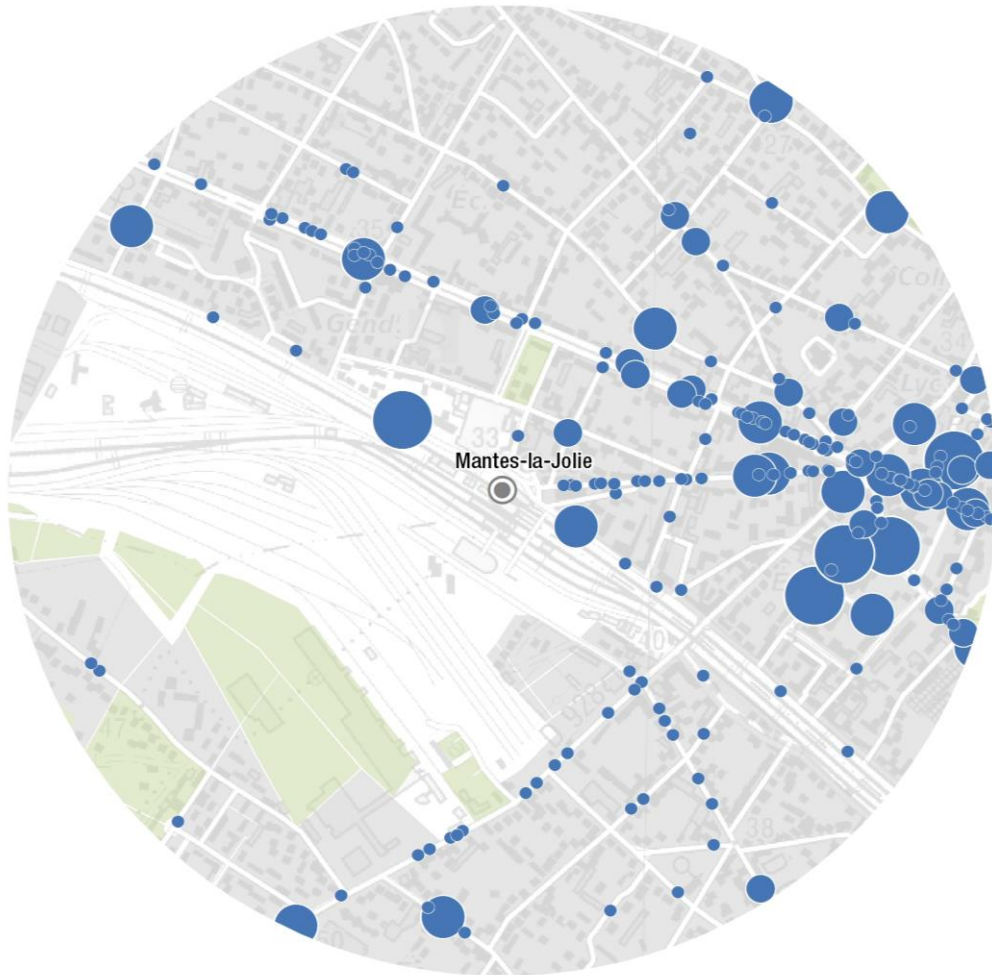
Le quartier de gare de Mantes-la-Jolie est le plus peuplé des quartiers de gare desservis prochainement par Eole sur le territoire de GPS&O, il accueille plus de 12 000 habitants, soit une densité de 61 habitants à l'hectare. Si la majorité du secteur présente un tissu urbain déjà constitué, les potentialités de densification sont réelles, grâce notamment aux disponibilités foncières au sud de la gare au sein de la ZAC Mantes Université. Ces dernières années avec les nouvelles constructions de la ZAC le quartier a commencé sa mutation et son processus de renouvellement urbain, permettant à la commune de Mantes-la-Jolie de maintenir son dynamisme démographique et de s'affirmer comme un pôle régional.

Population résidente autour de la gare de Mantes la Jolie





## L'emploi salarié autour de la gare de Mantes la Jolie



### Nombre de salariés en 2014



plus de 1 000  
de 300 à 999  
de 50 à 299  
de 20 à 49  
de 10 à 19  
de 1 à 9

### Occupation du sol

Urban  
Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel  
Forêt

Gare Eole

N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, ALTARES 2014,  
IGN Scan 25 2014

## L'emploi et l'activité économique

Avec environ 2 000 emplois répartis sur 1 100 établissements, le quartier de gare de Mantes-la-Jolie apparaît nettement moins pourvu en nombre d'emplois que le quartier voisin de Mantes – Station, en raison de son positionnement plus éloigné du centre-ville. La structure du tissu économique du quartier de gare s'organise de long de la RD 113, l'axe historique, et se concentre dans la partie ouest à proximité du centre-ville où les activités de commerces et de services dominent. Dans une moindre mesure, la RD 928 (boulevard Roger Salengro) accueille quelques établissements.

Sur le territoire de la commune de Buchelay, en limite ouest du quartier de gare, l'entreprise Sulzer et la pépinière d'entreprise Inneos constitue également des employeurs importants pouvant être dans l'aire d'influence du quartier de gare. Ainsi, la partie sud-ouest du quartier est appelée à se renforcer compte tenu de ces capacités foncières d'accueil.

*Le futur prolongement de la ligne E du RER sera un atout supplémentaire au développement économique de ce secteur, à condition que le marché local se dynamise davantage.*



**Immeuble de bureaux à l'angle de la rue Castor**

Source : P. Pontecaille – IAU idF





**Alignement commercial de l'avenue de la République**

Source : P. Pontecaille – IAU idF

## L'occupation des sols autour des gares de Mantes-la-Jolie et Mantes Station



- Projet de prolongement d'EOLE
-  Gare Eole
  -  Quartier de gare (rayon de 800 m)

- Mode d'occupation du sol en 2012**
-  Bois et forêts
  -  Milieux semi-naturels
  -  Espaces agricoles
  -  Eau
  -  Espaces ouverts artificialisés
  -  Habitat individuel
  -  Habitat collectif
  -  Activités économiques
  -  Equipements
  -  Transports
  -  Carrières, décharges et chantiers

**IAU**  0 200 m  
 © IAU idF 2016  
 sources : Mos 2012 - IAU idF - IGN



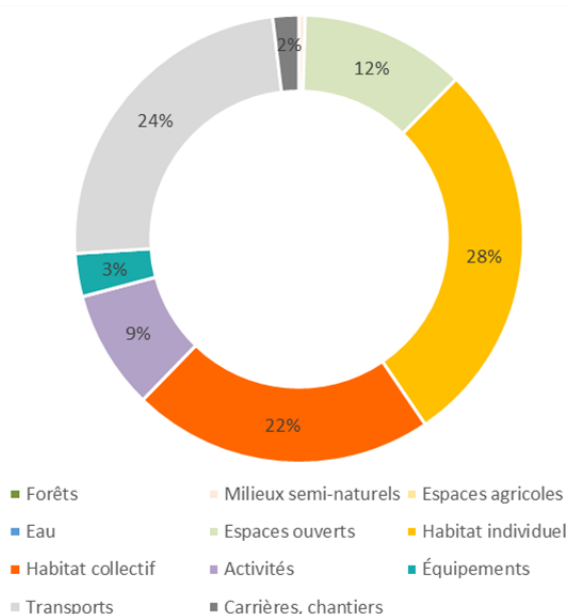
# Le cadre urbain du quartier

## Les fonctions urbaines dominantes

Le quartier de gare de Mantes-la-Jolie présente une certaine diversité des fonctions où l'habitat collectif est très prégnant, en particulier dans la partie nord, ce qui est révélateur d'une centralité urbaine déjà constituée. Par contre, ce quartier de gare comporte le plus de surfaces occupées par les emprises ferroviaires qui forment une réelle coupure urbaine entre le nord et le sud du quartier.

Le quartier est également caractérisé par des espaces urbains ouverts engendrés notamment par des friches industrielles, telles que l'ancienne grande halle Sulzer (l'entreprise ayant déménagé sur le site voisin de Buchelay). Ces espaces traduisent par ailleurs les disponibilités de mobilisation foncière au sein de ce quartier de gare.

### L'occupation du sol au sein du quartier de la gare



Source : IAU, MOS 2012



Logements récents impasse Jean Jaouen

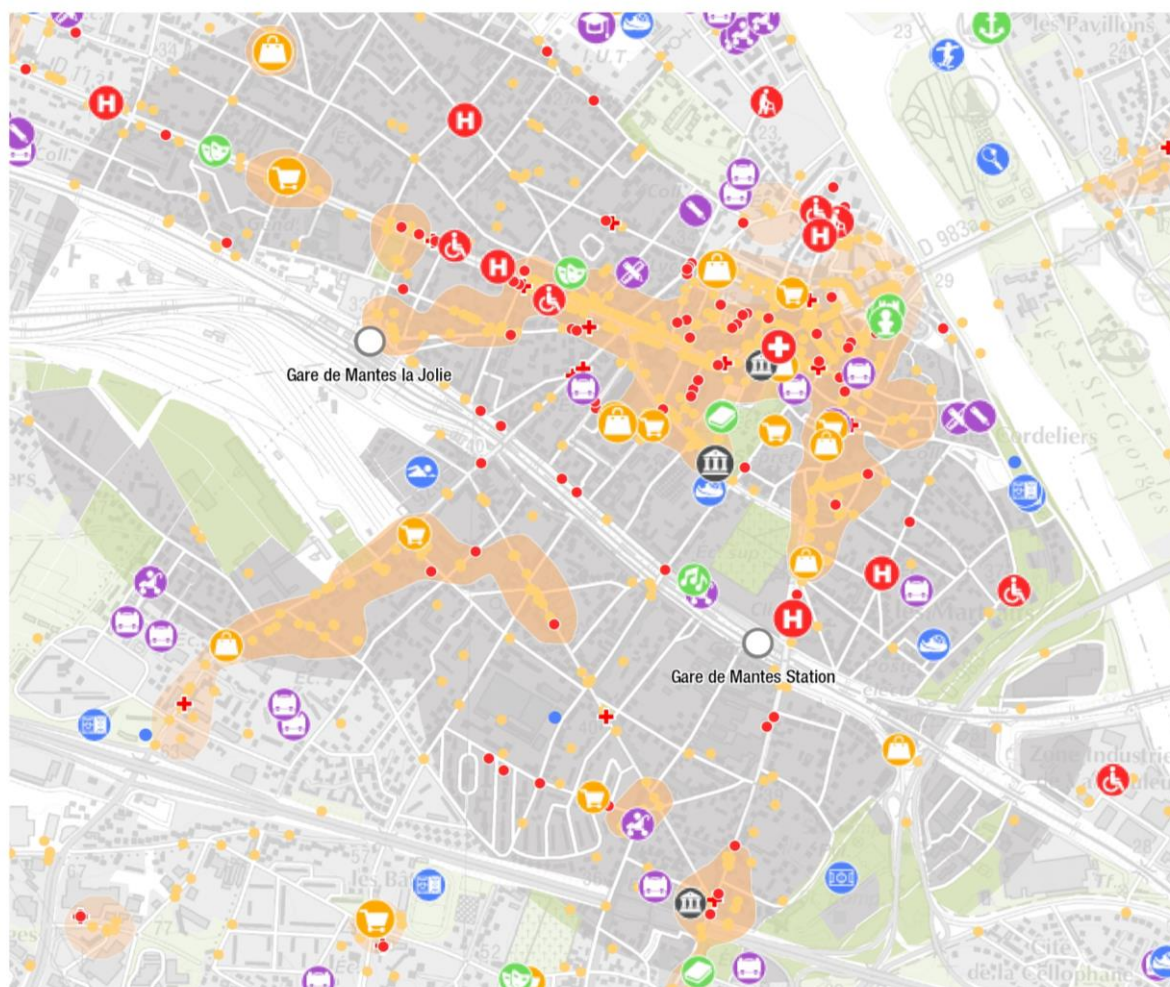
Source : J. Bertrand – IAU idF



Logements récents rue Georges Charpak

Source : A. Gauthier – IAU idF

## Les équipements et les services autour des gares de Mantes-la-Jolie et Mantes Station



### Types d'équipements

#### Enseignement

- Université, autre établissement d'enseignement supérieur
- Lycée
- Collège
- École maternelle, école élémentaire
- Crèche
- Autre équipement d'enseignement

#### Commerces

- Grand magasin, bazar, magasin spécialisé
- Centre commercial, hypermarché
- Autre équipement de proximité

#### Administratif

- Préfecture, sous-préfecture, mairie

#### Niveau d'équipement

- Régional
- Structurant
- Intermédiaire

#### Tourisme, culture et loisirs

- Centre de congrès et parc d'exposition
- Site et monument historique
- Conservatoire, salle de musique
- Base de loisirs et de plein air
- Parc d'attraction, de loisirs
- Musée, lieu de diffusion de l'art
- Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants
- Cinéma
- Bibliothèque, médiathèque
- Port fluvial
- Autre équipement de loisirs

#### Sport

- Terrain de grands jeux
- Court de tennis
- Parcours de golf
- Circuit, piste de sports mécaniques
- Piscine
- Site d'activités aquatiques et nautiques
- Complexe sportif
- Equipement équestre
- Sport de nature
- Salle multisports
- Site d'activités aériennes
- Autre équipement sportif

#### Santé

- Établissement hospitalier
- Centre de santé
- Établissement pour personnes âgées
- Établissement pour personnes handicapées
- Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie
- Professionnel de santé libéral

#### Gare Eole

#### Occupation du sol

- Urbain
- Agricole/ouvert artificialisé/semi-naturel
- Forêt



© IAU îdF 2016  
sources : IAU îdF - INSEE



## Les services à la population

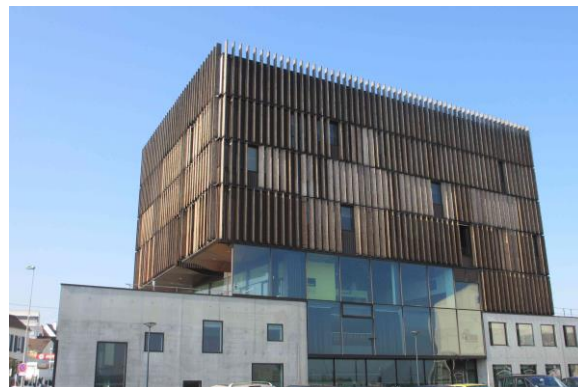
Le taux d'équipements et de services du quartier de gare de Mantes-la-Jolie se situe dans la moyenne des autres quartiers gares prochainement desservis par Eole, au regard du nombre d'habitants. Les équipements du quartier demeurent concentrés le long du boulevard Maréchal Juin (RD 113), avec des équipements de rayonnement intermédiaires dont la nature de leur activité est liée à la santé ou à la culture. Les grands surfaces commerciales et magasins spécialisés se trouvent par contre sur la commune de Buchelay bien plus à l'ouest des limites du quartier de gare.

Récemment, dans le cadre de la ZAC Mantes Université, deux équipements de rayonnement intercommunal ou structurants ont été réalisés au sud de la gare : le complexe aquatique Aquasport et l'ISTY, une école d'ingénieurs disposant des formations en informatique, en mécatronique et systèmes électroniques embarqués. Ces équipements publics ont pour objectif d'asseoir davantage la polarité du quartier de gare dans les années à venir.



**Centre aquatique « Aqua sport »**

Source : J. Bertrand – IAU îdF



**Ecole d'ingénieur ISTY**

Source : J. Bertrand – IAU îdF



# Les dynamiques immobilières récentes et à venir

## Les périodes de constructions récentes du bâti

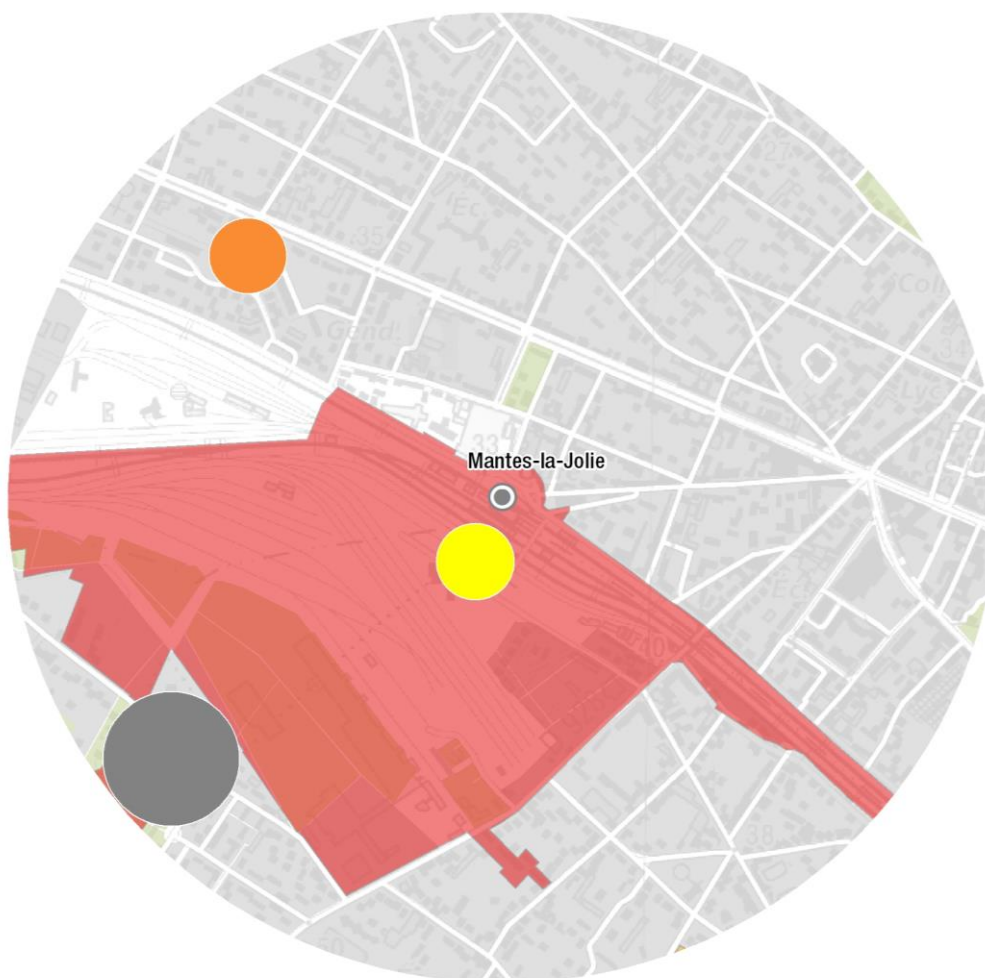
Le quartier de gare Mantes-la-Jolie recense près de 6 000 logements dont un quart de maisons individuelles et 180 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités.

Très largement urbanisé à l'exception de la partie sud, le quartier de gare a connu des constructions récentes résultant des opérations immobilières sur la ZAC Mantes Université et autour de la place Henri Dunant. Depuis les années 2000, les réalisations marquent donc un travail de fabrique de la ville sur elle-même, visant à la mixité fonctionnelle du cadre urbain et l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ces nouveaux logements et équipements ont permis de maintenir le rayonnement de Mantes-la-Jolie sur son bassin de vie. De nombreuses potentialités foncières sont encore mobilisables dans la partie sud pouvant renforcer la polarité du quartier de gare, surtout en lien avec le prolongement de la ligne E du RER.

Année de construction des bâtiments  
autour de la gare de Mantes-la-Jolie



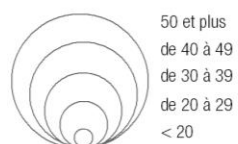
## Opérations de promotion immobilière commercialisées entre 2010 et 2016 autour de Mantes la Jolie



### Prix au m<sup>2</sup> moyen d'un appartement



### Nombre de logements



### Occupation du sol



N 0 100m



© IAU idF 2017  
sources : IAU idF, BD Grecam 2017,  
BD Projet IAU 2017  
IGN Scan 25 2014

### Projets d'aménagement en 2017



## La commercialisation des programmes immobiliers

Depuis 2010, la promotion immobilière résidentielle au sein du quartier de gare de Mantes-la-Jolie s'est traduite par 5 opérations produisant plus de 230 logements. La dynamique du marché immobilier semble se maintenir et répondre à une demande au regard des lancements d'autres opérations de promoteur, notamment dans la ZAC Mantes Université.

## Les projets urbains

Les opérations d'aménagement se concentrent dans la partie sud du quartier de gare de Mantes-la-Jolie et représentent d'importantes opportunités de recyclage urbain et de mixité urbaine pouvant totalement transformer le secteur sud du quartier de la gare et profiter de l'arrivée de la ligne du E du RER.

La ZAC « Mantes Université », créée en 2006 porte un projet mixte en vue de reconvertir un site industriel et ferroviaire. Plus de 500 logements, une école d'ingénieurs, des équipements publics (une piscine intercommunale, des terrains de sports, une école de musique et de danse) et un parc urbain d'un hectare ont déjà été réalisés. Une partie pratiquement déjà construite se situe dans le quartier de Mantes – Station. Il est encore prévu la construction de nouveaux logements (environ 900 logements), un centre commercial, la réhabilitation de la halle de l'ancienne usine Sulzer. Au total, la programmation envisage 129 000 m<sup>2</sup> de logements dont un tiers de logements sociaux et une résidence étudiante et de jeunes actifs, 90 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'activités et 47 000 m<sup>2</sup>

La ZAC « Mantes Innovaparc » située à l'ouest en dehors des limites du périmètre du quartier de gare est un projet à vocation d'activités économiques, conçu pour accueillir des entreprises tertiaires et une pépinière d'entreprises (Innéos) de 4 000 m<sup>2</sup> déjà réalisée. Il est ainsi prévu 208 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités dont 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Le projet de renouvellement urbain du Val Fourré en limite nord-ouest du quartier de gare consiste, dans le cadre du 2<sup>ème</sup> programme, à la livraison de 160 logements d'ici 2019 et de 173 logements d'ici 2029. Cette construction de nouveaux logements s'accompagne de la démolition de 230 logements. Il faut souligner que le 1<sup>er</sup> programme du PRU a permis la démolition de 1154 logements, la construction de 1 255 logements (dont 169 sur site) et la réhabilitation de 1 558 logements.



**Promotion immobilière dans la Zac Mantes Université**

Source : P. Pontecaille – IAU îdF



**Halle de l'ancienne usine Sulzer, projet de réhabilitation**

Source : J. Bertrand – IAU îdF





INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49