

# RENOUVEAU DU QUARTIER GARE DE COIGNIÈRES

Réunion publique  
06 juin 2024

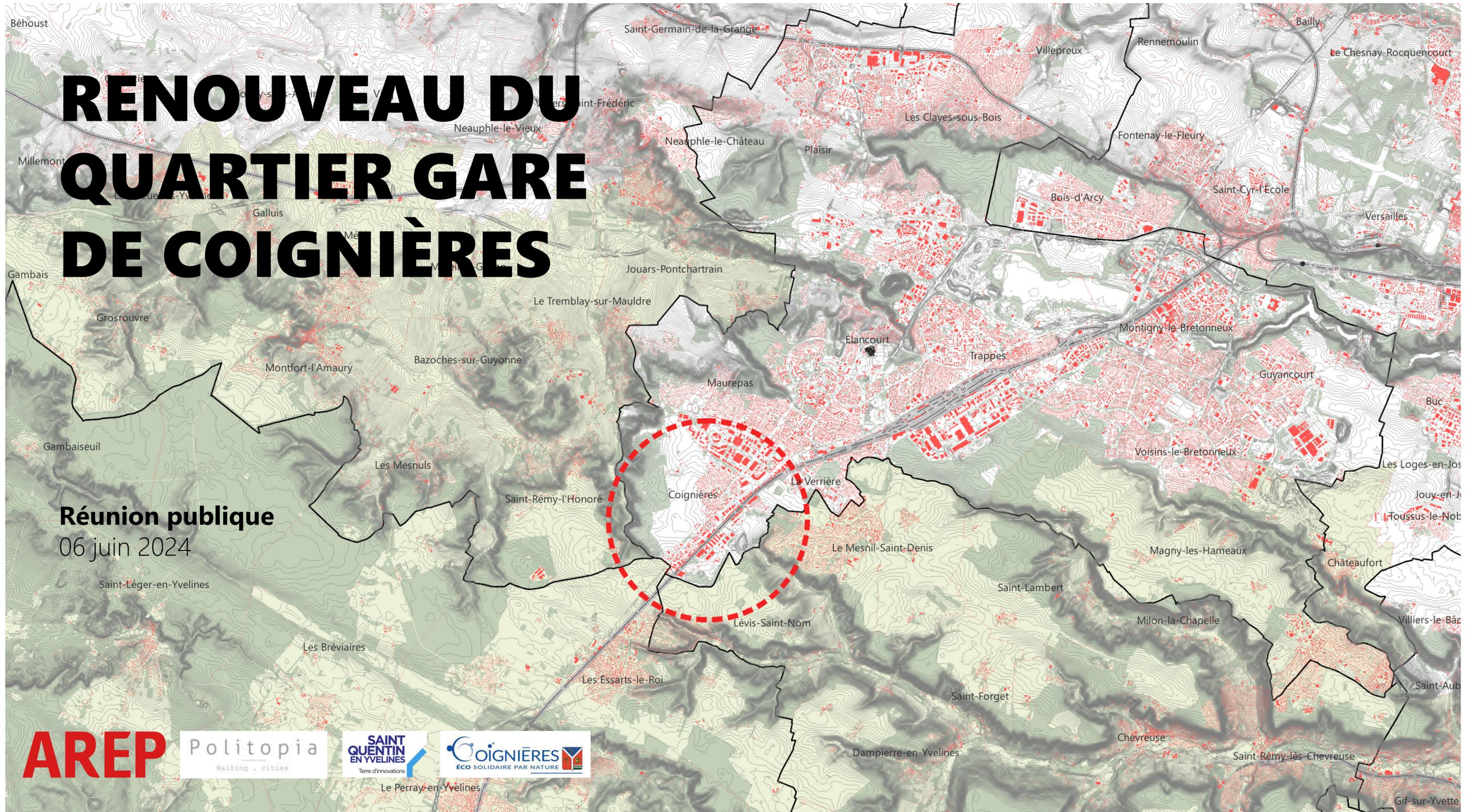
**AREP**

Politopia  
Walking · cities

**SAINT  
QUENTIN  
EN YVELINES**  
Terre d'innovations

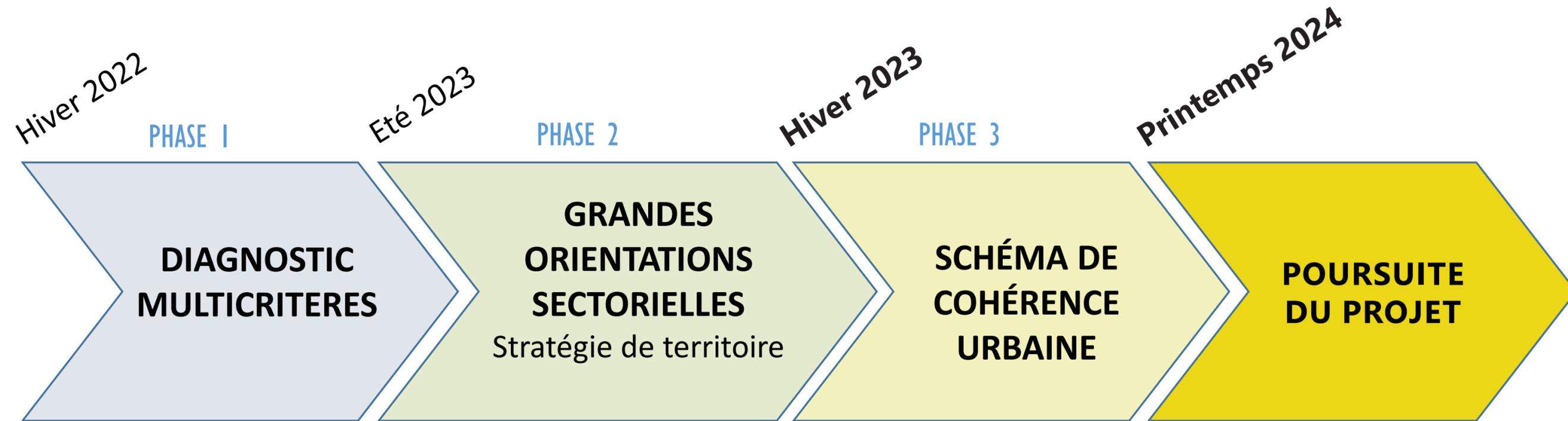
**COIGNIÈRES**  
ÉCO SOLIDAIRE PAR NATURE

Le Perray-en-Yvelines



# L'ÉTUDE EN COURS

Le renouveau du quartier gare de Coignières



CO-CONSTRUCTION DE L'OAP SECTEUR GARE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

**QUELS SONT LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES DU SITE ?**

Co-construire et affirmer la connaissance du territoire.

**VERS OÙ VOULONS NOUS ALLER ?**

Quelle vision du quartier projetons-nous à 10, 15, 20 ans ?

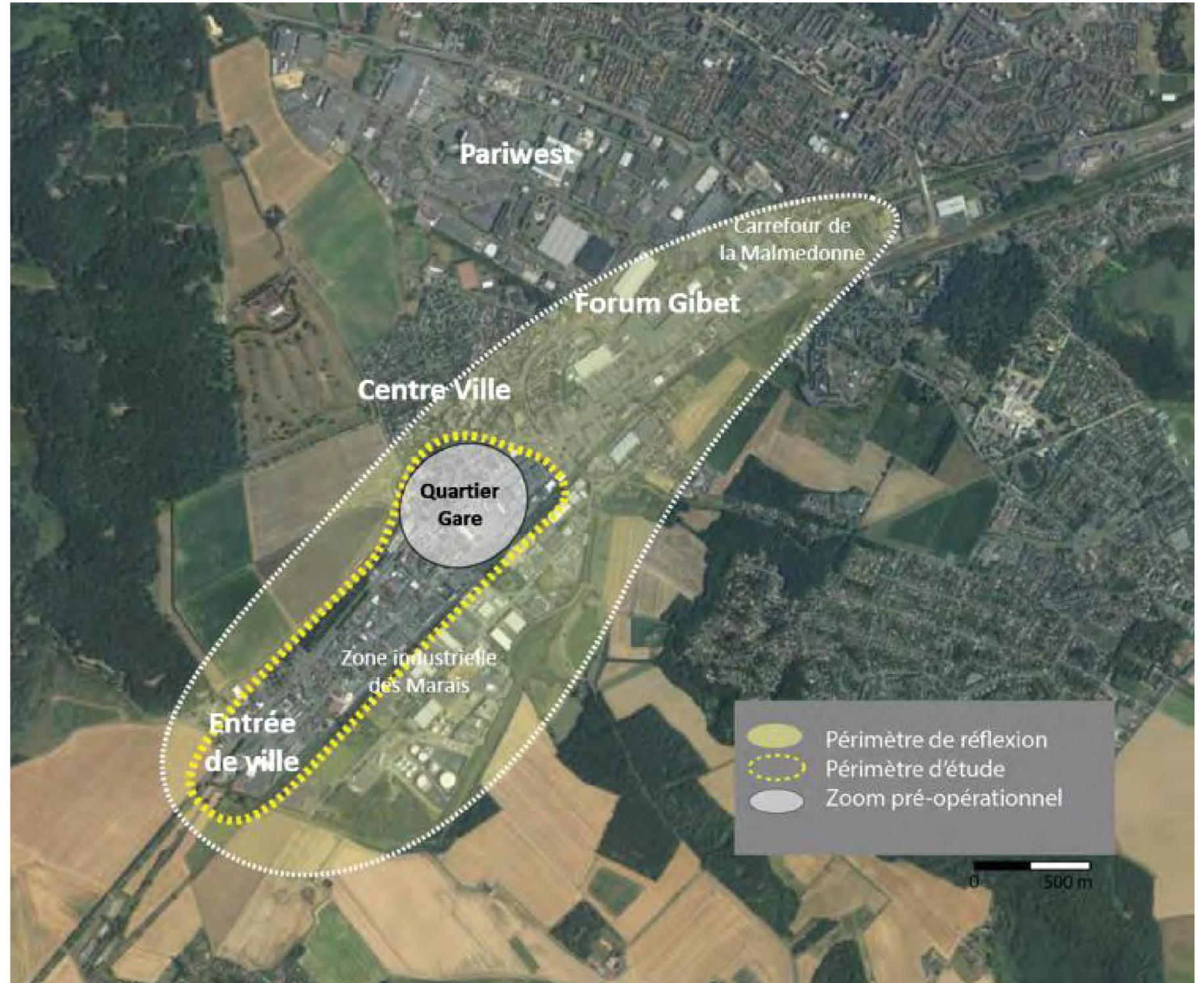
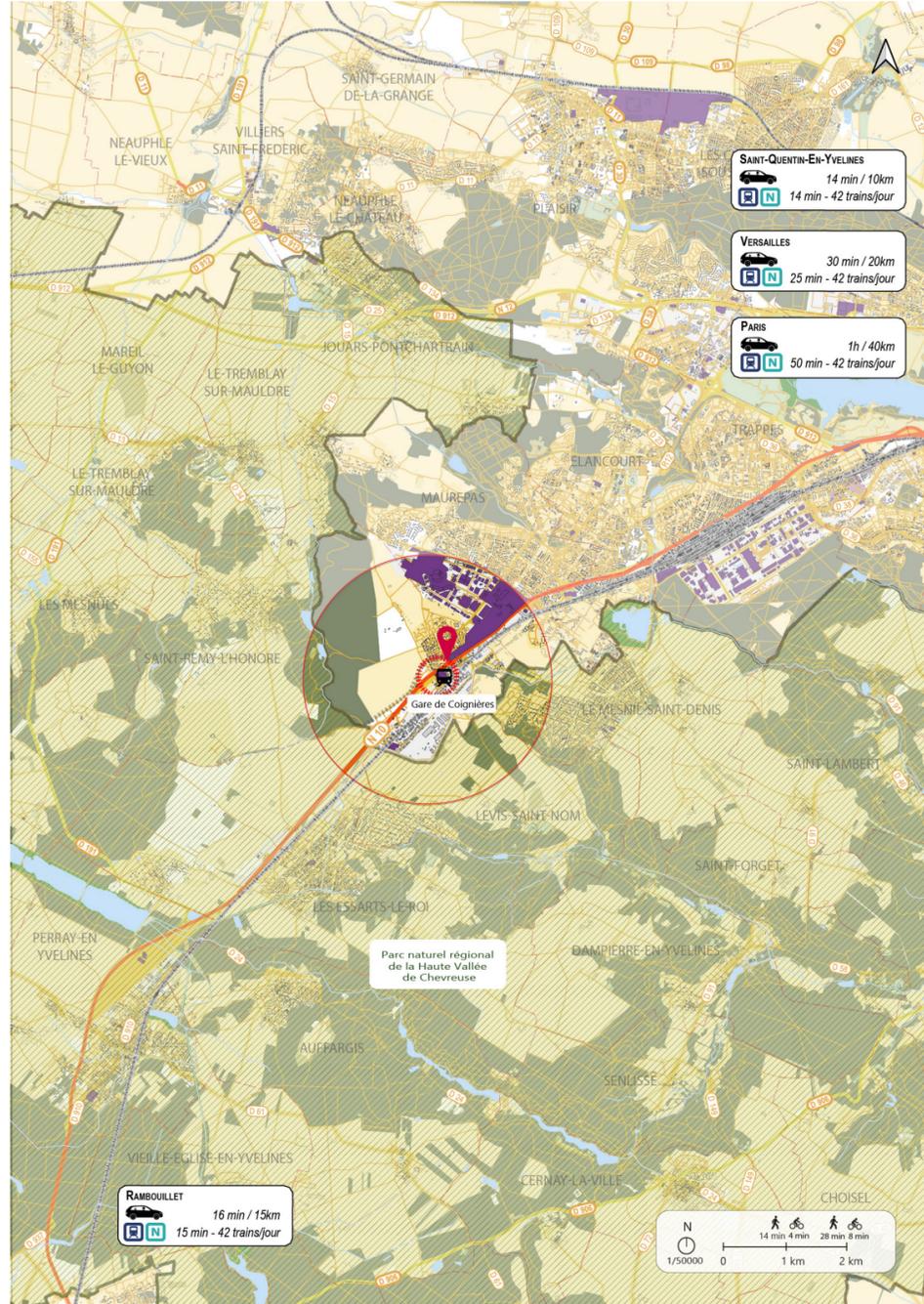
**QUE VOULONS NOUS ?**

Comment se traduisent ces orientations sur le territoire ?

**QUEL QUARTIER POUR DEMAIN ?**

Définition du programme, des outils à mobiliser, de la temporalité d'action, des actions programmées et urbanisme transitoire

# Le périmètre



# L'ÉTUDE EN COURS

## LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE



### Objectifs

#### **PENSER LA VILLE DE DEMAIN**

- Reconnecter le secteur gare à son environnement naturel et urbain, définir un projet d'ensemble cohérent
- Réduire les fractures urbaines
- Intégrer la problématique de la RN10 et le devenir de ses abords en connexion à son territoire afin de limiter les nuisances induites.
- Affirmer la mixité urbaine et fonctionnelle
- Repenser les mobilités
- Penser la ville durable : retrouver un sol perméable et affirmer la nature en ville

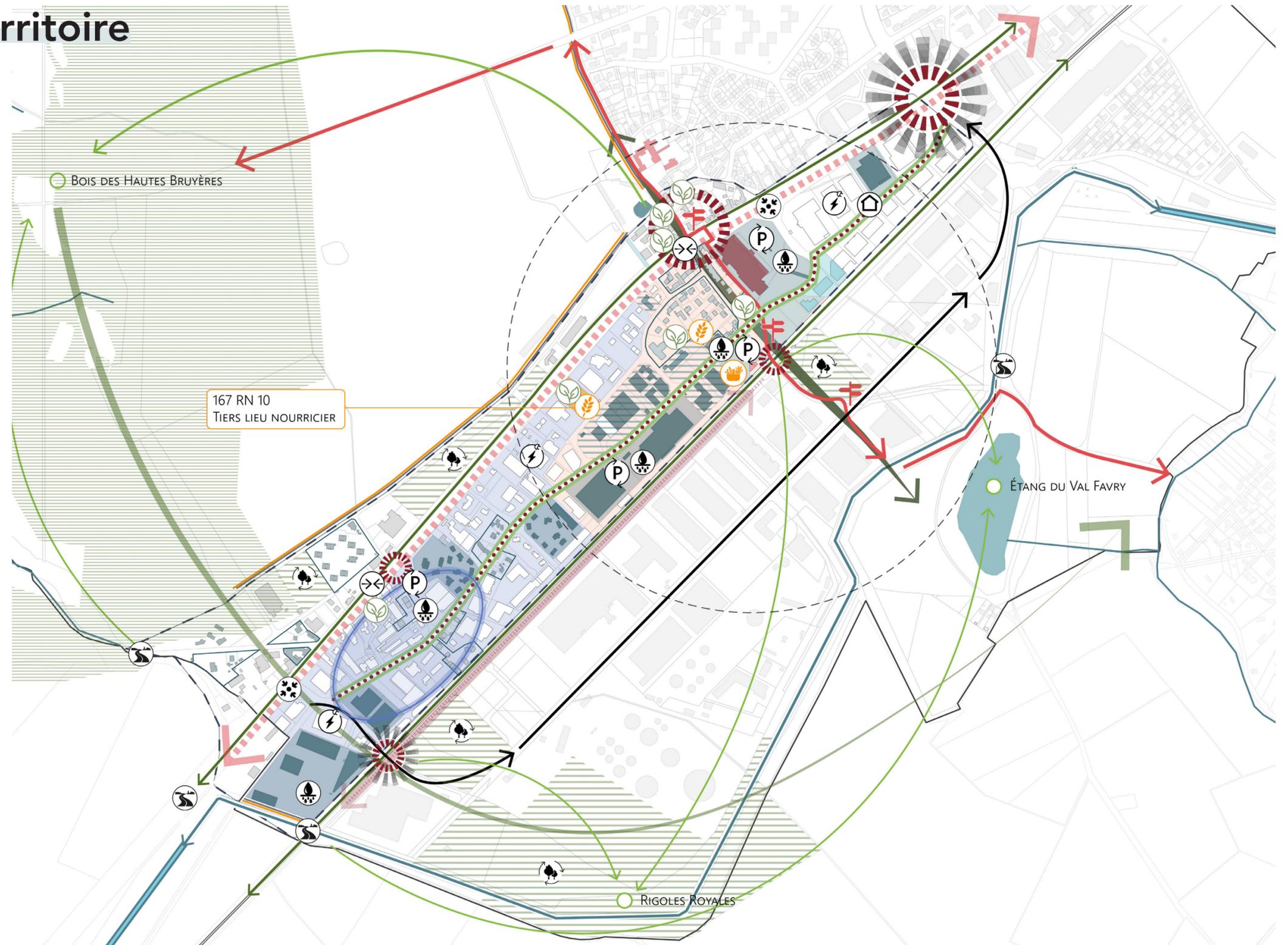
#### **DEFINIR LE PROJET DU FUTUR ECOQUARTIER**

- Permettre la mutation et la revalorisation du secteur gare
- Définir une identité forte et créer des espaces publics qualitatifs sur le secteur gare
- Transformer le secteur gare et faire émerger un quartier à taille humaine, verdoyant, appuyé sur l'existant et l'histoire du quartier dans une logique de développement durable.
- Dessiner les contours du futur écoquartier

# RAPPEL DES ENJEUX

## Du diagnostic à la stratégie de territoire

- + **Mobilités** : Réorganiser l'espace public
- + **Programmation** : Concilier densification résidentielle et renforcement de l'activité économique
- + **Nature et paysage** : révéler et intensifier le paysage

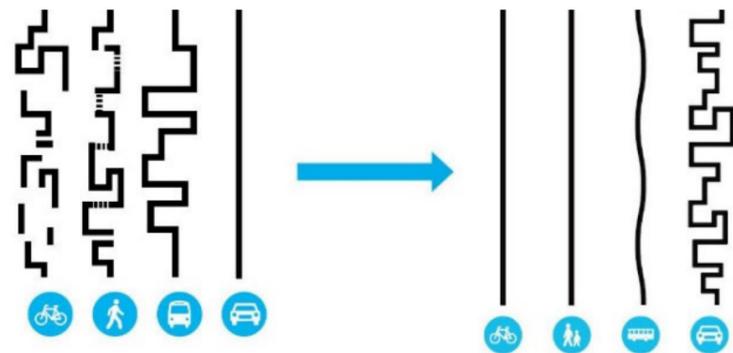


# GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

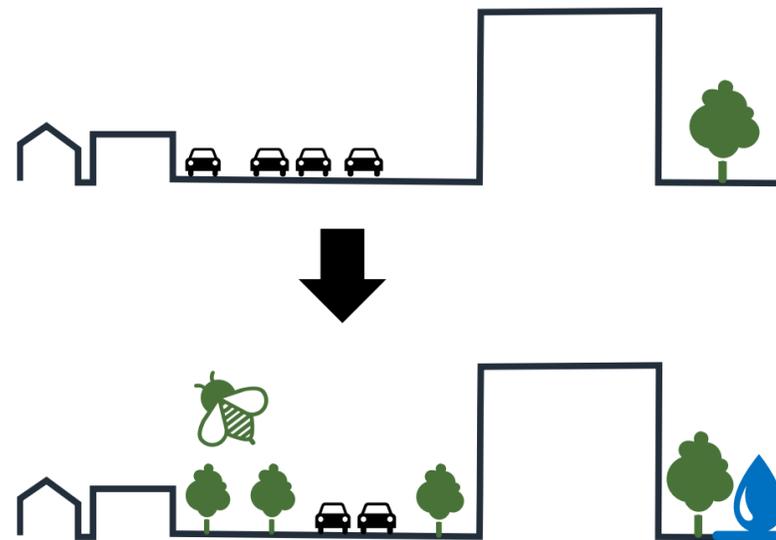
Le renouveau du quartier gare de Coignières



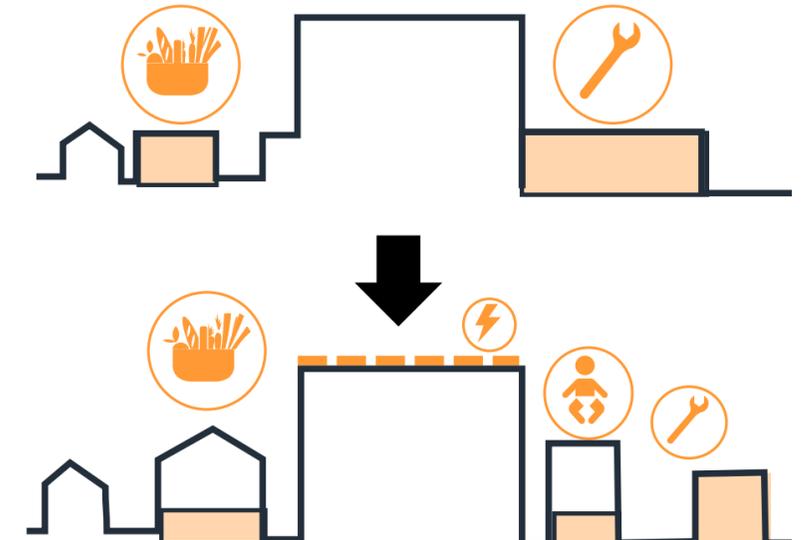
**Mobilités**



**Nature et paysage**



**Programmation et formes urbaines**



# **SOMMAIRE**

**1**

**SYNTHESE  
CONCERTATION**

**2**

**MOBILITE**

**3**

**ESPACES PUBLICS ET  
ESPACES VERTS**

**4**

**PROGRAMMATION**

**5**

**PHASAGE**

**6**

**CONCLUSION**

**7**

**ANNEXES**

# 01

## Synthèse de la concertation

- + Concertation des phases 1 et 2
- + Concertation de la phase 3

# Synthèse concertation - PH1 et 2

PHASE 1

**Les habitants ont un sentiment d'appartenance dans le secteur et une vraie volonté de voir leur quartier s'améliorer**

Un **espace public valorisé**, agréable, apaisé, permettant la cohabitation des vitesses, avec des cheminements généreux pour les piétons/cyclistes, un espace sécurisé, un maillage d'espaces publics célébrant le végétal, qui accueillent acteurs économiques, passants, riverains,...

Soutenir l'activité économique du secteur en intégrant des **commerces de proximité** qui permettront d'animer les RDC et de créer de nouvelles opportunités de sociabilité

Créer une **ambiance de quartier** via la végétalisation des espaces publics, l'éclairage, et les nouveaux services disponibles en lien avec la centralité gare

Créer une **nouvelle urbanité** avec des lieux de détente, d'une offre de logements diversifiée, des gabarits respectueux de l'identité du centre-bourg, intégrant le voisinage de la RN10 et les voies ferrées dans un cadre d'habitat qualitatif.

Restructurer la **centralité gare**, tout en valorisant l'atout du GR11 et le potentiel de création des nouveaux espaces de détente, d'attente des TC, et de sociabilité.

PHASE 2

**Une attention particulière sur la densité et son acceptabilité**

Penser la **diversité des formes** du bati afin d'assurer la gradation des hauteurs, des gabarits, tout en respectant les vues historiques, des vis-à-vis, de l'échelle humaine du centre-bourg.

Porter une attention particulière sur la diversification des **activités en RDC**, approchant de manière holistique l'espace de la chaussée comme un espace accueillant les différents modes (marche à pieds, voiture, vélo), riche en "poches" de biodiversité, et en dialogue avec les usages des RDC (parc, mailles, noues, dépose minute...).

**Réinventer les seuils** (parvis, parkings commerces, entrées de lots...), les transitions entre bâti et espace public en utilisant le végétal comme élément structurant des rues de proximité.

Penser le secteur en tant que **paysage écologique global**, cadre de vie au quotidien, en lien étroit (en termes de fonctions, d'ambiances) avec le centre-bourg, et comme un laboratoire d'expérimentations d'urbanité économe, solidaire, attractive pour les acteurs économiques et la population.

# Synthèse atelier élus - PH3

## Réduire les nuisances liées au trafic routier

01

### Des espaces publics généreux et agréables

- + Rendre le sol l'axe structurant des enjeux de transition écologique (depérmeabiliser, connecter, revêtements diversifiés, parkings paysagers).

### Une forme urbaine réinventée

- + Valoriser les proximités existantes, requestionner le modèle d'espaces commerciaux, assurer la diversité de la forme urbaine, son dialogue avec le centre-bourg.

### Une ville économe

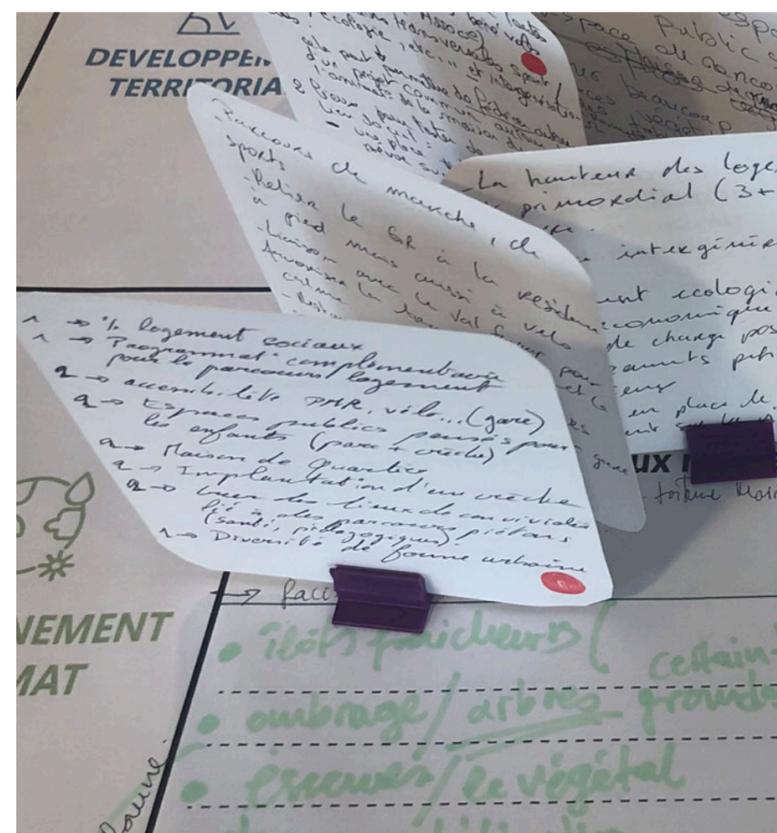
- + Mutualiser les ressources, les besoins, impliquer les acteurs

### Une ville attractive

- + Valoriser le patrimoine communal, le végétal...
- + Etablir les corridors écologiques et les maillages de mobilités douces.

### Instaurer un projet collectif

- + Assurer l'inclusivité dans les espaces publics, la mixité de logement, fédérer autour d'une vision commune d'un cadre de vie de haute qualité.
- + Mobiliser du tissu associatif des habitants, la sensibilisation des nouvelles générations sur le végétal et les actions responsables écologiques.



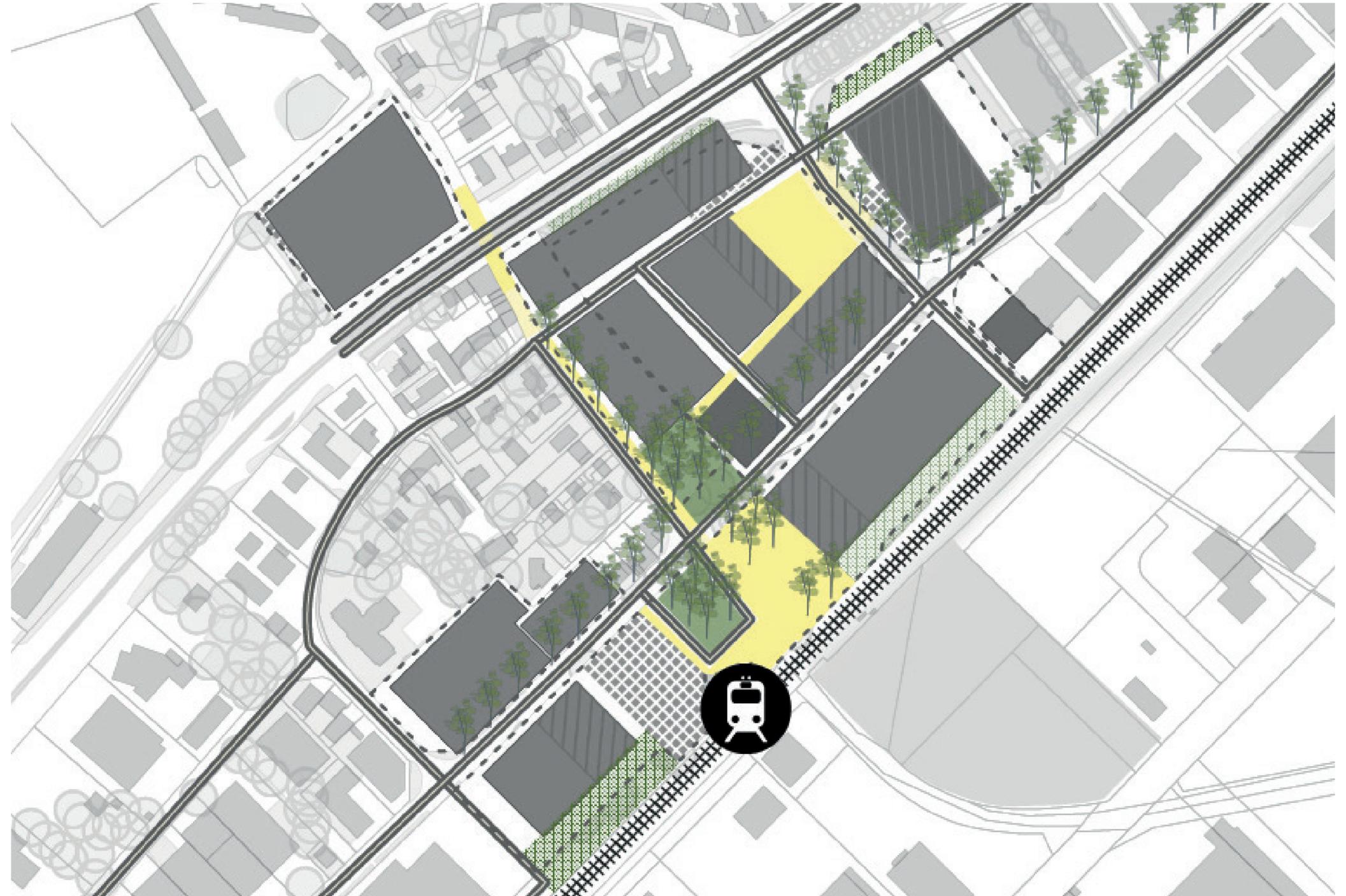
# Synthèse atelier élus - PH3

01

A l'issue de la concertation et du travail d'étude, le projet s'est orienté vers un quartier :

- + En interface entre le centre-village et la gare
- + Centré au tour de la gare et de l'axe du GR 11
- + Condensé permettant de créer un effet ville immédiat et de créer une identité de quartier
- + Permettant de retrouver des espaces publics et de rencontres confortables
- + Développant la mixité fonctionnelle et préservant l'attractivité économique du site
- + Vertueux privilégiant la désimperméabilisation des sols et la réduction des îlots de chaleur urbains.

La concertation à nourrie l'OAP Eco-Quartier gare dans la procédure de révision du PLU



# 02

## Mobilité

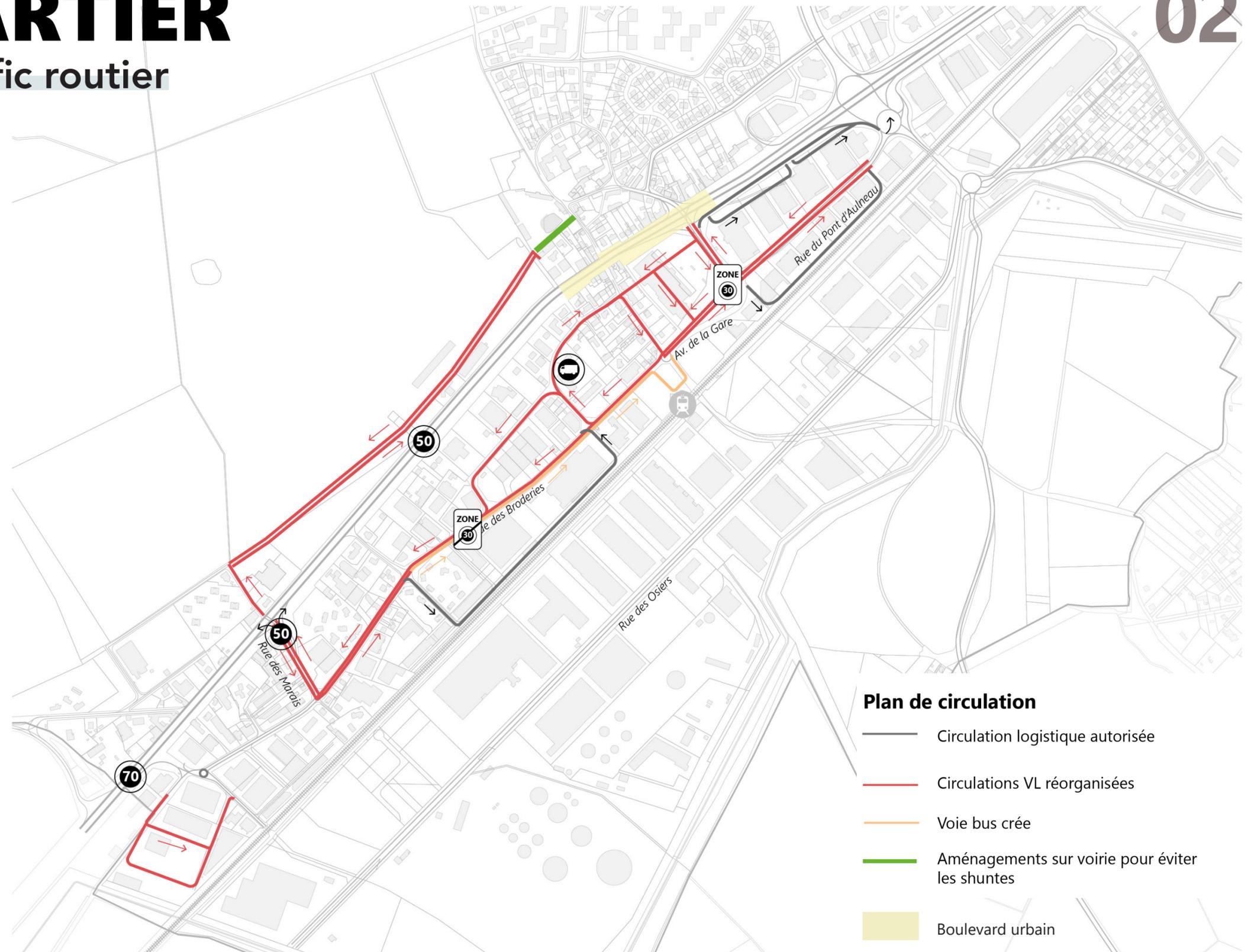
- + Plan de circulation voirie VL et logistique
- + Plan de circulation cyclable
- + L'Avenue de la Gare, un espace redistribué
- + Parking gare : diminuer la part des stationnements VL

# APAISER LE QUARTIER

## Réduire les nuisances liées au trafic routier

02

- + Penser un plan de circulation permettant la desserte du quartier gare et de ses logements, mais qui empêche le trafic de shunte en provenance de la RN10 dans le but d'apaiser l'avenue de la gare
- + Compléter le maillage viaire par un barreau en continuité de la rue du Four à Chaux par le foncier Auchan
- + Redresser l'Avenue de la Gare vers la Rue du Pont d'Aulneau
- + Transformer le tronçon RN10 associé au quartier gare en boulevard urbain pour diminuer les nuisances liées à la nationale et faciliter les traversées
- + Dédier des voiries en arrière de parcelle à la logistique afin de limiter la présence de véhicules lourds et la décharge sur l'avenue de la gare
- + Des solutions à tester via l'urbanisme tactique



### Plan de circulation

- Circulation logistique autorisée
- Circulations VL réorganisées
- Voie bus créée
- Aménagements sur voirie pour éviter les shutes
- Boulevard urbain

# DESENCLAVER

## Favoriser l'usage des cycles

- + Faire de la **Rue du Four à chaux le support du GR11** et du report des pistes cycles de la RN10 vers l'Avenue de la Gare
- + Penser l'**Avenue de la Gare comme un itinéraire alternatif à la RN10** pour les cycles
- + Un cheminement cycle par le «chemin des rigoles» pour rejoindre le Mesnil-Saint-Denis et les Essarts-le-Roi à valoriser

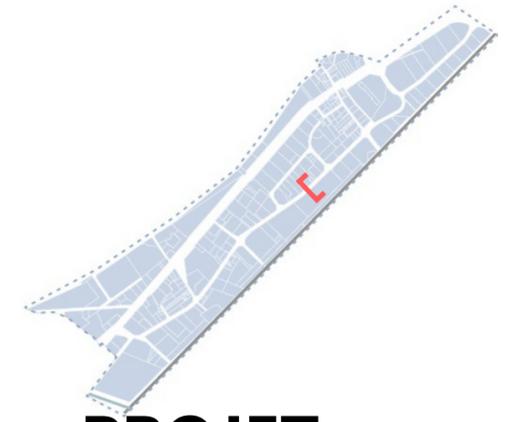
- Piste cyclable existante
- - - Itinéraire cyclable existant
- Itinéraire cyclable réaménagé
- - - Piste cyclable bi-directionnelle créée
- RER V projeté (schéma directeur cyclable)
- ..... Continuité sous réserve de la mise en place de l'OAP
- Largeur permettant uniquement mono-directionnelle
- Largeur ne permettant pas la mise en place de piste cyclable
-  Liaison aux rigoles royales



# RÉORGANISER L'ESPACE PUBLIC

L'avenue de la gare, un espace redistribué

02



## EXISTANT



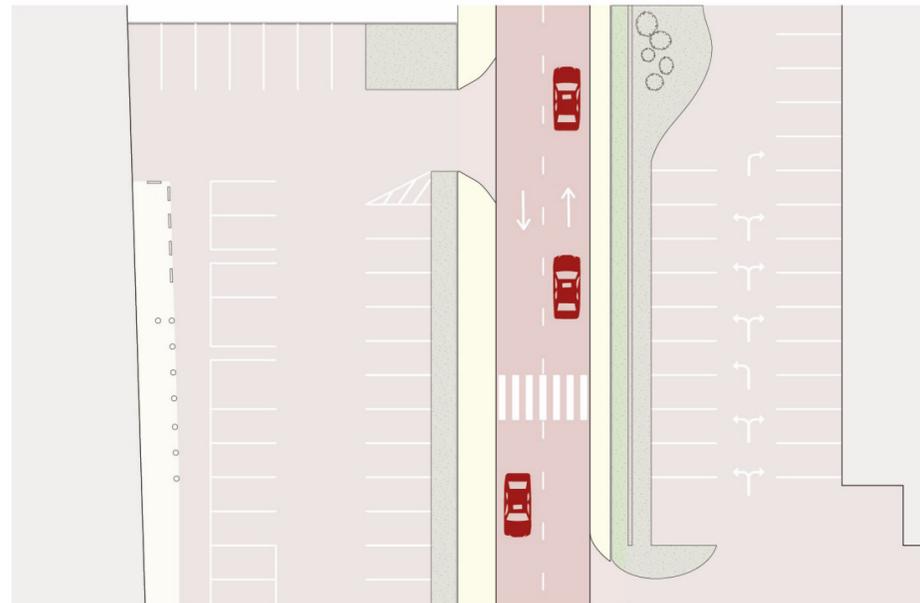
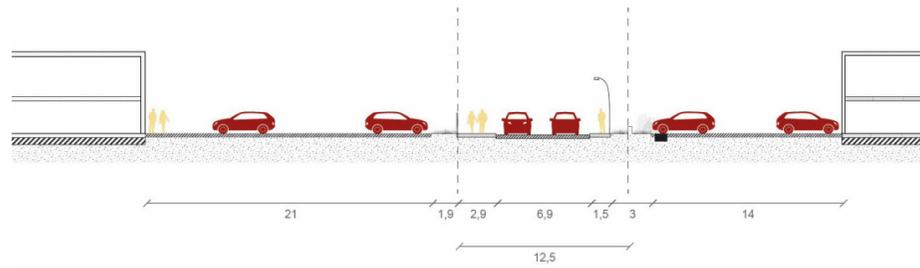
À destination des véhicules motorisés



Peu de place pour le piéton



Abords peu végétalisés



## PHASE TRANSITOIRE



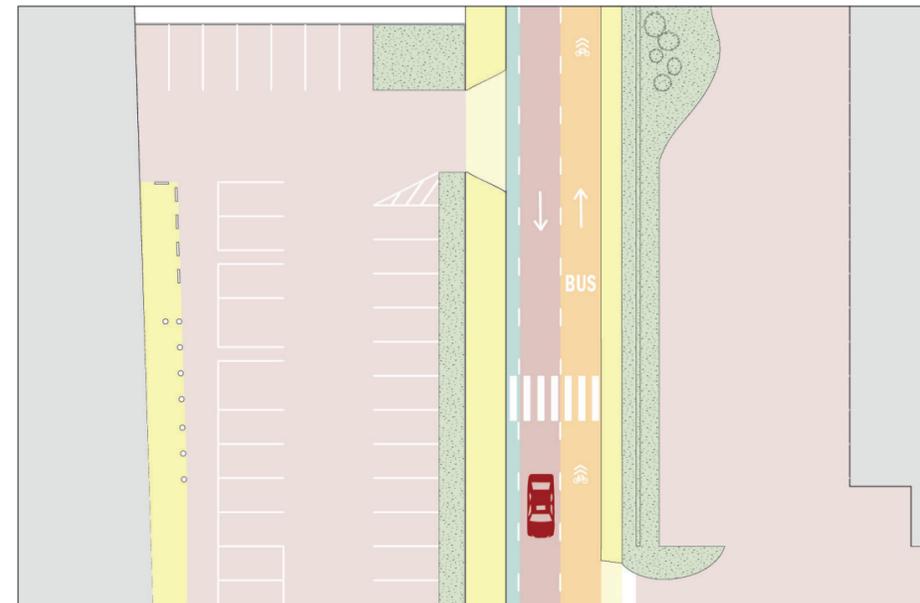
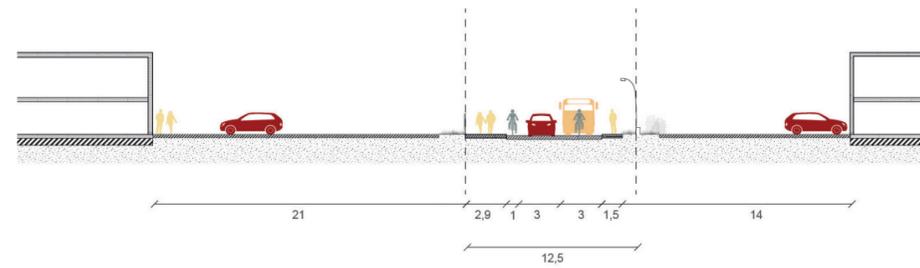
Test du plan de circulation projeté



Permettre une accessibilité cycles à la gare



Impulser l'arrivée du projet



## PROJET



Réduction de la part modale VL



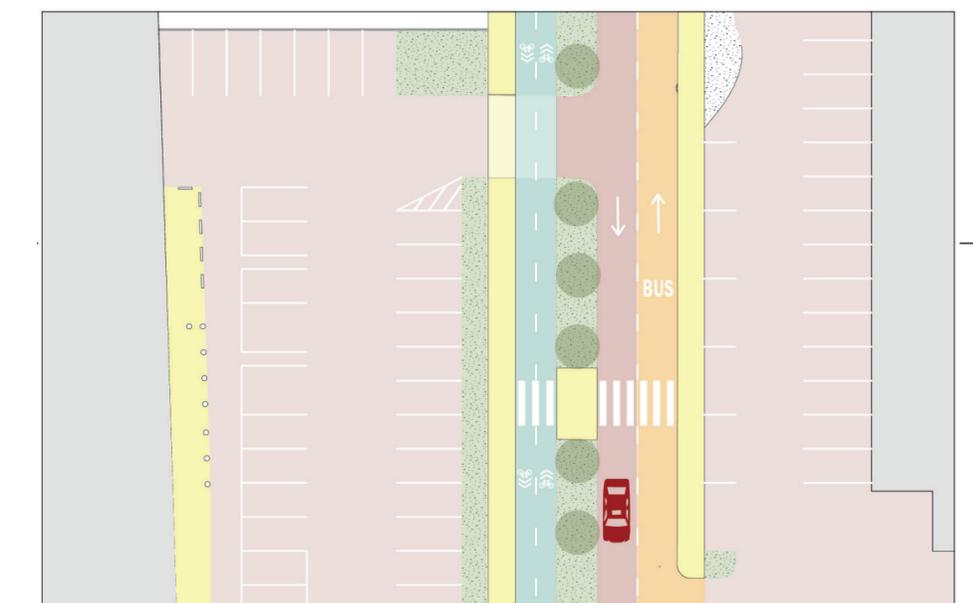
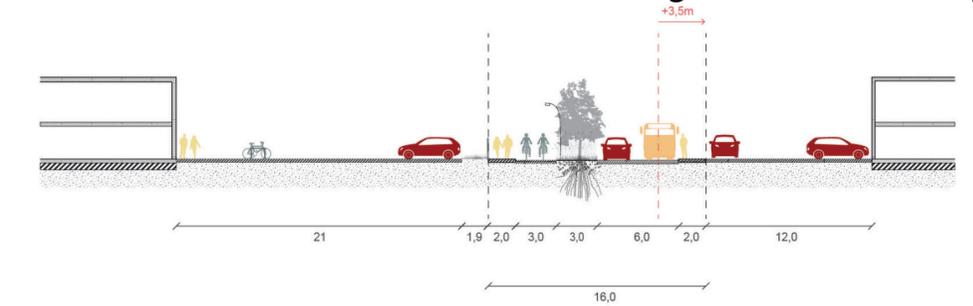
Accessibilité cycles bi-directionnelle



végétalisation de l'avenue de la gare



Extension sur 3.5m de foncier privé



# RÉORGANISER L'ESPACE PUBLIC

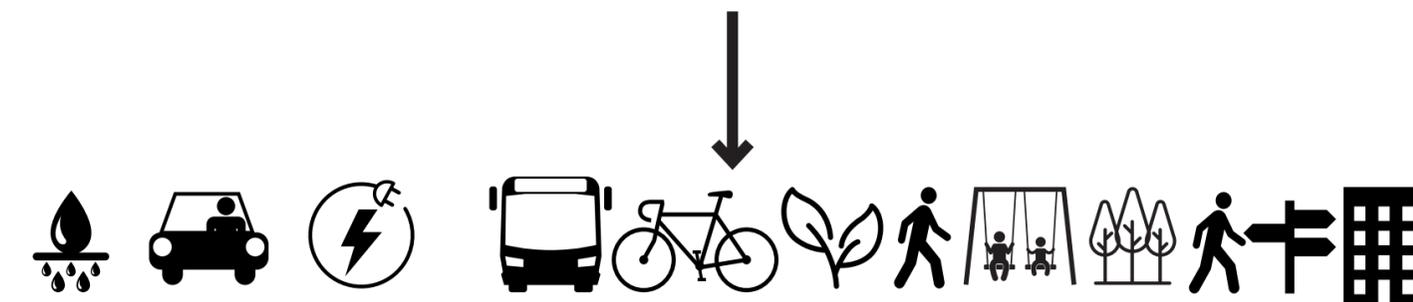
## Parking gare : Pourquoi diminuer et réorganiser la part du stationnement VL thermique?

### Objectifs

Diversifier les typologies d'espaces et répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, tout en maximisant l'intensité d'usages à proximité de la gare

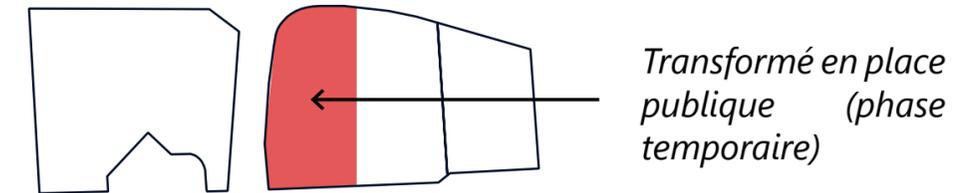


### Diversifier les usages et les espaces associés



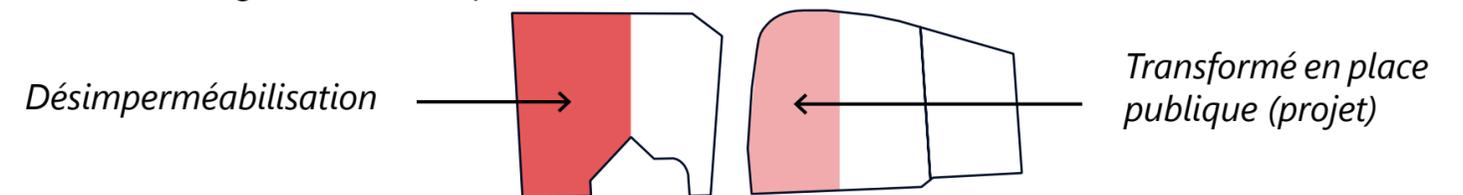
### ACTUEL - 311 places Phase 1 - 260 places

Conserver les stationnement en usage (132 places d'après les comptages réalisés en novembre 2023 sur l'ensemble des stationnements présents) ainsi qu'un espace permettant le déplacement de l'espace de parking lors du réaménagement du parking ouest actuel.



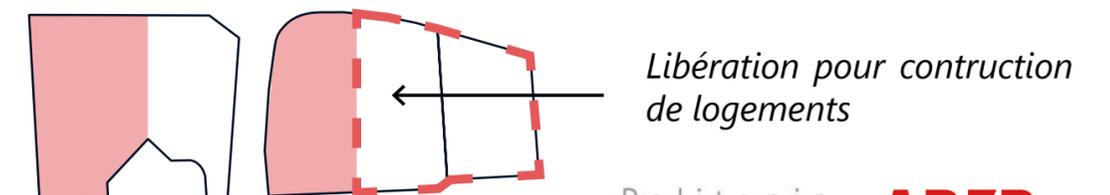
### Phase 2 - 240 places

Permettre la réorganisation du parvis gare, réorganiser et optimiser l'espace dédié aux transports en commun, et augmenter les aménagements cycles et la végétalisation du parvis.



### Phase 3 - 140 places

Libérer le parking 2 suite aux développements des modes doux pour le rabattement gare, afin de valoriser le foncier pour la création du quartier gare.



# 03

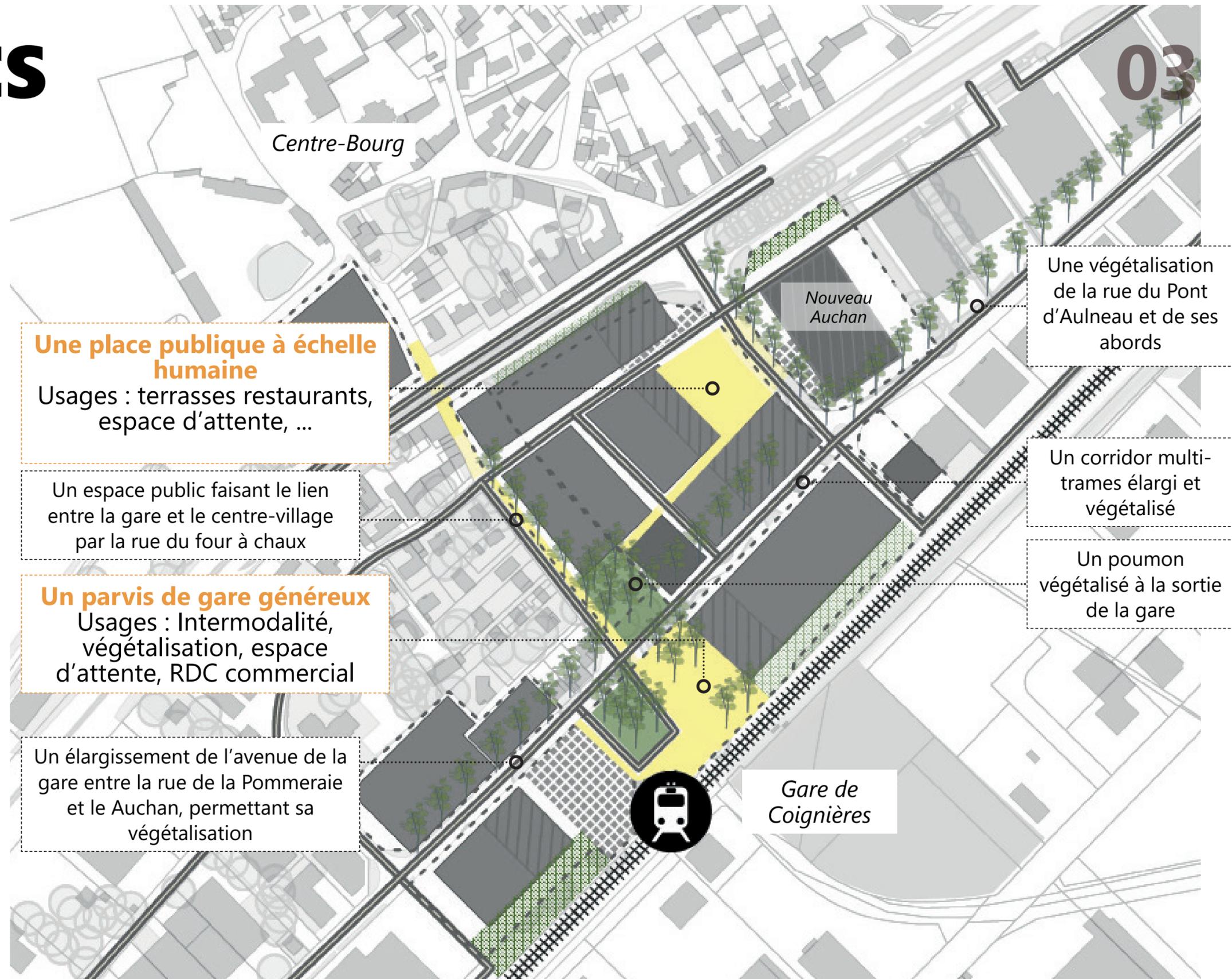
## ESPACES PUBLICS ET VEGETALISÉS

- + Espaces publics : renforcer les liens interquartiers
- + Une trame verte s'appuyant aussi sur l'espace privé
- + Espaces publics et voiries
- + Un objectif de réduction de la part de sols imperméabilisés atteint

# ESPACES PUBLICS

## Renforcer les liens interquartiers en travaillant les continuités

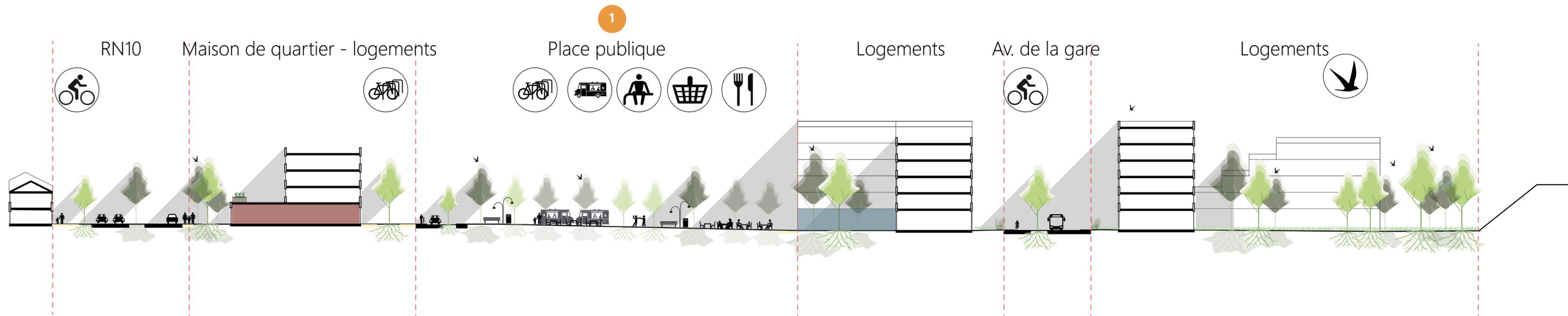
- + Recréer le lien physique, dans la continuité de la perspective existante entre le centre-village et la gare, en apaisant un tronçon de la RN10
- + Générer un triangle de centralités lisibles entre le centre-village, la centralité commerciale appuyée par le Auchan et la gare
- + Diminuer la sensation de rupture générée par la RN10 en transformant son profil et en uniformisant les projets de part et d'autre.
- + **Un coefficient d'emprise au sol de 30 %** sur chacune des parcelles concernées par le projet
- + Une réglementation dans le PLU devant inciter à la végétalisation des espaces privés
- + Une végétalisation des espaces publics structurants
- + Une désimperméabilisation des nappes de stationnement



# ESPACES PUBLICS

## Une nouvelle place publique pour animer le quartier

- + Générer un espace public vivant, en lien avec la centralité du Auchan, visible depuis la RN10 et le centre village
- + Mettre la mise à distance des infrastructures de mobilités (RN10 et voies ferrées) grâce à la création d'un écran paysager
- + Penser les coeurs d'îlots paysagers, pour limiter le vis-à-vis et penser des espaces privés apaisés
- + Végétaliser le territoire de façon à protéger les cheminements mode doux, ainsi que les façades sud des bâtiments lors de périodes de forte chaleur



# ESPACES PUBLICS

## Un GR11 faisant le lien entre le centre-village et la gare

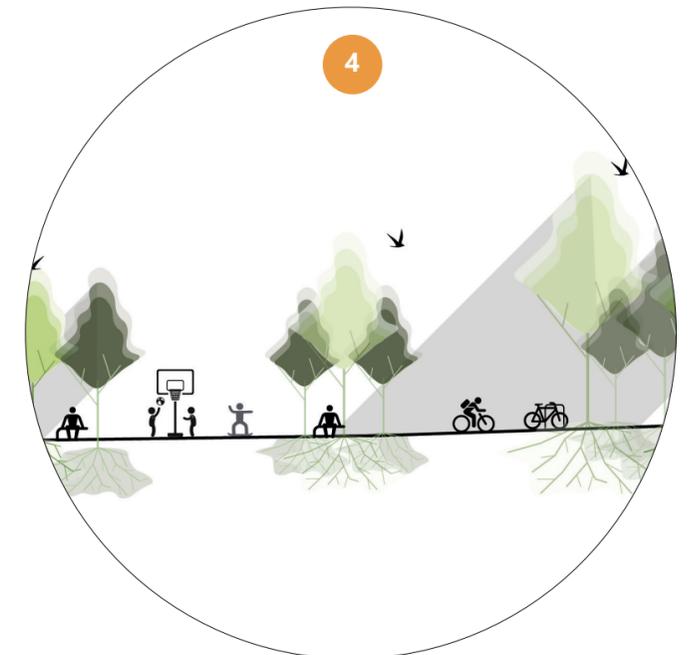
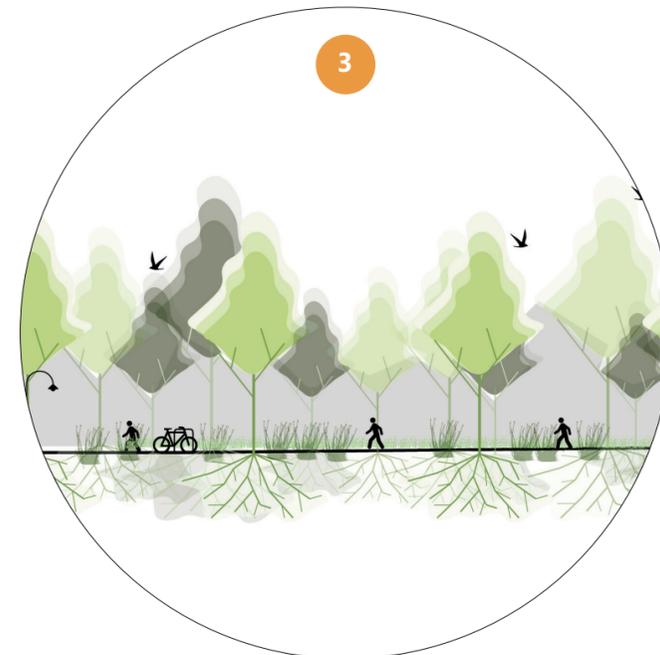
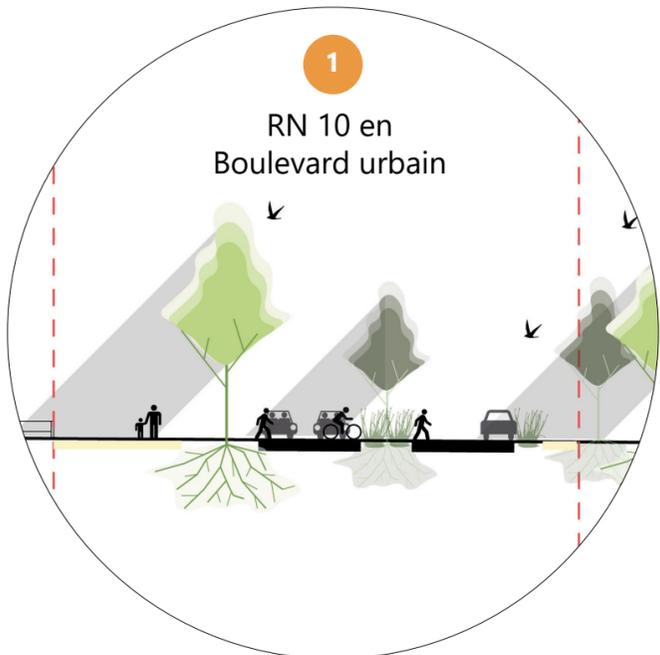


+ Permettre la traversée à niveau de la RN10 pour recréer le lien historique entre le quartier gare et le centre-village

+ Faire de la rue du four-à-chaux un support paysager pour le GR11

+ Penser le parc comme un îlot de fraîcheur végétalisée, articulation entre les espaces publics structurants (GR11, parvis gare, place publique)

+ Faire du parvis gare un espace multi-usage, permettant une intermodalité efficiente

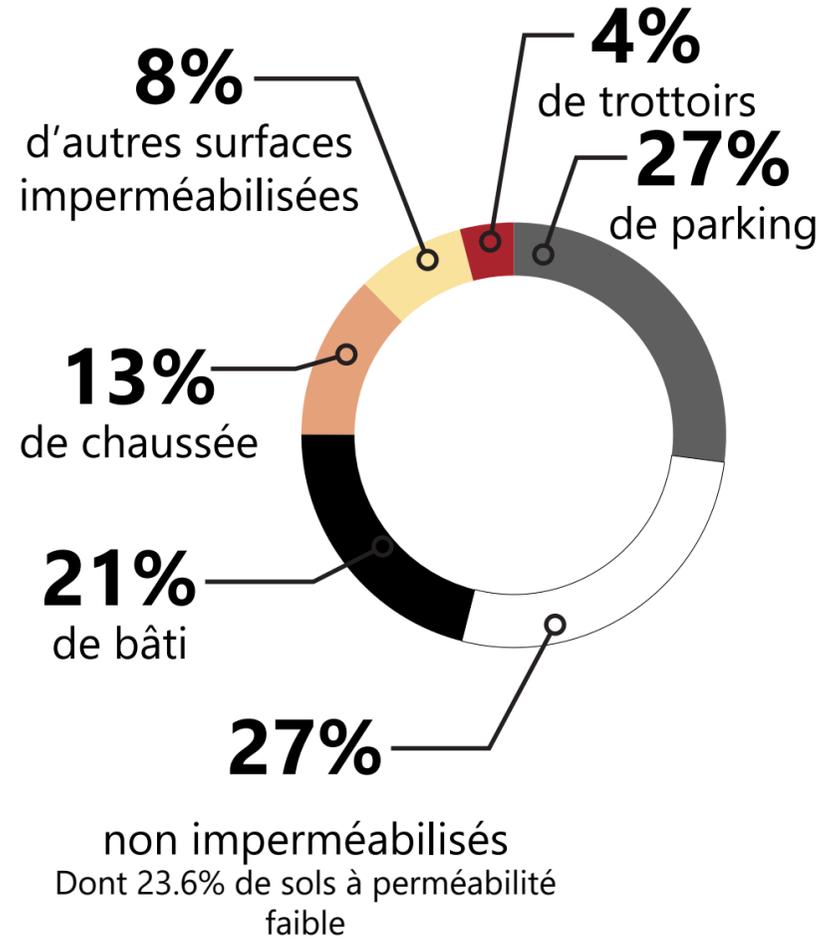


# ESPACES PUBLICS ET VÉGÉTALISÉS

Objectif de réduction de la part de sols imperméabilisés

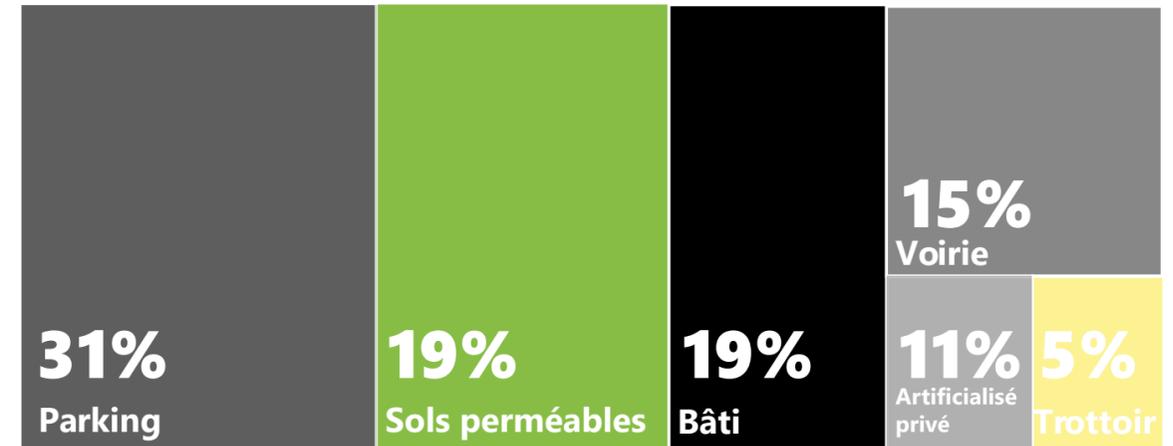
## Rappel diagnostic

Évaluation de l'état des sols sur l'ensemble du périmètre de projet

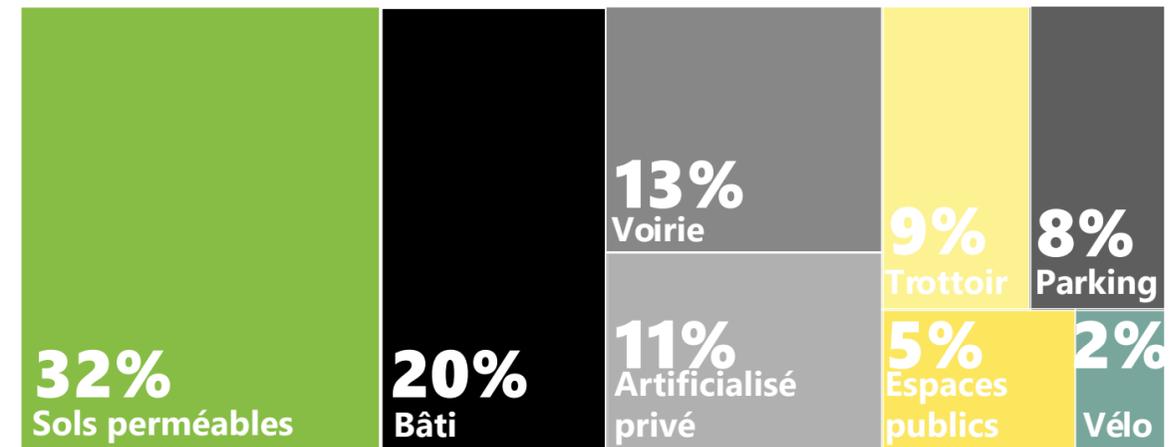


Évaluation de l'état des sols sur le périmètre opérationnel

## Existant



## Projeté



# 04

## Programmation

- + Schéma de cohérence: une centralité gare affirmée, dans la continuité du centre-village
- + Une réorganisation du périmètre d'étude
- + Plan masse
- + Synthèse de la programmation
- + Un épannelage adapté selon la localisation des opérations
- + Aller vers des stationnements intégrés au paysage et réversibles

# PLAN MASSE SCHEMA DE COHERENCE

Une centralité gare affirmée,  
dans la continuité du  
centre-village

---



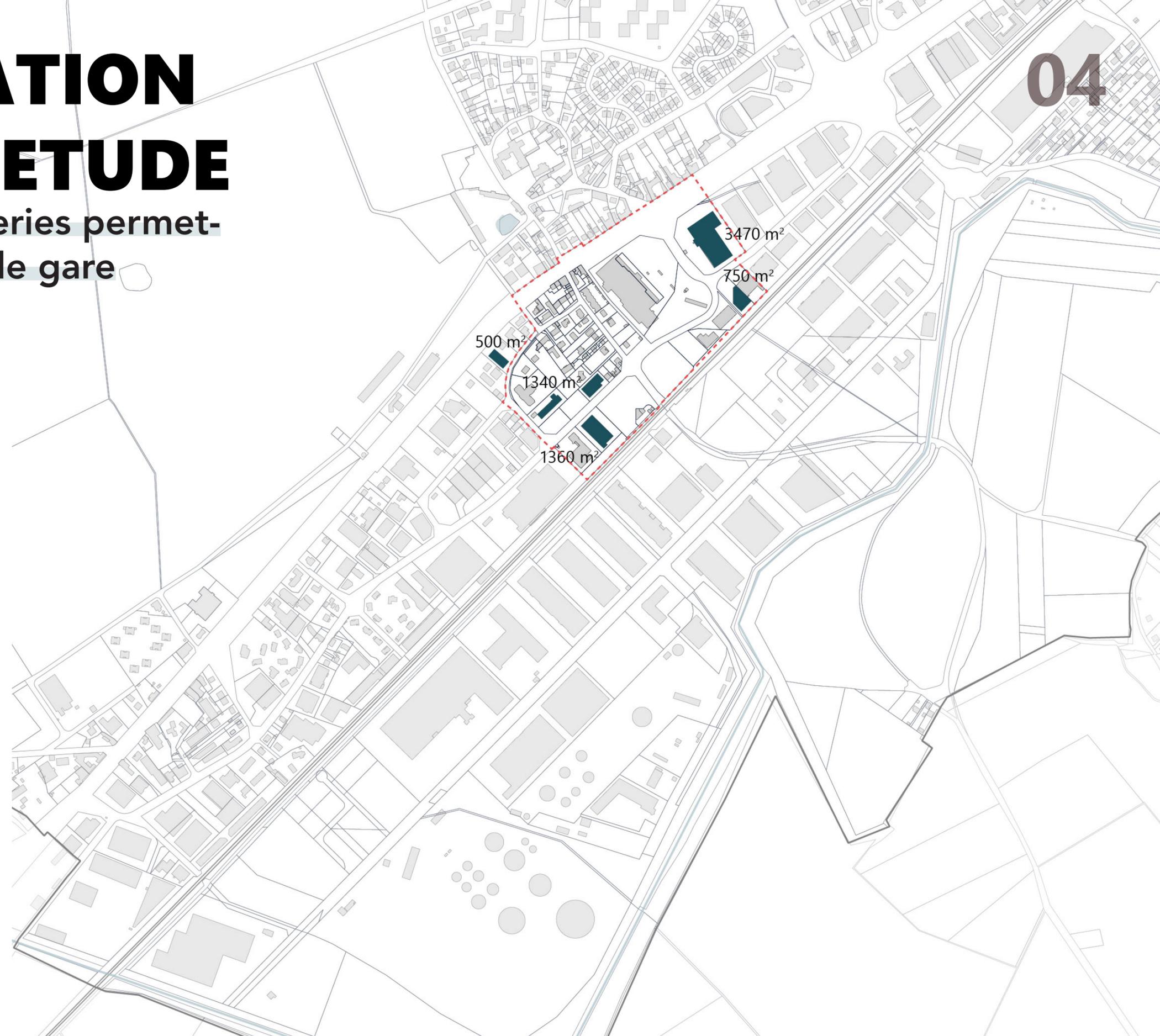
# UNE REORGANISATION DU PERIMETRE D'ETUDE

Un pôle auto-moto au sud des Broderies permettant le développement du quartier de gare

✦ Environ **6 000 m<sup>2</sup> de SDP** (7420 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie) voués à l'auto-moto à déplacer au sud de la zone d'activités pour limiter les nuisances dans le nouveau quartier gare (circulation de nombreux véhicules, stationnement informel, pollution olfactive et sonore)

 Périmètre du futur écoquartier

 Des activités peu compatibles avec l'habitat à relocaliser sur le territoire de façon pérenne



# PLAN MASSE

04

Un quartier de gare composé et à la programmation adapter pour «crée» la ville



+ **12,5** ha



+ **610** logements projetés

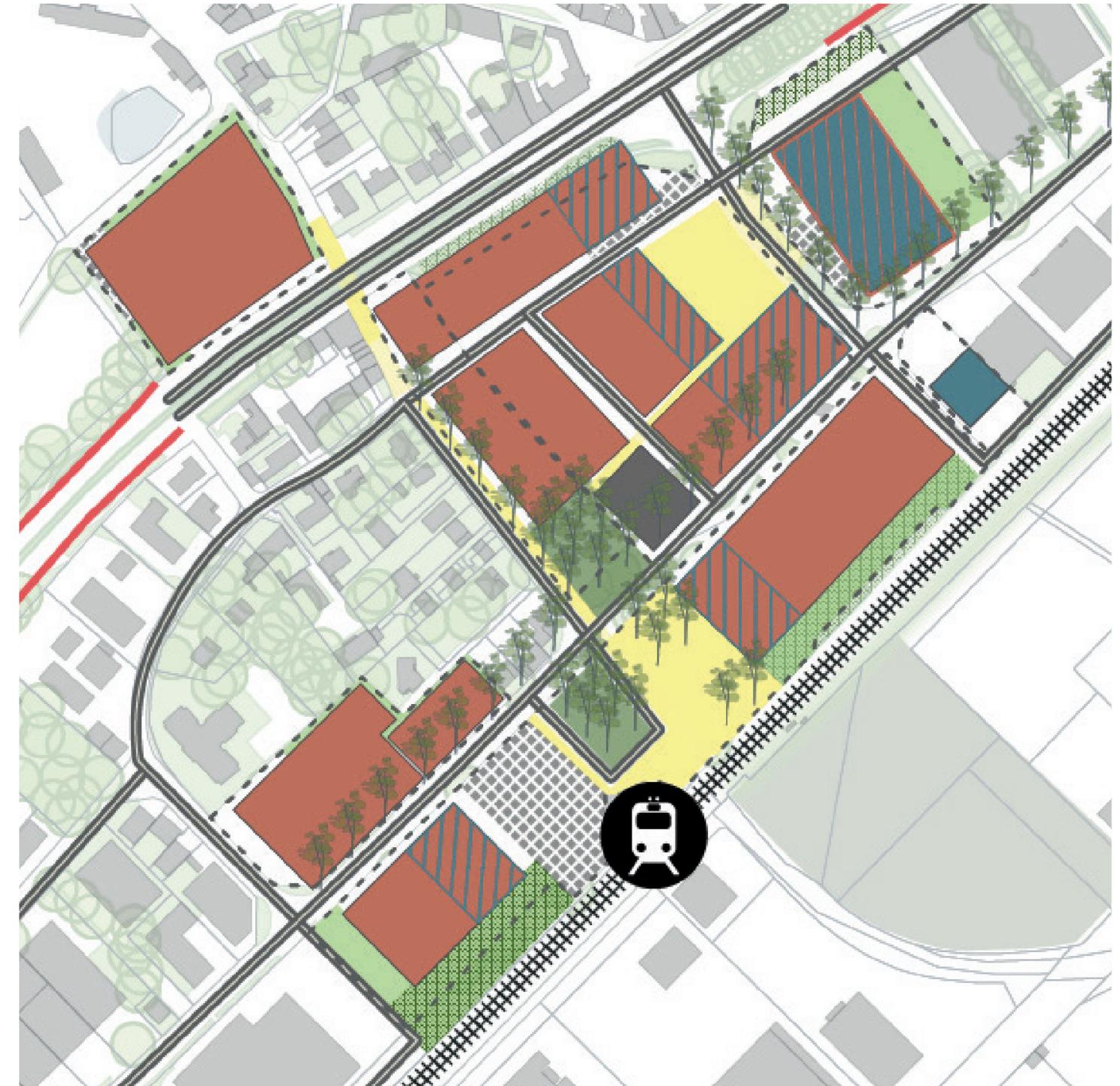


+ **6 500** m<sup>2</sup> d'espaces publics  
(parvis gare, place, parc)

+ **1000** m<sup>2</sup> d'équipements  
(crèche, maison de quartier)



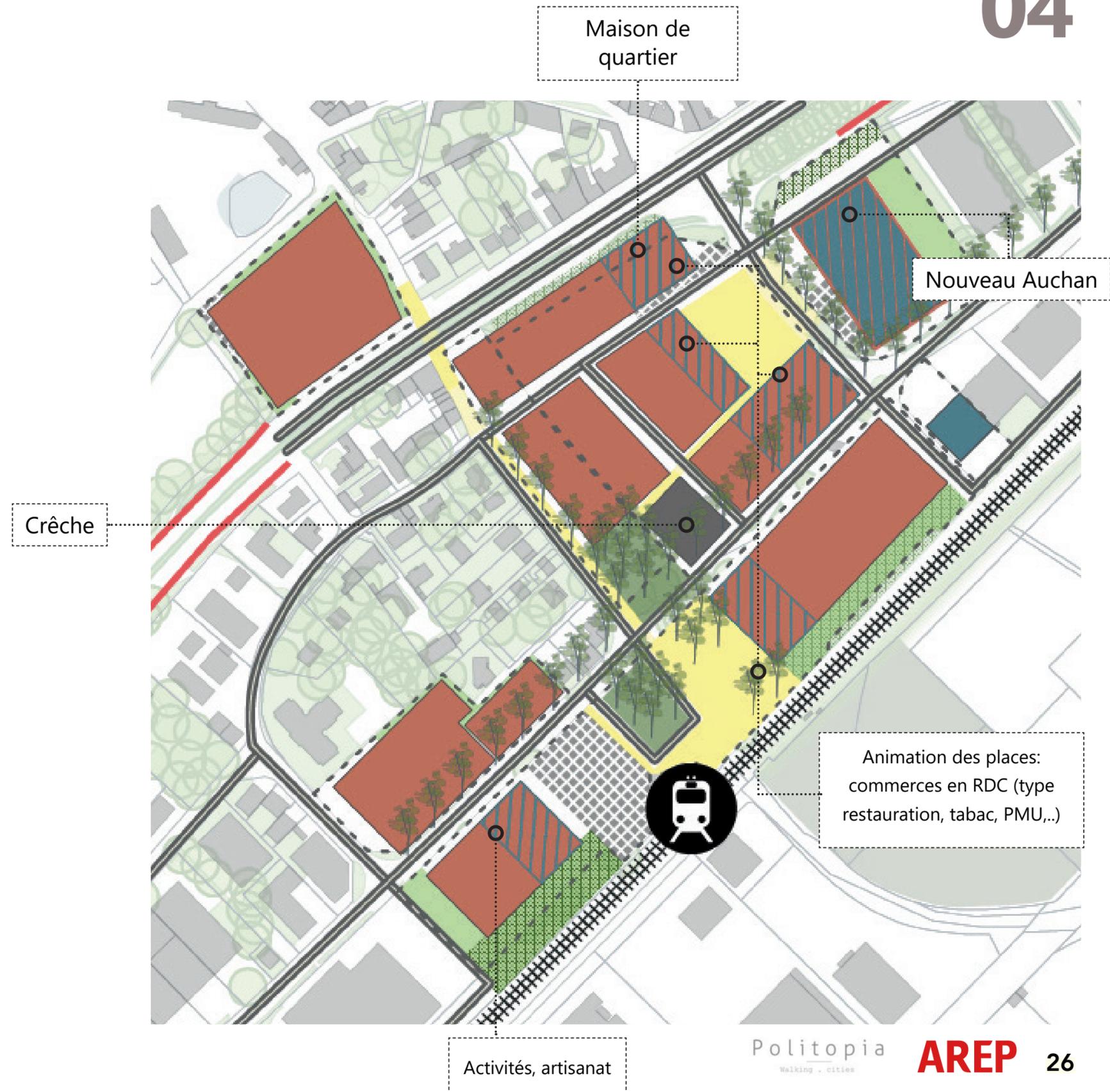
+ **30 à 40%** d'emprise au sol  
des bâtis



# SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION

- + La locomotive commerciale du Auchan permettant la mise en place de nouveaux commerces et d'un espace public associé (Déplacement du Auchan sur le foncier de Renault Truck)
- + Des activités conservées ponctuellement, réintégrées en pied d'immeuble, ou déplacées sur le territoire
- + Deux parkings silos pour absorber les besoins en stationnement des nouvelles opérations en complément du stationnement public et privé
- + Une crèche et une maison de quartier

-  Ilots résidentiels
-  Commerces
-  Activités
-  Equipements

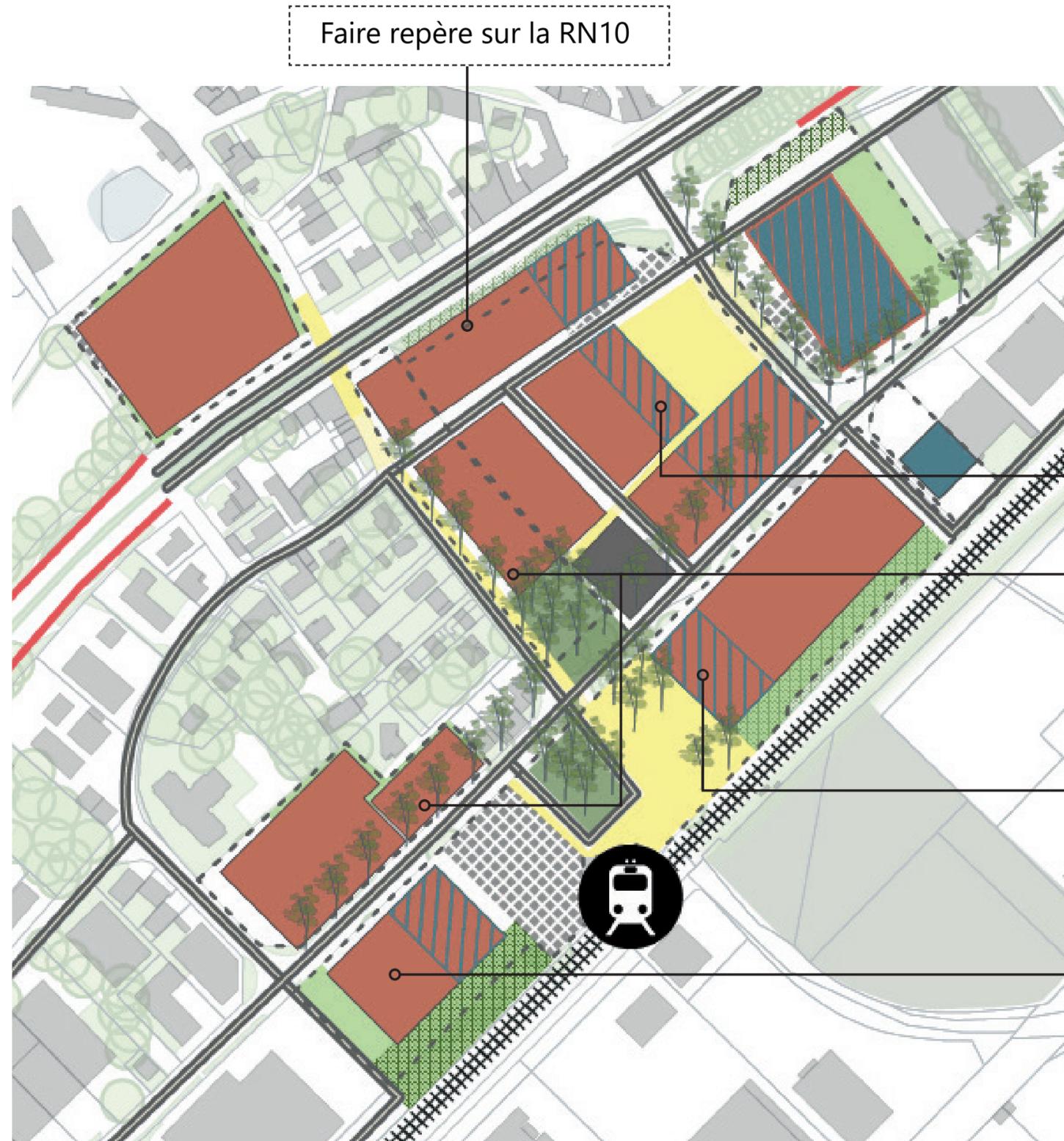


# EPANNELAGE

## Un épannelage adapté selon la localisation des opérations

*Préserver la qualité de vie des habitants déjà présents sur le quartier gare, tout en amenant de la densité sur les parcelles où cela est possible*

- + Un épannelage graduel, préservant le rapport au bâti pavillonnaire existant et créant une transition douce vers une nouvelle forme urbaine
- + Des émergences ponctuelles en R+5 ou R+4 (+ combles) sur l'éco-quartier et affirmant les espaces publics
- + Des hauteurs pensées en association à des espaces publics larges et généreux pour éviter la sensation de densité
- + Des places publiques animées et tenues par le bâti



# EPANNELAGE

Une identité affirmée pour un nouveau quartier

04

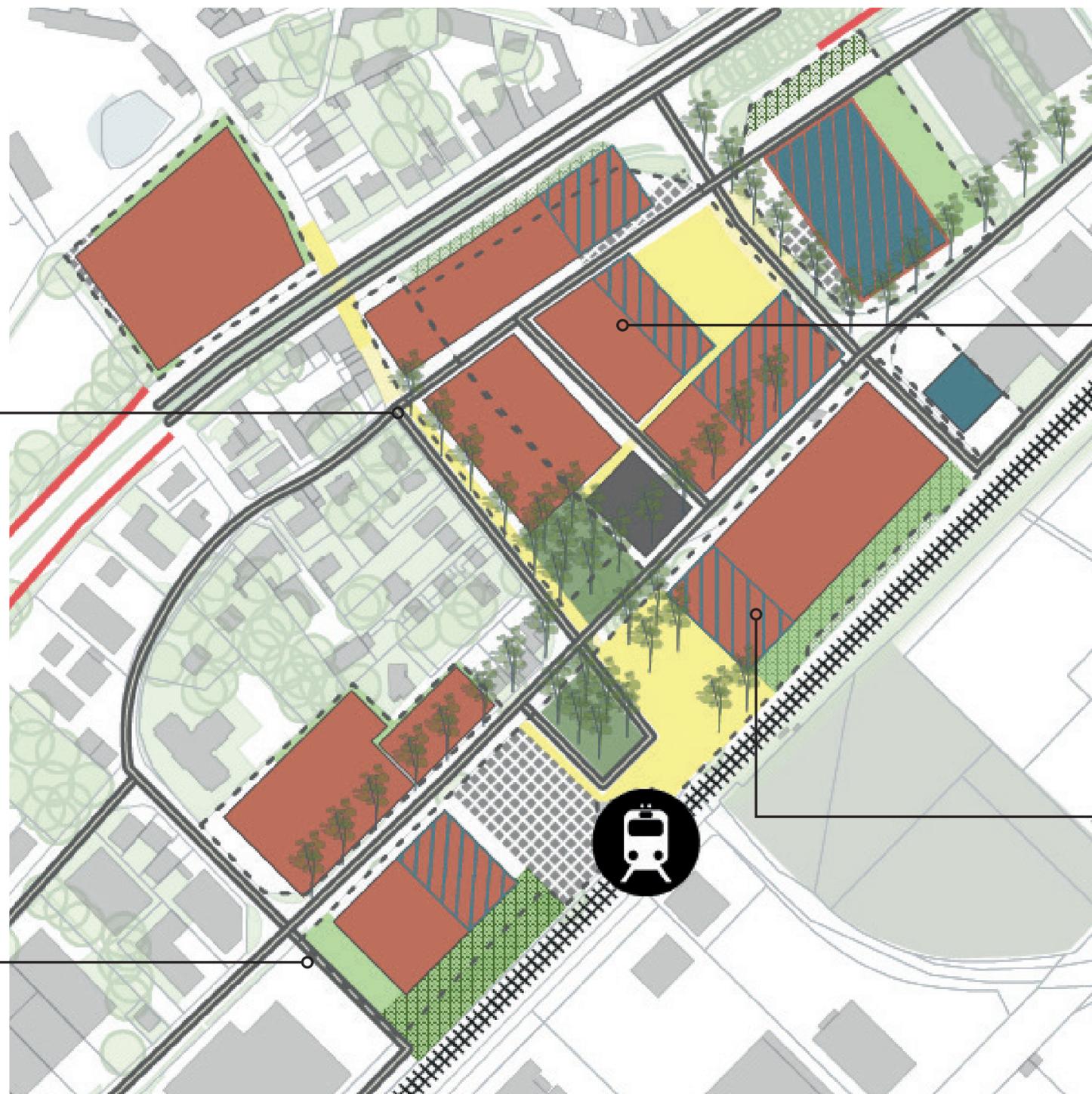
Compenser les émergences par les espaces végétalisés



Animer les espaces publics sur la rue du Four à Chaux



Une densité plus faible en transition vers la zone des Broderies



Variation des formes urbaines

# STATIONNEMENT

Aller vers des stationnements intégrés au paysage et réversibles



04



## Le stationnement en rez-de-chaussée

- + Accessibilité facilitée (véhicules et cycles) par rapport à un stationnement souterrain
- + Dissimuler le stationnement sans augmenter les coûts de construction, tout en préservant les sols
- + Evolutivité de la destination programmatique anticipable
- + A compléter par des RDC animés selon les lots



## Le stationnement paysagé

- + Diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain généré par les stationnements en surface
  - + Permettre les continuités de trame et l'absorption des eaux pluviales
- + Intégrer les parkings dans le paysage urbain et réduire la visibilité des parkings silos par un traitement paysagé adapté



Sources : Ilô verde \_ Forest-sur-Marque / Les temps-durables \_ Limeil-Brévannes

\* Sources : parking du missouri Botanical Garden / Parking Boselli \_  
landscape u need

05

**PHASAGE**

# PHASAGE

## PHASE 0 : Préfiguration transitoire des nouveaux espaces publics

### Préfigurer la future place paysagère de la gare

- + **Objectifs:** Construire in situ, sur le parking à proximité de la gare un projet d'espace public avec ses futurs usagers (riverains, commerçants, voyageurs pendulaires, actifs...). Préfigurer, par des aménagements simples à mettre en œuvre, modulables et réversibles, les usages qui pourront se développer sur cette nouvelle place.
- + Un marché d'accompagnement à prévoir pour la mise en place d'un urbanisme transitoire sur le parking de la gare. Projet en concertation avec la population



Exemple d'atelier de concertation pour la mise en œuvre d'une phase temporaire sur l'espace public du parking gare (voir annexes)



Réaménagement transitoire d'une place de Barcelone



Projet urbain participatif de transformation de la Croix de Chavaux à Montreuil: « du parking à la place »



« Prenez place ! », événement de concertation citoyenne sur le réaménagement de la place Sébastopol à Marseille



# PHASAGE

## PHASE 0 : Préfiguration transitoire des nouveaux espaces publics

### Tester de nouvelles voies et cheminements dédiés aux modes actifs

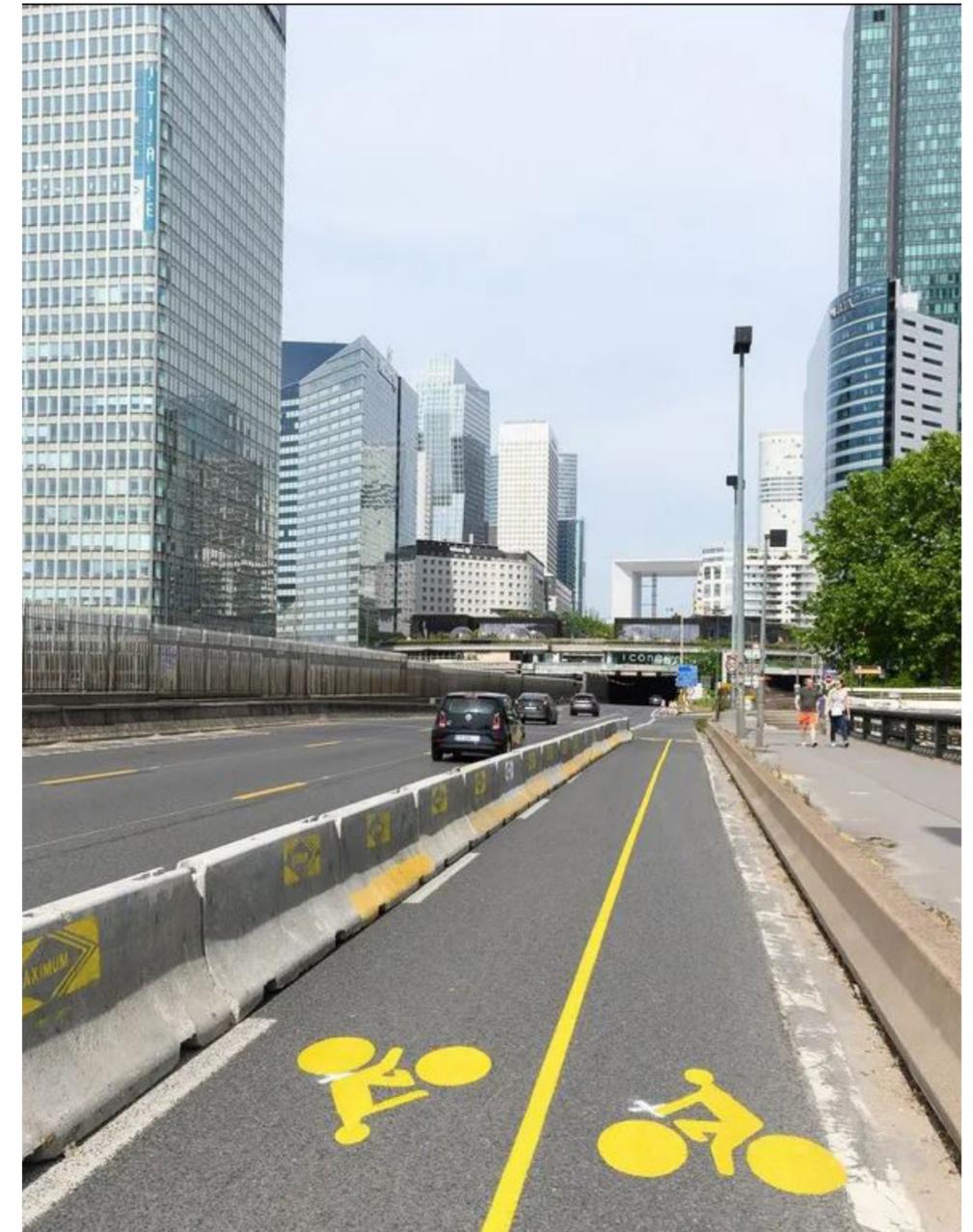
- + Tester la réduction de la vitesse à 30km/h sur l'Avenue de la Gare
- + Tester la mise en sens unique et la voie partagée Bus/Cycles sur un tronçon de l'Avenue de la Gare
- + Etudier des aménagements pour réduire les effets de shunt



Exemple d'atelier de concertation possible pour la mise en œuvre d'un passage piéton étendu signalant la traversée de l'Avenue de la Gare, le GR11 et le lien avec le centre bourg (voir annexes)



Parklets \_ dédale \_ Paris / pistes cyclables temporaires\_ La défense



# Les opérations lancées

par la ville de Coignières et SQY

05

## 1 - URBANISME TRANSITOIRE

Mise en valeur des entrées sorties du souterrain  
Sécurisation des abords  
2024

## 2 - ESPACE VERT EN BROD DE RN 10 AUCHAN

Réorganisation des cheminements piétons  
Fin 2024

## 3 - ETUDE D'URBANISME TRANSITOIRE

"Nouveaux usages"  
SQY  
2025

## TIERS LIEU NOURRICIER 167 RN 10

Événement le **15/06/2024**  
Occupé par 5 associations depuis 2021



ABRIS BUS VOYAGEURS  
Rénovation réalisée en 2023

## TIERS LIEU 1 RUE DU FOUR A CHAUX

Association manufacture de proximité  
Occupé depuis 2023

## 1- RUE DE LA POMMERAIE

Enfouissement des réseaux  
Télécom - Zone 30  
2025

## 2 - RUE DU FOUR A CHAUX

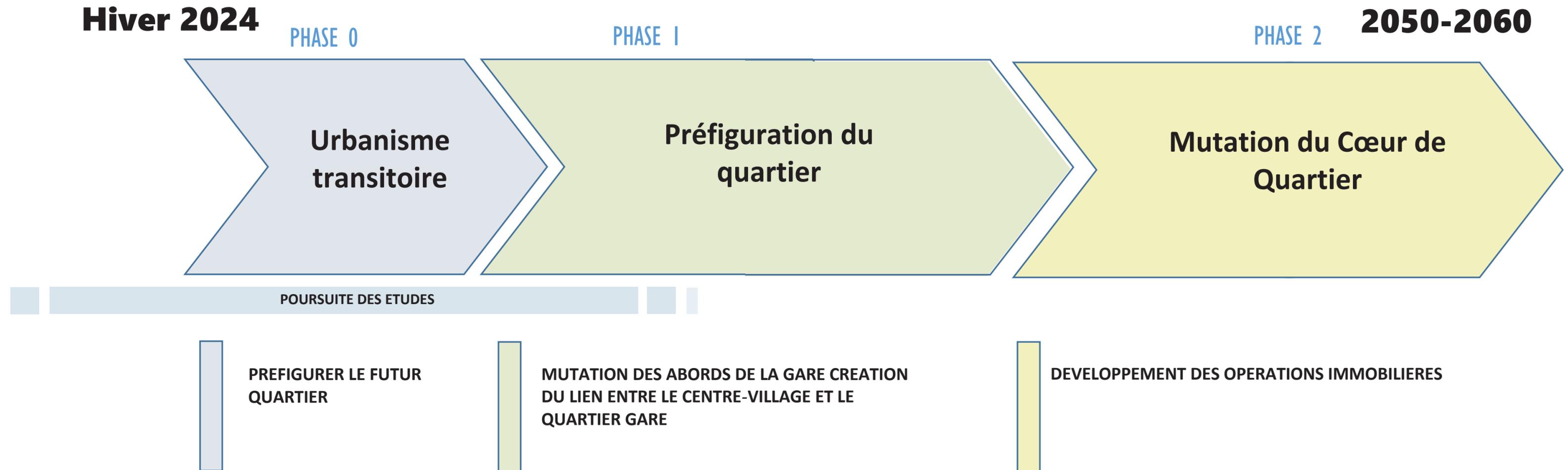
Enfouissement des réseaux électriques - zone 30km/h  
Fin 2024 - 2025

## 3 - AV. DE LA GARE / RUE DES BRODERIES

Réflexion en cours pour la reprise partielle des trottoirs  
2025

# POURSUITE DE L'OPERATION

05



06

# CONCLUSION



- Poursuite du travail de définition du programme
- Actions foncières et échanges avec les acteurs du territoire
- Définitions des outils opérationnels et de la temporalité plus précises des actions
- Modélisation du plan d'aménagement retenu : mobilité, qualité de l'air et nuisance sonore ...

- **SQY Agglomération et la ville de Coignières sont Lauréats du plan de transformation des zones commerciales lancé par l'Etat**

**Merci de votre attention**

**AREP**



[www.arep.fr](http://www.arep.fr)

07

**ANNEXES**

# URBANISME TACTIQUE

Exemple de mission de concertation pour la mise en oeuvre d'urbanisme tactique



## ACTION 1 / URBANISME TACTIQUE

*" Se retrouver au parking pour le goûter "*

Discuter sur les scénarios d'usage temporaire alternatif pour une partie du parking gare

- une journée de marquages au sol
- discussions sur l'usage futur de l'espace
- échanges sur le choix du mobilier urbain

# URBANISME TACTIQUE

## Exemple de mission de concertation pour la mise en oeuvre d'urbanisme tactique



### ACTION 2 / URBANISME TACTIQUE " Le grand passage du GR11 "

Discuter sur la création d'un passage piéton étendu signalant la traversée de l'avenue de la gare, le GR11 et le lien avec le

- une journée de marquages au sol avec les écoliers
- tester une piste cyclable temporaire
- brainstorming sur des motifs de passages piétons