

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme Ville de Coignières

### Approbation

1. Rapport de Présentation
- 1.3 Justifications des choix

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2019

Le Président Jean-Michel Fourgous





## SOMMAIRE

Sommaire .....	3
1 Objectifs de l'élaboration du PLU .....	7
1.1 Une production de logements solidaire .....	8
1.2 Les enjeux communaux .....	8
2 Les choix retenus pour établir le PADD .....	11
2.1 Le PADD comme réponse aux enjeux territoriaux prioritaires .....	11
2.1.1 ENJEU 1 : Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti .....	11
2.1.2 ENJEU 2 : Renforcement de la centralité autour du centre ancien du village et de la gare, 12	
2.1.3 ENJEU 3 : Atténuation de l'impact de la RN10 sur l'ensemble de la traversée de la commune,.....	12
2.1.4 ENJEU 4 : Maitrise et limitation de l'extension urbaine et de l'augmentation des surfaces urbanisées .....	13
2.1.5 ENJEU 5 : Mutation ponctuelle de parcelles d'activités avec développement d'une mixité fonctionnelle,.....	13
2.1.6 ENJEU 6 : Amélioration de l'insertion urbaine de la Résidence des Acacias et de ses abords 14	
2.1.7 ENJEU 7 : Renforcement du maillage des liaisons douces .....	14
2.1.8 ENJEU 8 : Amélioration du paysage urbain, des entrées de ville et des limites entre l'espace privé et l'espace public .....	15
2.1.9 ENJEU 9 : Optimisation et développement des équipements publics et des réseaux nécessaires .....	16
2.2 Les orientations du PADD .....	16
2.2.1 N°1 : Coignières, pour un environnement de qualité .....	17
2.2.2 N°2 : Coignières, pour un village dynamique .....	17
2.2.3 N°3 : Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien .....	18
2.2.4 N°4 : Coignières, pour un territoire accessible .....	18
2.3 L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Coignières.....	19
2.3.1 Estimation des besoins liés à la fluidité du parc de logement et à la variation du nombre de résidences secondaires (logements existants) .....	19
2.3.2 Estimation des besoins liés au desserrement des ménages (logements existants) .....	19
2.3.3 Estimation de la population induite par la construction de logements prévue par le PADD 20	
2.3.4 Projections démographiques communales.....	21

2.4	Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	21
2.5	Spatialisation des objectifs de production de logements .....	22
2.6	La prise en compte de l'environnement.....	23
2.6.1	Enjeux environnementaux pris en considération .....	23
2.6.2	Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie .....	27
3	Justification des orientations d'aménagement et de programmation .....	31
3.1	Localisation des OAP .....	31
3.2	OAP « Trame écologique et cheminements doux.....	32
3.2.1	Contexte et objectifs.....	32
3.2.2	Présentation des prescriptions de l'OAP.....	33
3.2.3	Articulation de l'OAP « Trame verte et cheminements actifs » avec les autres pièces du PLU	36
3.3	OAP « secteur Gare » .....	37
3.3.1	Contexte et objectifs.....	37
3.3.2	Présentation des prescriptions de l'OAP.....	38
3.3.3	Articulation de l'OAP « gare » avec les autres pièces du PLU .....	39
4	Justifications du règlement .....	41
4.1	Les grands principes d'évolution réglementaire.....	41
4.2	Présentation du règlement.....	43
4.3	Les articles du règlement.....	48
4.4	Cas particulier des zones A et N.....	74

En application des mesures transitoires édictées par le VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, la ville de Coignières et la Communautés d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines – devenue compétente en matière de PLU depuis l'adhésion de Coignières à Saint-Quentin-en-Yvelines au 1<sup>er</sup> janvier 2016 - ont choisi d'appliquer au PLU de Coignières les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

Le présent tome du rapport de présentation se conforme donc à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 :

« *Le rapport de présentation :*

*[...]*

*2° [...] justifie les objectifs de modération de [la] consommation [d'espaces naturels, agricoles et forestiers] et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le [PADD] au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le [SCOT], et des dynamiques économiques et démographiques ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le [PADD] et, le cas échéant, les [OAP] ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des [OAP concernant l'aménagement], des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du [PADD]. Il justifie l'institution des secteurs [en attente de projet d'aménagement global] ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

*5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1<sup>1</sup>.*

*En cas [...] de révision [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »*

Les incidences des orientations du plan sur l'environnement et les indicateurs de suivi sont présentés dans le tome n° 1.4 « Évaluation environnementale » du rapport de présentation.

---

<sup>1</sup> Désormais article L. 153-27 suite à la recodification du livre premier du code de l'urbanisme



## 1 OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

L'objet de la présente partie est de justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

Le précédent Plan d'occupation des Sols (POS) de Coignières, en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, avait été approuvé le 8 février 2001 et modifié le 27 juin 2002.

Par délibération du 12 décembre 2014, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision de POS en vue de l'approbation d'un PLU, « rendue nécessaire afin de disposer d'un document d'urbanisme à portée stratégique et règlementaire (opérationnelle) pour la commune, qui traduit les orientations d'aménagement et d'urbanisme souhaitées par les élus et facilite les négociations avec les autorités de l'État et ses partenaires ».

La délibération précise que les orientations et objectifs poursuivis :

- Devront intégrer et mettre en relation-cohérence, dans une réflexion d'ensemble liée à l'aménagement et au développement du territoire :
  - D'une part, le dispositif et les orientations du POS actuel ;
  - Et d'autre part les obligations nouvelles imposées par le PLU ;
- Pourront prendre en compte notamment toutes les questions liées à la qualité de vie des habitants, à l'aménagement de l'espace, au renouvellement urbain, au développement économique, à la sauvegarde de la diversité commerciale, à l'équilibre social de l'habitat, à la protection des sites, à la lutte contre l'insalubrité, aux transports et aux déplacements, aux services et aux équipements publics, à l'environnement, aux paysages, aux entrées de ville.

La loi « Grenelle 2 » impose de mettre à niveau le PLU sur les thématiques environnementales : lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace en fixant notamment dans le PADD des objectifs chiffrés, prise en compte des trames vertes et bleues, maîtrise de l'énergie, nouvelles technologies...

La mise en œuvre du SDRIF impose à la Ville, desservie par plusieurs lignes de transports en commun existantes et en projet, de densifier ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Suite à l'adhésion de Coignières à Saint Quentin en Yvelines au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune de Coignières a donné son accord pour que Saint Quentin-en-Yvelines achève la révision du PLU de la commune à travers une délibération du Conseil municipal de la commune de Coignières en date du 29 juin 2016.

La Délibération du Conseil Communautaire du lundi 19 septembre 2016 prévoit les modalités de collaboration entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Coignières pendant la durée d'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU de Coignières.

Les choix retenus pour le PADD découlent de la prise en compte croisée des enjeux communaux et d'un enjeu régional majeur de production de logement.

## 1.1 Une production de logements solidaire

**À la demande du Préfet des Yvelines** il est demandé à la Commune de Coignières, qui bénéficie d'une gare, de **construire davantage de logements**.

L'article 1er de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris définit l'objectif global de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île de France ». L'atteinte de cet objectif francilien annuel résulte de la répartition de plusieurs efforts, repris par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013 par décret du Premier ministre). Le SDRIF prévoit la construction de 70 000 logements par an (1,5 million d'ici 2030, dont 30 % de logements sociaux).

La répartition de l'effort de production sur le territoire régional a été guidée par trois enjeux :

- Le maintien de la population : définition de la part de construction nécessaire pour tenir compte du renouvellement du parc de logement, du desserrement familial, de la vacance structurelle ;
- L'accueil des nouveaux ménages : réponse aux besoins liés au développement urbain de la région Ile-de-France, inscrits dans le SDRIF ;
- L'accompagnement de « l'effet Grand Paris » : production destinée à accompagner le développement économique attendu grâce aux investissements réalisés dans le secteur des transports.

**La territorialisation des objectifs logement (TOL) pour les Yvelines a été fixé à 9 025 logements par an dont 1 965 pour le bassin de vie « Saint Quentin en Yvelines étendu » qui englobe Coignières** (et les communes d'Élancourt, Maurepas, La Verrière, Trappes, Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux). Appliqué à la commune de façon proportionnelle et théorique au nombre de résidences principales, cet objectif correspondrait à la production de 40 logements par an sur 15ans.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est actuellement en cours d'élaboration. Début 2017, l'objectif du projet de SRHH pour les 6 prochaines années était de 1700 logements pour les 12 communes. L'objectif du SRHH (1700 logements pour les 12 communes) appliqué de façon théorique à la commune correspondrait à un objectif d'une trentaine de logements par an.

## 1.2 Les enjeux communaux

Le diagnostic réalisé en 2015 dans le cadre des premières démarches du Plan Local d'Urbanisme de Coignières a permis de faire ressortir les neuf principaux enjeux suivants :

1. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti ;
2. Renforcement de la centralité autour du centre ancien du village et de la gare ;
3. Atténuation de l'impact de la RN10 sur l'ensemble de la traversée de la commune ;
4. Maitrise et limitation de l'extension urbaine et de l'augmentation des surfaces urbanisées ;
5. Mutation ponctuelle de parcelles d'activités avec développement d'une mixité fonctionnelle ;
6. Amélioration de l'insertion urbaine de la Résidence des Acacias et de ses abords ;
7. Renforcement du maillage des liaisons douces ;
8. Amélioration du paysage urbain, des entrées de ville et des limites entre l'espace privé et l'espace public ;



9. Optimisation et développement des équipements publics et des réseaux nécessaires.

- ⇒ Ces enjeux ont permis de fixer les principaux objectifs du PADD afin de répondre au souhait des élus d'encadrer et maîtriser l'évolution du territoire à échéance d'une quinzaine d'années tout en favorisant la coexistence sereine et harmonieuse entre les deux espaces structurant la commune de Coignières à savoir : le milieu naturel (espaces boisés, agricoles, trame bleue) et le milieu bâti (habitat et activités).



## 2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La réflexion autour du PADD a été progressivement nourrie et enrichie par un travail itératif entre usagers, techniciens et élus, qui a permis de mettre en place des intentions réalistes et partagées.

Le PADD a été l'objet de nombreuses réunions de travail techniques et de réunions avec les élus, de 2 commissions PLU, de 2 bureaux municipaux, de 2 débats en conseil municipal, d'un débat au conseil communautaire de SQY et de deux présentations en réunion publique.

Un premier projet de PADD prévoyant la construction de 765 logements nouveaux en application de la TOL (ce projet a fait l'objet d'un premier débat en conseil municipal le 18 décembre 2015). Le projet de PLU se basait jusqu'alors sur les objectifs de la TOL, et prévoyait la construction d'une cinquantaine de logements par an. La municipalité souhaitait apporter une réponse volontaire aux demandes de l'État.

Suite à différents échanges avec les services de l'État, il est apparu que cette production de logement ne pouvait s'inscrire dans la temporalité du PLU compte tenu des contraintes physiques et fonctionnelles du territoire communal (engorgement de la RN 10 et fréquence faible de la desserte ferroviaire notamment). **L'objectif de production de logements du PADD a ainsi été ramené à une trentaine de logements par an, soit 450 à 500 logements à horizon 15 ans.**

Un nouveau débat sur les orientations du PADD s'est tenu en conseil municipal le 2 mai 2017 et en conseil communautaire le 18 mai 2017. La réponse à l'enjeu de la création de logements à l'échelle à de Saint-Quentin-en-Yvelines sera affinée dans le cadre du futur PLHi 2018-2023.

### 2.1 Le PADD comme réponse aux enjeux territoriaux prioritaires

#### 2.1.1 ENJEU 1 : Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

Un des enjeux prioritaires des élus est préserver **les paysages et les bâtiments remarquables**, afin que la commune conserve et perpétue son aspect rural de petit village à la campagne tout en maintenant un cadre de vie de grande qualité.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe l'orientation 1. « Coignières, pour un environnement de qualité », déclinée en 5 sous-orientations :

- 1.a. Maintenir l'identité de Coignières et son caractère de ville à la campagne.
- 1.b. Préserver le patrimoine urbain et garantir la qualité architecturale des constructions, notamment sur le centre ancien.
- 1.c. Préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation.
- 1.d. Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine.
- 1.e. Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers.

### 2.1.2 ENJEU 2 : Renforcement de la centralité autour du centre ancien du village et de la gare,

« Étirer » le cœur du village à la gare de Coignières permettra de requalifier et d'étendre le centre-ville dans une approche environnementale, en **mettant en place les liaisons douces nécessaires** pour de bonnes connexions inter quartier.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations et sous orientations suivantes :

2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.c. Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village/gare.
4. Coignières, pour un territoire accessible.
  - 4.c. Favoriser l'usage des modes actifs et développer le réseau de circulations douces.

### 2.1.3 ENJEU 3 : Atténuation de l'impact de la RN10 sur l'ensemble de la traversée de la commune,

Il s'agit à la fois de :

- **Minimiser l'impact lourd des coupures de la RN10 et des voies ferrées**, notamment les nuisances et risques (bruit, transport de matières dangereuses...), sans pour autant se priver de « l'effet vitrine » que ces deux saignées représentent.
- **Raccrocher et rapprocher la gare du cœur du village**. Traitement des accès à la gare, la rendre plus visible, mieux accessible, par l'atténuation de l'impact de la RN10 au niveau du cœur de ville, en amont, au niveau du carrefour des Fontaines et en aval jusqu'au secteur Maison Blanche: L'objectif est de « gommer » l'impact négatif et la coupure qu'engendre la RN10 au centre de Coignières, tout en continuant de développer et d'aménager les rives commerciales de cette dernière.
- **Minimiser et éradiquer** complètement si possible, l'ensemble **des flux de transit qui sont observés** dans le village afin d'éviter les embouteillages de la RN10. Il s'agit également de mettre en valeur les façades urbaines existantes sur un éventuel futur plateau urbain et à contrario, le long de la RN10 « non couverte », maintenir les zones et façades commerciales tout en apportant des améliorations esthétiques à ces dernières. L'ensemble de ces enjeux sont développés dans l'OAP sur le « secteur gare ».

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.c. Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village/gare.
3. Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.
  - 3.a. Valoriser les entrées de ville et les espaces urbains en vitrine de la RN et des voies ferrées.
  - 3.e. Limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances et aux risques.

4. Coignières, pour un territoire accessible.
  - 4.a. Réduire la coupure urbaine générée par la RN10 et les voies ferrées et œuvrer à l'enfouissement de la RN10.
  - 4.d. Soutenir les actions engagées à l'échelle intercommunale pour améliorer la circulation routière sur et en limite de territoire.
  - 4.e. Améliorer l'accessibilité des gares par tous les modes de transport et œuvrer au renforcement de la connexion à la métropole.

#### 2.1.4 ENJEU 4 : Maitrise et limitation de l'extension urbaine et de l'augmentation des surfaces urbanisées

En dépit d'une pression foncière accrue qui touche l'ensemble du secteur Sud-Ouest de Paris, le développement de Coignières a su maintenir une spécificité rurale encore lisible et renforcée par la présence de vastes paysages agricoles et forestiers.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

1. Coignières, pour un environnement de qualité.
  - 1.a. Maintenir l'identité de Coignières et son caractère de ville à la campagne.
  - 1.e. Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers.
2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.a. Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier de la gare dans une logique d'éco-quartier pour permettre le parcours résidentiel.
  - 2.c. Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village/gare.
3. Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.
  - 3.c. Valoriser les espaces urbains situés entre les secteurs d'activités et les quartiers d'habitation de la commune.

#### 2.1.5 ENJEU 5 : Mutation ponctuelle de parcelles d'activités avec développement d'une mixité fonctionnelle,

Il faut **repenser les parties commerciales et d'activités**, les parties à faire évoluer en fonction de leurs relations directes avec la Route Nationale 10, le centre village et la gare. Pour ce faire, le projet initie la définition des emprises nécessaires pour la réalisation de l'enfouissement de la RN10 ainsi que les bretelles d'échanges nécessaires. **Traiter les grandes nappes de parking des commerces** ainsi que les accès à ces derniers de façon à leur redonner un aspect plus végétal et beaucoup moins minéral et donc plus convivial.

**Il faut également aider les secteurs mutables à évoluer** : Permettre l'évolution des parcelles d'activités. Il est demandé à la ville de construire des logements, plutôt que de « mordre » sur les espaces agricoles ou boisés, il serait préférable de faire évoluer des parcelles d'activités vides et disponibles en parcelles d'habitat, sous réserve que cela se fasse dans la logique de développement de la ville.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.a. Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier de la gare dans une logique d'éco-quartier pour permettre le parcours résidentiel.
  - 2.b. Diversifier l'offre de logements du village, y conforter le commerce de proximité et améliorer la connexion de ses différentes parties.
3. Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.
  - 3.c. Valoriser les espaces urbains situés entre les secteurs d'activités et les quartiers d'habitation de la commune.

### 2.1.6 ENJEU 6 : Amélioration de l'insertion urbaine de la Résidence des Acacias et de ses abords

En effet le centre commercial du village aujourd'hui invisible, difficilement accessible et introverti nécessite dans le cadre des aménagements à réaliser sur la résidence des Acacias, d'être repositionné de façon plus stratégique commercialement. Le PLU aidera ainsi **le commerce local à se développer**.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

1. Coignières, pour un environnement de qualité.
  - 1.c. Préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation.
2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.b. Diversifier l'offre de logements du village, y conforter le commerce de proximité et améliorer la connexion de ses différentes parties.
  - 2.c. Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village/gare.
  - 2.d. Veiller à l'harmonie des formes urbaines entre les quartiers

### 2.1.7 ENJEU 7 : Renforcement du maillage des liaisons douces

Il s'agit de permettre une meilleure mobilité en facilitant et développant les modes de déplacements doux. Notamment pour les accès aux équipements, à la gare, aux commerces... C'est également l'occasion d'améliorer la traversée de la commune par le GR11 afin d'offrir aux randonneurs et aux Coignériens une nouvelle image plus qualifiante et accueillante de la commune. Cela passe également par la prise en compte des voies internes des lotissements qui, du fait de leur étroitesse, de leur profil et du manque de stationnement, voient leurs trottoirs envahis par les voitures stationnées, obligeant ainsi les piétons à circuler sur la chaussée.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.b. Diversifier l'offre de logements du village, y conforter le commerce de proximité et améliorer la connexion de ses différentes parties.
  - 2.c. Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village/gare.
3. Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.
  - 3.d. Optimiser et adapter les équipements publics et réseaux d'infrastructure existants et à venir.
4. Coignières, pour un territoire accessible.
  - 4.a. Réduire la coupure urbaine générée par la RN10 et les voies ferrées et œuvrer à l'enfouissement de la RN10.
  - 4.c. Favoriser l'usage des modes actifs et développer le réseau de circulations douces.
  - 4.e. Améliorer l'accessibilité des gares par tous les modes de transport et œuvrer au renforcement de la connexion à la métropole.

### **2.1.8 ENJEU 8 : Amélioration du paysage urbain, des entrées de ville et des limites entre l'espace privé et l'espace public**

L'amélioration du paysage en **entrée de ville** a pour objectif de :

- Faire de la RN 10 une vitrine pour la commune et l'agglomération ;
- Prendre en compte la dimension de vitrine de la voie ferrée et valoriser la gare comme entrée de ville ;
- Valoriser les entrées de ville et d'agglomération, notamment le long de la RN10 (secteur de Maison Blanche et carrefour de la Malmedonne).

**Le traitement des limites sur l'espace public** est essentiel pour mieux qualifier le domaine public par ses rives, pour savoir qui entretient quoi et jusqu'où. Cela permettra un entretien plus rigoureux des espaces interstitiels.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

1. Coignières, pour un environnement de qualité.
  - 1.a. Maintenir l'identité de Coignières et son caractère de ville à la campagne.
2. Coignières, pour un village dynamique.
  - 2.d. Veiller à l'harmonie des formes urbaines entre les quartiers.
3. Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.
  - 3.a. Valoriser les entrées de ville et les espaces urbains en vitrine de la RN et des voies ferrées.
  - 3.c. Valoriser les espaces urbains situés entre les secteurs d'activités et les quartiers d'habitation de la commune.

4. Coignières, pour un territoire accessible.
  - 4.a. Réduire la coupure urbaine générée par la RN10 et les voies ferrées et œuvrer à l'enfouissement de la RN10.

### 2.1.9 ENJEU 9 : Optimisation et développement des équipements publics et des réseaux nécessaires

**Développer le réseau de transports en commun** sur le secteur sud RN10, pour permettre aux commerçants de se rendre au travail depuis la gare, et aux clients de se rendre aux magasins de ce secteur sans avoir à utiliser leur voiture.

Une réflexion est également engagée afin de **favoriser une gestion économe des ressources** (eau, déchets...). La gestion de l'eau est un des enjeux fort de l'aménagement du territoire que la commune a souhaité souligner dans son projet de ville.

Pour répondre à cet enjeu, le PADD fixe les orientations suivantes :

1. Coignières, pour un environnement de qualité.
  - 1.d. Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine.
3. Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.
  - 3.d. Optimiser et adapter les équipements publics et réseaux d'infrastructure existants et à venir.
4. Coignières, pour un territoire accessible.
  - 4.b. Développer la qualité et la fréquence du réseau de bus au sein de la commune et en lien avec les pôles majeurs environnants.

## 2.2 Les orientations du PADD

La municipalité a ainsi décidé de répondre aux objectifs de construction de logements en consommant peu d'espaces naturels et agricoles, mais en permettant la mutation des zones commerciales en logements ou en permettant la densification sur les parcelles existantes.

Le PADD de Coignières s'attache à œuvrer en faveur d'une coexistence sereine entre le milieu naturel et agricole et le milieu bâti. Le projet de la municipalité est fondé sur la conviction que le déploiement de l'offre de logement doit s'opérer essentiellement via une mutation et une densification au sein de l'enveloppe urbaine existante. La consommation de terres agricoles et naturelles résultant du projet demeure ainsi marginale.

À long terme, la frange située à l'articulation entre tissu pavillonnaire, équipements publics et espaces agricoles pourrait être amené à évoluer, en fonction de l'évolution des autres secteurs de la commune. Ce secteur, situé à proximité immédiate d'équipements communaux majeurs et identifié au SDRIF comme un secteur à optimiser, était classé en zone NA au POS et pourrait dans le futur être aménagé dans une logique d'accueillir une offre de logements de qualité et permettre d'améliorer le traitement de la lisière entre espaces agricoles et espaces urbanisés, permettant notamment le développement



d'une offre de logements de qualité. Cependant, la priorité communale est avant tout de conforter les espaces déjà urbanisés, notamment les secteurs les mieux desservis. L'urbanisation de ce secteur n'est donc pas intégrée au présent PADD.

Ainsi, la majeure partie des constructions s'effectuera sur des secteurs déjà urbanisés en renouvellement urbain. La municipalité souhaite à l'échelle de la commune continuer à respecter un minimum de 25 % de logements sociaux conformément à la loi SRU.

Le PADD a été construit autour de 4 orientations principales répondant ainsi aux enjeux de la commune identifiés préalablement et dont l'objectif est de définir pour Coignières un environnement de qualité, de rendre son territoire plus accessible, et de lui permettre de renforcer à la fois son identité de village et son attractivité.

### 2.2.1 N°1 : Coignières, pour un environnement de qualité

Coignières est située en limite de l'aire urbaine de Saint-Quentin-en-Yvelines et de l'aire urbaine parisienne, à l'interface entre la ville et la campagne. Elle compte des espaces naturels patrimoniaux et des espaces agricoles sous pression. Son territoire est parcouru par quelques continuités écologiques, dont certaines sont interrompues par la RN10 et les voies ferrées. L'urbanisation de Coignières s'est développée autour d'un noyau villageois pittoresque qui comporte un patrimoine architectural de qualité.

L'objectif de cette première orientation est de protéger et mettre en valeur l'environnement, mais aussi de préserver et renforcer la qualité du cadre de vie de Coignières. Elle se décline en cinq sous-orientations :

- Maintenir l'identité de Coignières et son caractère de ville à la campagne ;
- Préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation ;
- Préserver le patrimoine urbain et garantir la qualité architecturale des constructions, notamment sur le centre ancien ;
- Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine ;
- Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers.

### 2.2.2 N°2 : Coignières, pour un village dynamique

Pour répondre aux besoins en termes de construction de logements, la municipalité souhaite limiter au maximum son extension urbaine et prévoit une consommation d'espaces agricoles ou naturels inférieure à 0.5% du territoire communal. En effet, agir autrement irait à l'encontre des attentes environnementales et d'économie de consommation d'espaces. L'objectif est donc d'identifier les sites d'enjeux majeurs sur le territoire, pouvant faire l'objet de mutations incluant notamment la production de nouveaux logements, dans une logique de préservation du caractère de Coignières.

Cette deuxième orientation vise à accompagner cette évolution urbaine sur les sites d'enjeux majeurs pour le futur de la commune. Elle se décline en quatre sous-orientations :

- Renforcer la mixité fonctionnelle autour du quartier de la gare dans une logique d'éco-quartier pour permettre le parcours résidentiel ;
- Diversifier l'offre de logements ;

- Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village / gare ;
- Veiller à l'harmonie des formes urbaines entre les quartiers.

### 2.2.3 N°3 : Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien

En complément des principaux secteurs d'enjeux majeurs de Coignières, la commune souhaite valoriser l'ensemble de ses quartiers et veiller à leur attractivité. Cela passe par un travail adapté en fonction des secteurs, en agissant notamment sur le niveau d'équipements, la qualité des paysages urbains, la réduction des nuisances et une attention particulière aux secteurs d'articulation entre les quartiers.

Cette troisième orientation a pour objectif de préserver et d'améliorer la vie quotidienne dans l'ensemble des quartiers et des secteurs d'activités du territoire. Elle se décline en cinq sous-orientations :

- Valoriser les entrées de ville et les espaces urbains en vitrine de la RN et des voies ferrées ;
- Valoriser les espaces urbains situés entre les secteurs d'activités et les quartiers d'habitation de la commune ;
- Poursuivre le renforcement du dynamisme et de l'attractivité des zones commerciales existantes ;
- Limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances et aux risques ;
- Optimiser et adapter les équipements publics et réseaux d'infrastructure existants et à venir.

### 2.2.4 N°4 : Coignières, pour un territoire accessible

Le territoire de Coignières est fortement marqué par les grandes infrastructures de transports, celles-ci permettant d'assurer l'accessibilité métropolitaine du territoire mais générant également des ruptures importantes sur le territoire, pour tous les modes de déplacement. La mutation de certains secteurs de la commune ne peut pas s'envisager sans agir également sur les niveaux d'accessibilité locale et métropolitaine et sur la diversification des mobilités sur le territoire.

Cette dernière orientation vise à améliorer la fluidité des déplacements et à favoriser les mobilités douces et les transports collectifs sur le territoire et les liens avec son environnement. Elle se décline en cinq sous-orientations :

- Réduire la coupure urbaine générée par la RN10 et les voies ferrées et œuvrer à l'enfouissement de la RN10 ;
- Favoriser l'usage des modes actifs et développer le réseau de circulations douces ;
- Développer la qualité et la fréquence du réseau de bus au sein de la commune et en lien avec les pôles majeurs environnants ;
- Soutenir les actions engagées à l'échelle intercommunale pour améliorer la circulation routière sur et en limite de territoire ;
- Améliorer l'accessibilité des gares par tous les modes de transport et œuvrer au renforcement de la connexion à la métropole.

## 2.3 L'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Coignières

Les dernières données INSEE sont les suivantes (au 1er janvier 2014) :

- Population légale : 4 332 habitants
- Population des ménages : 4 058
- Ménages : 1 504 ménages
- Population hors-ménage : 274

### 2.3.1 Estimation des besoins liés à la fluidité du parc de logement et à la variation du nombre de résidences secondaires (logements existants)

Le nombre de **résidences secondaires** (21 logements : recensement INSEE 2014) devrait rester stable sur la commune pendant la durée du PLU du fait de la tension observée sur le marché du logement.

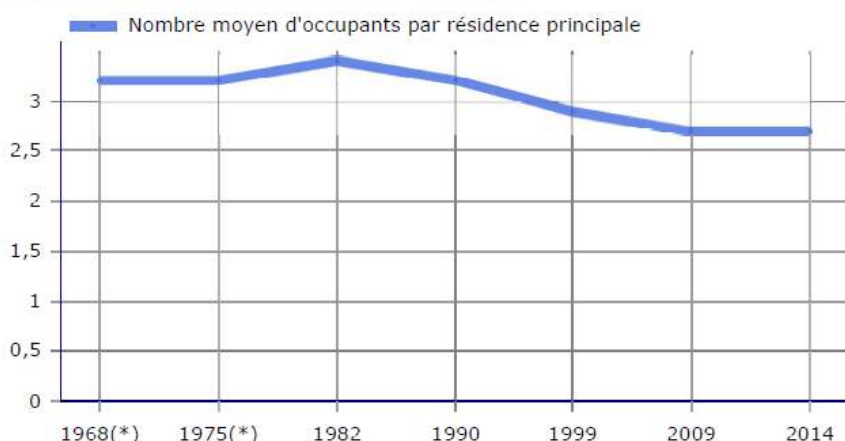
+ 0 Résidence Secondaire d'ici 2032

Le **taux de vacance** est un indicateur de tension du marché du logement majeur. Il est nécessaire de maintenir un minimum de logements vacants (89 logements : recensement INSEE 2014) sur la commune afin d'assurer une fluidité du parc de logements. Le taux moyen observé en France est de 7 à 8 %. Le taux observé au 1<sup>er</sup> janvier 2014 étant de **5,5 %**, l'objectif du projet de PLU est de maintenir à minima le taux actuel.

+ 0 Logement Vacant d'ici 2032

### 2.3.2 Estimation des besoins liés au desserrement des ménages (logements existants)

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

D'après les derniers chiffres de l'INSEE, la population des ménages (4 058 en 2014) et le nombre de ménages (1504 en 2014) sont restés remarquablement stables entre 2009 et 2014.

L'impact du desserrement des ménages sur la commune devrait ainsi être nul.

Cependant, l'absence de baisse de la taille des ménages pouvant être liée à des parcours résidentiels contraints (absence de fluidité), une hypothèse de diminution réaliste de la taille des ménages a donc été étudiée : La taille des ménages pourrait ainsi baisser à **2,6 personnes/ménage** à horizon 2032, la commune étant actuellement à un taux de 2,7 personnes/ménage (variation de -0,2% par an observée entre 2008 et 2013). Les besoins liés au desserrement des ménages capteraient alors 5 logements par an.

Entre 0 et 75 Résidences principales nécessaires au maintien de la population communale sur 15 ans

Compte tenu de l'hypothèse de desserrement des ménages retenue (2,6 personnes par ménage), le parc de logements actuel pourrait **perdre environ 160 habitants**.

Population des ménages en 2023 correspondant aux des résidences principales existantes en 2017

*Fourchette basse* (2,6 personnes par ménage) ⇒ **4 170 habitants**

*Fourchette haute* (2,7 personnes par ménage) ⇒ **4 330 habitants**

### 2.3.3 Estimation de la population induite par la construction de logements prévue par le PADD

On observe une création marginale de logements sur la commune liée à la division de certains logements individuels. Le projet de PLU considère qu'une quinzaine de logements devraient ainsi voir le jour dans les 15 ans à venir (une division par an). Ces logements en renouvellement sont compris dans les objectifs de création de **450 à 500 logements** en 15 ans fichés par le PLU.

L'un des objectifs du PADD est de **permettre les parcours résidentiels**.

Les logements neufs à programmer comporteront ainsi une part plus importante de logements de petite taille (par exemple, de type T1 et T2), et la taille moyenne des ménages des nouvelles opérations sera vraisemblablement inférieure à celle observée actuellement sur la commune.

L'hypothèse retenue pour les 450 à 500 logements à construire dans le cadre du PLU est une taille des ménages comprise entre 2,33 (moyenne Ile-de-France) et 2,6 personnes par ménage.

5,5% minimum de ces logements créés seront considérés comme vacants, nous estimerons donc le nombre de Résidences Principales générées entre 425 et 475.

La population induite par les projets de logements est estimée de la manière suivante :

Nombre d'habitants des nouveaux logements créés entre 2018 et 2023

*Fourchette basse* : 425 résidences principales x 2,33 personnes par ménage = **980 habitants nouveaux**

*Fourchette haute* : 475 résidences principales x 2,6 personnes par ménage = **1 230 habitants nouveaux**

### 2.3.4 Projections démographiques communales

La combinaison des hypothèses entre elles permet de déterminer deux scénarios d'évolution contrastés :

#### Hypothèses d'évolution de la population légale de Coignières en 2 023

*Hypothèse basse* (décohabitation + production de 450 petits logements) ⇒

4 170 habitants + 980 habitants nouveaux = 5 150 habitants, soit + 820 habitants au minimum

*Hypothèse haute* (taille des ménages stabilisée + production de 500 logements moyens) ⇒

4 320 habitants + 1 230 habitants nouveaux = 5 550 habitants, soit + 1 220 habitants au maximum

La commune a choisi de définir en lien avec la capacité de ses équipements un **objectif d'accueil de population nouvelle compris entre 1 000 et 1 200 habitants à horizon 2032** (65 à 80 habitants supplémentaires par an).

Le PLU prévoit ainsi une population communale à terme comprise entre **5 300 et 5 500 habitants en tout**.

Les équipements communaux devront être en mesure d'accueillir ces nouveaux habitants. Le parcours résidentiel fera l'objet d'une attention particulière de façon à recevoir de nouveaux habitants dans les meilleures conditions possibles, tout en permettant aux Coignériens et à leurs enfants de pouvoir disposer d'un logement adapté et de pouvoir évoluer sur place sans avoir à quitter leur commune.

## 2.4 Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet prévoit de maintenir les équilibres existants entre les espaces naturels et les espaces urbanisés.

Le PADD propose de répondre aux enjeux communaux en retravaillant la ville sur la ville. Cependant, le projet intègre une consommation d'espaces agricoles et naturels dans une logique de requalification des entrées de ville et de densification de l'enveloppe urbaine existante.

L'espace qui fait l'objet de cette consommation foncière est le « terrain des peupliers » au Lieu-dit Maison Blanche.

Ce terrain de 2 ha est identifié comme une forêt par le MOS. Il s'agit d'une plantation de peupliers sénéscente, qui ne présente pas d'enjeu écologique particulier : faune et flore banale, absence de zone humide... Il ne constitue pas une dent creuse au sens strict compte tenu de sa surface importante, mais appartient bien à l'enveloppe urbaine de la commune, étant enclavé entre la RN10 et l'avenue Marcel Dassault.

Son urbanisation ne soulève donc pas d'enjeu environnemental particulier. Elle apparaît au contraire comme une opportunité de développement urbain à moyen terme de la commune. Ainsi, le « terrain des peupliers » n'est pas identifié par le PADD comme un espace naturel à protéger ou mettre en

valeur. Son urbanisation sera cependant conditionnée à l'élaboration d'une OAP spécifique « entrée de ville » conformément à la loi Barnier (article L. 111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme).

L'urbanisation de ces 2 ha de forêt est ainsi comptabilisée au titre des objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui représente 0,25 % de la surface communale et 0,8 % des espaces boisés de la commune inventoriés par le MOS en 2012.

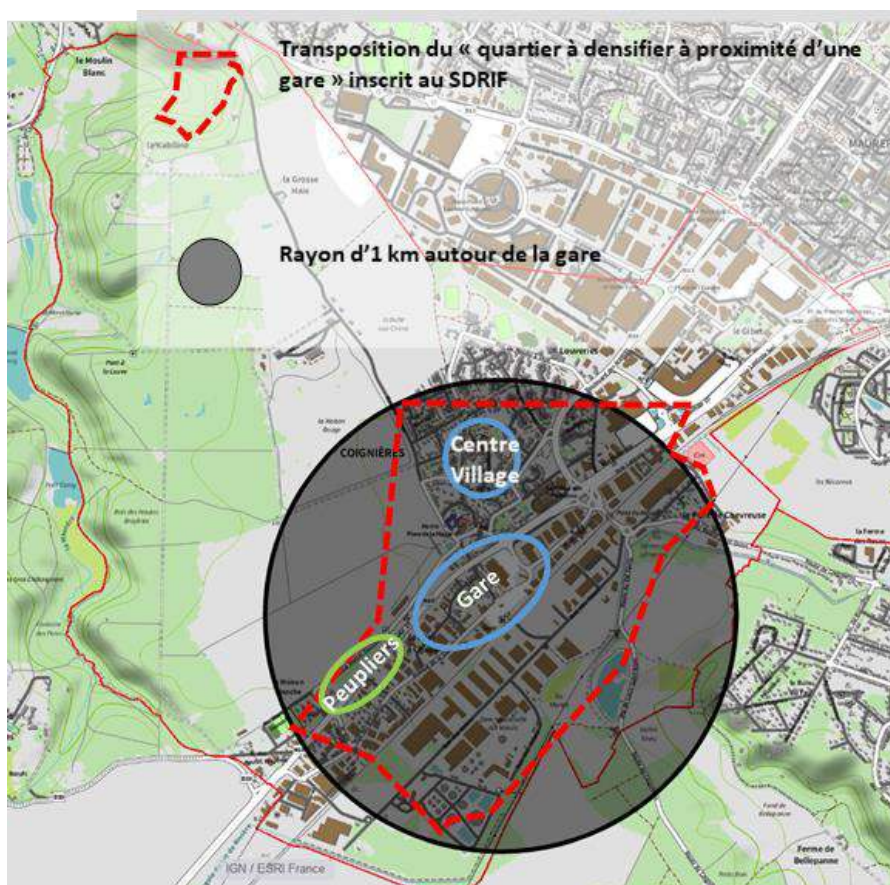
## 2.5 Spatialisation des objectifs de production de logements

Le SDRIF indique sur la commune :

- Un espace en « secteur d'urbanisation préférentielle » au nord ;
- Un secteur à fort potentiel de densification en limite avec Maurepas ;
- Un quartier à densifier autour de la gare, de part et d'autre de la RN10.

Le projet de PLU affirme la volonté communale **d'exploiter de façon prioritaire la densification dans un rayon de 1 km autour de la gare**, à travers une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Au-delà de la production de logements attendue de façon diffuse au sein du tissu urbain, les sites prioritaires de densification sont le secteur Gare (Au nord de la voie ferrée en terme de densité d'habitants, et au Sud de la voie ferrée en termes de densité d'emplois), le centre village et le terrain des Peupliers, espace boisé intégré à l'enveloppe urbaine (destination à préciser ultérieurement).

La complexité des opérations d'ensemble envisagées par le PLU en tissu urbain nécessite la mise en œuvre d'études de programmation et de faisabilité intégrant une démarche de concertation ainsi que la prise en compte des problématiques de nuisances so-



nore et de santé publique. La municipalité prend l'engagement fort à travers son PADD d'augmenter son parc de résidences principales de plus de 30 % (400 à 450 logements pour 1498 Résidences principales en 2014). Il est cependant prématuré d'indiquer la ventilation de l'objectif de production de logement entre le centre village, le quartier gare, et le cas échéant le terrain des peupliers.

L'éventuelle ouverture à l'urbanisation du « terrain des peupliers » devra concourir à l'augmentation de la densité humaine de 15 % (habitants et emplois), attendue par le SDRIF du fait de la présence d'une gare à Coignières. Ainsi, la densité minimale sur ce terrain sera au moins égale à la densité humaine constatée à l'échelle des espaces urbanisés de la commune, augmentée de 15 %.

## 2.6 La prise en compte de l'environnement

### 2.6.1 Enjeux environnementaux pris en considération

#### Contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

*« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :*

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

Le PLU de Coignières doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, il doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- 1° L'équilibre entre :*
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
  - e) Les besoins en matière de mobilité.*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;\*
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Ces enjeux sont illustrés dans la plaquette : « *Repères : les chiffres-clés de l'environnement* », Commissariat général au développement durable, février 2017, disponible à l'adresse :

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits\\_editionnaires/Publications/Datalab/2017/Datalab-9-CC-de-l-environnement-edition-2016-fevrier2017.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editionnaires/Publications/Datalab/2017/Datalab-9-CC-de-l-environnement-edition-2016-fevrier2017.pdf)

### Enjeux du territoire de Coignières

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement permet de définir les enjeux environnementaux locaux auxquels le PLU de Coignières doit aussi répondre.

#### *Mieux intégrer la RN10 dans le paysage et dans le tissu urbain*

La RN10, avec ses emprises très larges, son trafic important et permanent, et son caractère très routier est une coupure majeure, notamment à Coignières. Elle sépare les principales zones d'habitat, au nord-ouest, des 2 gares qui desservent le territoire au sud-est. Sur une crête topographique, elle renforce la tendance naturelle à la déconnexion souvent observée entre les têtes de bassins versants et isole le bassin de la Mauldre d'une part, du bassin de l'Yvette et du système hydraulique du parc du château de Versailles d'autre part. D'un point de vue écologique, elle déconnecte le bois des Hautes-Bruyères des boisements de la vallée de l'Yvette. Enfin, son trafic intense génère une pollution, des nuisances et des risques significatifs pour les habitants et usagers du territoire.

L'effacement de cet axe routier est la condition pour unifier le territoire et donner à la gare tout son rayonnement à l'échelle communale.

Ainsi, une réflexion doit être engagée sur le devenir de la RN10. Elle visera sa conversion en boulevard urbain, qui pourrait se traduire par la création d'un plateau urbain à l'instar de ceux qui vont être aménagés à Trappes. La circulation s'en trouverait apaisée, facilitant les traversées, diminuant les freins à l'usage des modes de déplacement doux et réduisant le bruit routier. Des aménagements végétaux de qualité amélioreraient l'intégration paysagère de cette infrastructure, fluidifieraient le fonctionnement de la trame écologique, participeraient au traitement in situ de la pollution de l'air et contribuerait à maintenir un climat urbain tempéré. L'amélioration de la trame écologique pourra aussi s'appuyer sur des coulées vertes dans les parcelles et sur les chaussées, notamment au cœur du programme de réaménagement du secteur de la gare. Sans constituer un effacement total des coupures, ces mesures viendraient augmenter la fonctionnalité de la continuité écologique nord/sud.



*Gérer les eaux pluviales dans le contexte géologique et écologique*

À l'instar de l'ensemble du plateau de Saclay, dont les étendues marécageuses ont été drainées pour alimenter en eau le parc du château de Versailles, le sol et les sous-sols imperméables de Coignières contraignent fortement la gestion des eaux pluviales. Cette géologie particulière et les aménagements hydrauliques qu'elle a nécessités et permis ont donné naissance à des milieux aquatiques et humides, dont certains présentent un indéniable intérêt écologique. Cependant, certaines zones humides sont menacées par des aménagements anthropiques : remblai, drainage... et demandent à être mieux considérée dans le respect du SDAGE.

L'intérêt écologique des milieux humides doit être préservé et renforcé. La gestion intégrée des eaux pluviales urbaines est l'occasion de créer de nouveaux espaces aquatiques et humides, pour apporter de nouveaux espaces relais entre les zones humides existantes, et renforcer ainsi les échanges et la biodiversité.

### Représentation des enjeux

La spatialisation sur le territoire de Coignières des enjeux globaux, et la cartographie des enjeux locaux permet de mettre en évidence sa complexité naturelle liée à la géomorphologie locale, entravée par la RN10 et les aménagements hydrauliques historiques. La reconquête du territoire est ici un enjeu.

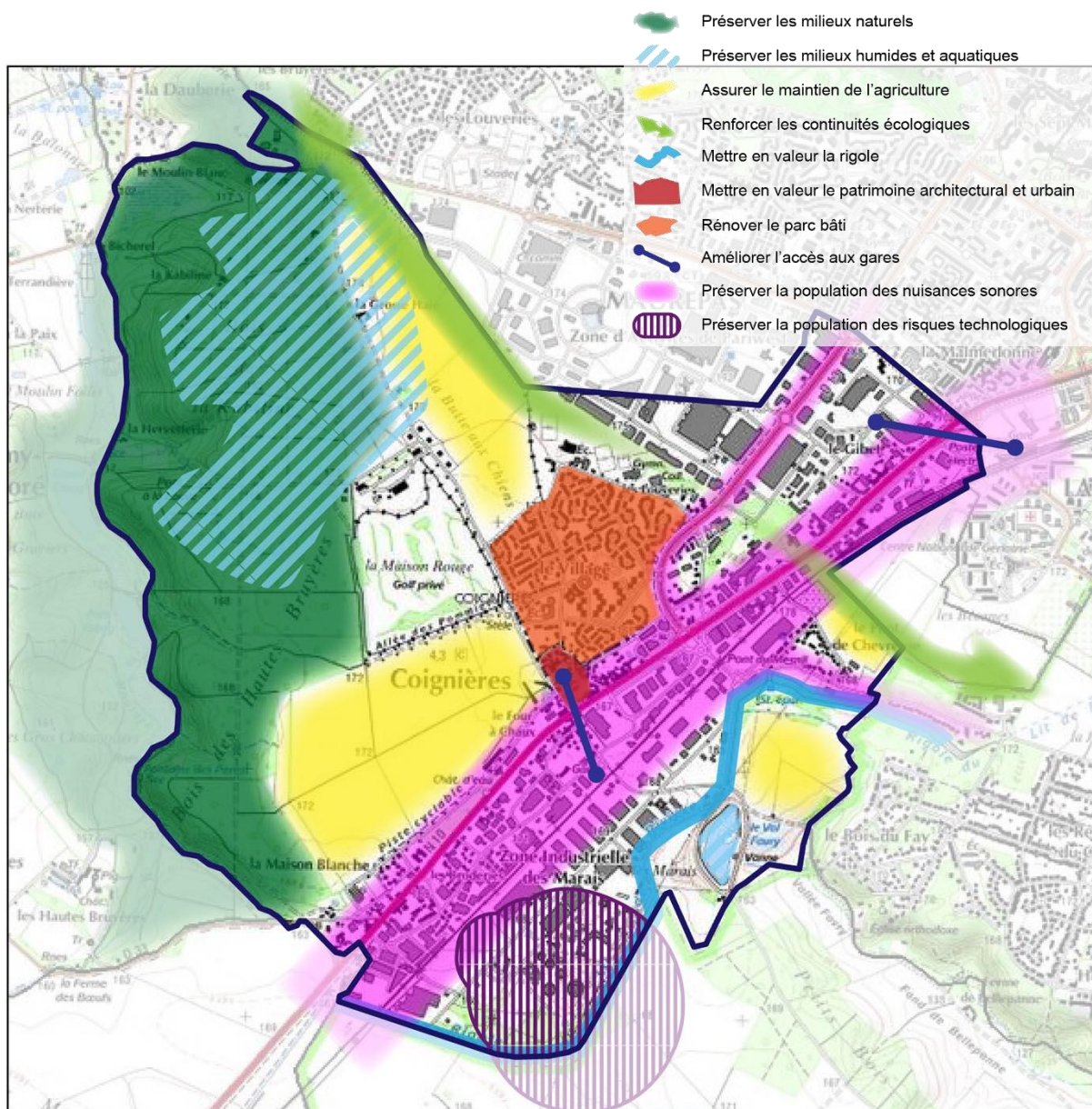


Figure 1 : enjeux environnementaux du territoire de Coignières

## 2.6.2 Un projet respectueux de l'environnement et du cadre de vie

### 2.6.2.1 *Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)*

Les déplacements à Coignières sont caractérisés par une part importante des déplacements individuels motorisés, malgré la présence sur le territoire ou à proximité immédiate de 2 gares ferroviaires. En effet, la qualité du service ferroviaire est médiocre (faible fréquence, vétusté des trains). De plus, la faible densité urbaine des espaces d'habitat, avec ses distances à parcourir importantes et son faible nombre d'usagers potentiels, ne permet pas de développer un réseau de transport urbain (bus, navettes...) efficace. Enfin, la RN10 constitue un frein majeur à l'usage des modes doux, notamment du vélo qui serait sinon particulièrement adapté à l'échelle locale, rendant problématiques, voire dangereux, aussi bien les traversées que les déplacements longitudinaux.

Le PADD porte un engagement fort en faveur de la mixité fonctionnelle et de l'animation urbaine, nécessaires à l'émergence de la ville des courtes distances, notamment dans la centralité confortée du centre-village et aux abords de la gare, mais aussi dans les secteurs à l'articulation des actuelles zones d'activités et zones résidentielles. L'organisation du territoire en plaques fonctionnelles est en partie effacée pour le rendre plus facilement vivable.

Le PADD s'engage en faveur des déplacements alternatifs, avec notamment la volonté d'améliorer le lien entre la gare et le village pour une meilleure accessibilité des transports en commun et pour faciliter le rabattement à pied ou en vélo. Il entend également favoriser les mobilités alternatives, par l'aménagement des voies et de stationnements publics et privés. La Ville et Saint-Quentin-en-Yvelines œuvreront à la requalification de la RN10, à l'amélioration du réseau de bus et à l'optimisation des gares...

Les performances énergétiques du parc bâti de Coignières sont hétérogènes, et inégales selon les quartiers. Les secteurs pavillonnaires construits à la fin des années 1970 ou au début des années 1980 sont particulièrement énergivores.

Le PADD entend poursuivre la démarche d'écologie urbaine de la Ville, pour une transition énergétique douce et engagée pour tous. Une attention à la place du végétal dans les espaces bâtis garantit un microclimat urbain tempéré. Il affiche la volonté d'économiser l'énergie, notamment dans le bâti, par la promotion des énergies renouvelables, et de l'isolation, voire de la mutualisation de la production de chaleur (création de réseaux de chaleur). Les actions concernant le bâti public seront poursuivies.

### 2.6.2.2 *Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces vert et continuités écologiques*

Le territoire de Coignières est concerné par les continuités écologiques régionales. Il est situé à une position d'interface entre la forêt de Rambouillet à l'ouest (site Natura 2000), la vallée de Chevreuse à l'est (PNR) et accueille, au sein du bois des Hautes Bruyères, les sources de la Mauldre et les milieux humides qui l'accompagnent (ZNIEFF de type 1).

En premier lieu, le PADD entend limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'extension urbaine.

Le PADD s'engage en outre sur la préservation du caractère rural de Coignières, et sur la protection de la qualité de ses espaces naturels, agricoles et paysagers. Le repérage sur le schéma d'orientations des noyaux de biodiversité, du continuum agricole et des principales continuités écologiques permettra leur protection effective.

Au centre du territoire, le faisceau d'infrastructures routières et ferroviaires, et, dans une moindre mesure, les espaces urbanisés qui l'encadrent, constituent un obstacle aux déplacements d'espèces animales.

Le PADD entend maintenir la forte présence du végétal dans le tissu résidentiel, et l'augmenter dans les espaces d'activités et les secteurs de projet, renforçant ainsi les continuités écologiques en ville et favorisant la biodiversité.

Les paysages du plateau et des sources sont préservés, en particulier par la recherche d'une qualification des interfaces entre les espaces bâtis et les espaces naturels, agricoles et forestiers, et des éventuelles friches d'activités dans des secteurs monofonctionnels.

L'engagement de la Ville et de Saint-Quentin-en-Yvelines en faveur de la requalification de la RN10, et notamment l'aménagement végétal de ses abords, concourra lui aussi, à terme, à réduire la coupure urbaine que constitue cette infrastructure.

#### ***2.6.2.3 La prise en compte du principe de prévention***

Le territoire de Coignières est marqué par des risques et nuisances bien circonscrits : bruit des infrastructures routières et ferroviaires et risques liés aux industries, à l'oléoduc, et au transport de matières dangereuses sur la RN10.

Le PADD s'engage spécifiquement à limiter l'exposition de la population et des usagers du territoire aux nuisances et aux risques, en modulant la nécessaire mixité fonctionnelle pour cantonner les activités et trafics incompatibles avec la proximité des habitations dans des secteurs bien définis, et en demandant aux projets la prise en compte dès l'amont de ces enjeux et l'intégration de mesures d'évitement et de réduction.

En outre, les orientations prises en faveur de la préservation et le renforcement des espaces végétalisés concourent à limiter le ruissellement urbain, et donc, les risques d'inondation dans la vallée de la Mauldre.

#### ***2.6.2.4 Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol***

Le trafic routier important, en particulier sur la RN10, génère des émissions importantes de polluants atmosphériques. Les activités industrielles, passées ou présentes, peuvent provoquer ou avoir provoqué des pollutions ponctuelles du sol ou des eaux souterraines.

Le PADD s'engage spécifiquement à limiter l'exposition de la population et des usagers du territoire aux nuisances et aux risques, en organisant un urbanisme apaisant les circulations et

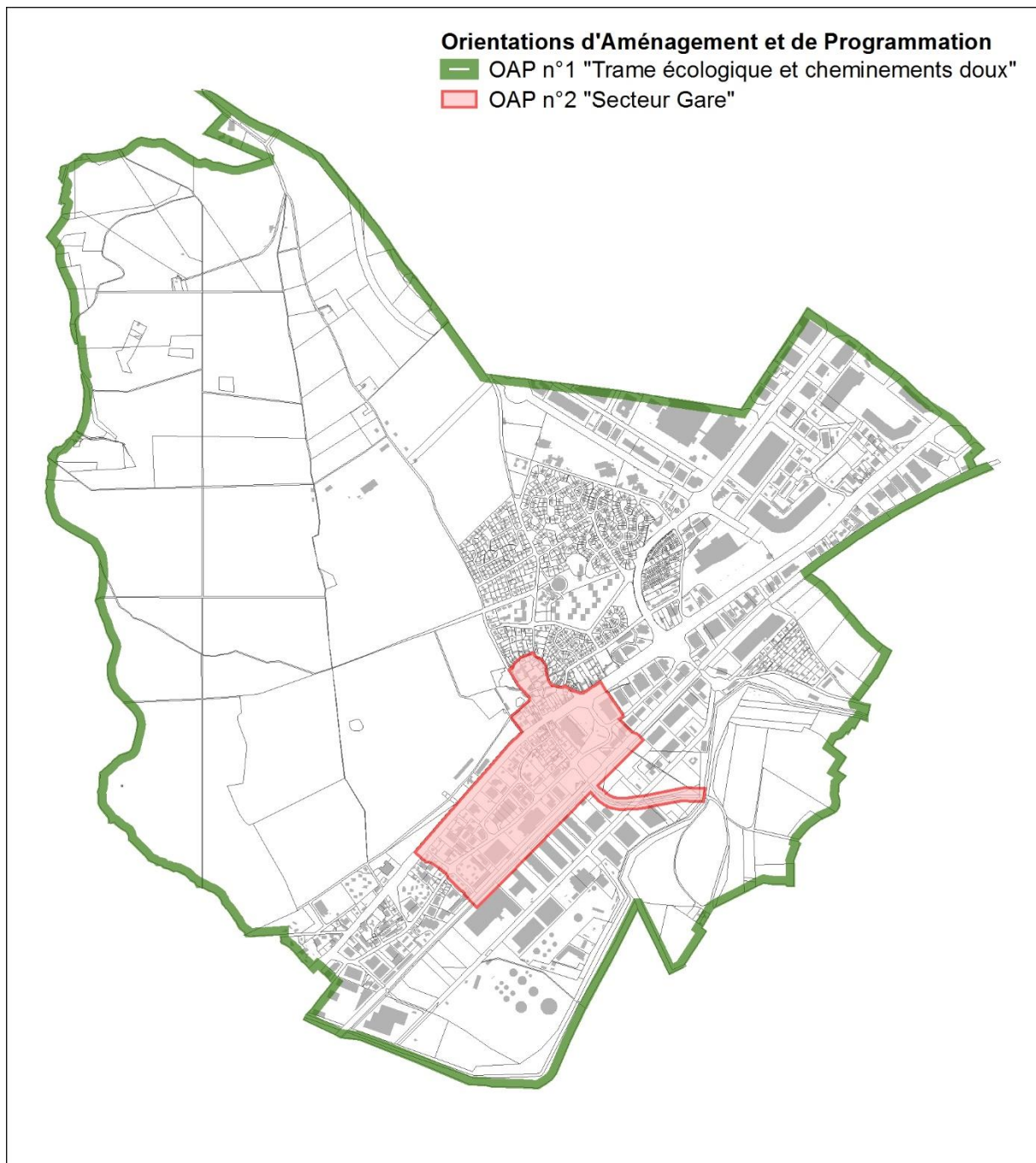
favorisant les modes doux, et en demandant aux projets la prise en compte dès l'amont de ces enjeux et l'intégration de mesures d'évitement et de réduction.

En outre, les orientations prises en faveur de la préservation et le renforcement des espaces végétalisés ou en faveur de la réduction des GES vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.



### 3 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.1 Localisation des OAP



Carte 1 : localisation des OAP

## 3.2 OAP « Trame écologique et cheminements doux »

### 3.2.1 Contexte et objectifs

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France montre que Coignières participe aux continuités écologiques régionales, pour la sous-trame boisée avec la présence du réservoir forestier du bois des Hautes Bruyères, pour la sous-trame herbacée avec la réserve foncière de l'ancien projet de voie S12 et pour la sous-trame humide à travers les sources de la Mauldre au cœur du bois des Hautes Bruyères, le Val Favry et le réseau de rigoles, et en particulier au sud de la commune le « Grand lit de rivières », rigole qui appartient au système hydraulique du parc du château de Versailles. Autour de ces réservoirs de biodiversité, les espèces se déplacent au sein du continuum agricole de manière diffuse et au sein des espaces urbains par des déplacements de proche en proche (« déplacements en pas japonais »). Ces éléments de la trame verte et bleue régionale sont situés respectivement au nord et au sud de la commune, de part et d'autre de la RN 10 bordée de zones d'activités et des voies ferrées, qui constituent un obstacle majeur aux déplacements des espèces terrestres et pour partie volantes de la faune sauvage.

**Deux enjeux naturalistes doivent être traités sur le territoire de Coignières : la gestion du système hydraulique et les interfaces entre agriculture / forêt et entre ville/agriculture.**

De plus, le faisceau d'infrastructures routières et ferroviaires constitue une coupure problématique dans les déplacements actifs des personnes, entre les espaces résidentiels situés plutôt au nord et les gares de Coignières et La Verrière, situées au sud.

Cette OAP poursuit deux objectifs complémentaires :

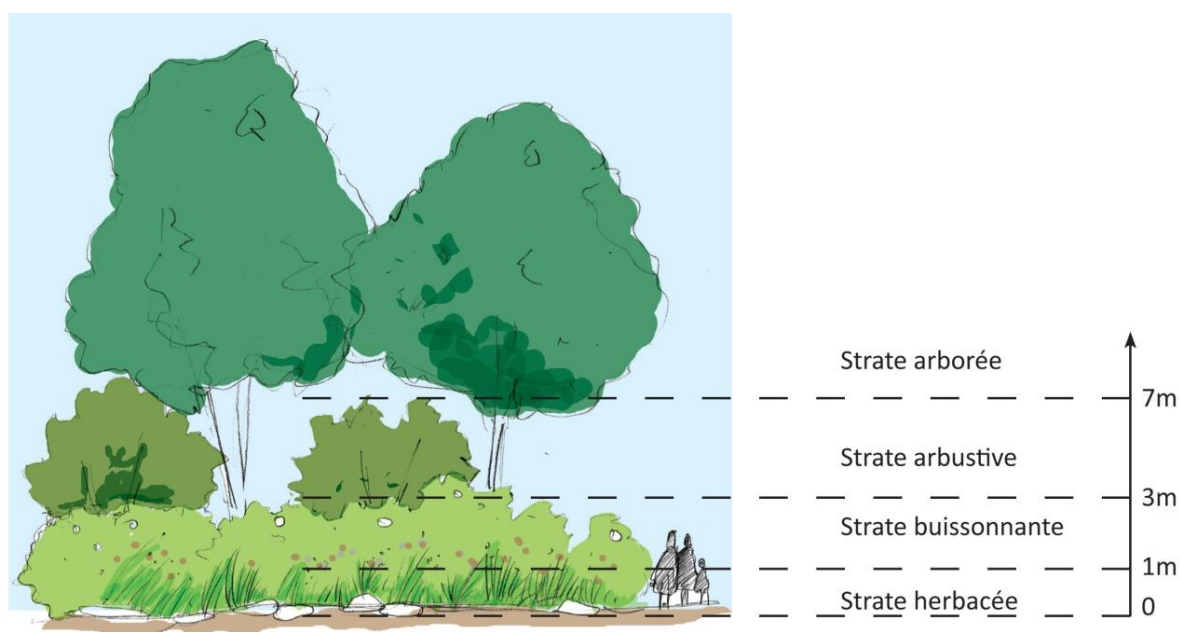
- Améliorer les continuités écologiques dans un territoire marqué par les ruptures majeures que représentent le faisceau d'infrastructures RN10 / voies ferrées et les grands emprises d'activités industrielles et commerciales :
  - Entre les réservoirs de biodiversité appartenant à la trame bleue des milieux humides constitués par les sources de la Mauldre et le réseau des rigoles royales ;
  - Entre les différentes entités boisées satellites du massif forestier de Rambouillet.
- Les moyens à mettre en œuvre sont notamment :
  - La diversification des plantations pour offrir des niches écologiques variées aux espèces dans les différents milieux et aux abords des obstacles pour créer des refuges ;
  - La protection du réseau de rigoles et de mares du territoire ;
  - La préservation et le renforcement des lisières boisées et agricoles afin de créer des interfaces protectrices et riches ;
  - La création d'un corridor plus fonctionnel de part et d'autre de la RN10.
- Aider à la qualification d'un maillage de cheminements doux, piétons et cycles, vers les transports en commun et les équipements publics majeurs.



### 3.2.2 Présentation des prescriptions de l'OAP

#### 3.2.2.1 Axe 1 « Diversifier les plantations en ville et dans les espaces agricoles et naturels »

Les milieux naturels (forêts, clairières et lisières, fourrés...) ou les plantations vernaculaires (pré-verger, haie bocagère...) se composent de plusieurs strates de végétation. Ces juxtapositions créent une diversité d'habitats écologiques et offrent aux espèces animales une variété de ressources (nourriture par des floraisons et fructifications étagées, refuge, nidification...) qui leur permettent d'accomplir leur cycle de vie. Au contraire, les plantations en ville sont le plus souvent très simplifiées : arbres en alignement ou isolés, gazon, haies taillées... Leur uniformité n'offre pas aux espèces la qualité qui leur est nécessaire et leur sont de ce fait peu favorables. De plus, leur caractère majoritairement mono-spécifique les rend très sensibles aux maladies et aux variations climatiques.



Végétation pluristratifiée

Figure 2 : stratification de la végétation

Le schéma de l'OAP identifie les réservoirs communaux de biodiversité, le continuum agricole et l'espace urbain, siège de déplacements « en pas japonais ».

Afin d'améliorer la fonctionnalité de la trame écologique communale, l'axe 1 de l'OAP, « Diversifier les plantations en ville et dans les espaces agricoles et naturels » demande donc de conserver, voire d'augmenter le nombre de strate de végétation à l'occasion de tout aménagement public ou privé. La bonne fonctionnalité écologique d'un milieu nécessite qu'il atteigne une taille critique. Pour assurer une fonctionnalité minimale à chaque strate ainsi créée, l'OAP demande qu'elle comporte un nombre de sujets ou une surface minimale. Le schéma de l'OAP demande en outre le renforcement de la continuité écologique appuyée sur le faisceau ferroviaire.

Une attention particulière est portée à la diversité spécifique des plantations. Il est fait références aux listes d'espèces végétales de l'Agence régionale de la biodiversité d'Île-de-France (ARB), en conseillant la plantation d'espèces indigènes et en interdisant les espèces exotiques invasives.

Pour assurer la pérennité des plantations, les projets doivent porter attention à l'adéquation entre la taille adulte des plantations et l'espace disponible, et une taille minimale est fixée pour les fosses de plantation.

De plus, dans les espaces publics, est sous réserve de faisabilité, les alignements existants devront être maintenus et une densité minimale de plantation est fixée, avec des prescriptions incitant à la diversification des strates végétales. Le schéma de l'OAP demande en outre la poursuite de l'aménagement de la coulée verte amorcé sur l'ancienne réserve foncière « S12 ».

Enfin, les voies privées et les voies douces devront être largement végétalisées.

### **3.2.2.2 Axe 2 « Conforter le réseau de rigoles et de mares du territoire communal »**

Coignières, en situation de tête de bassin versant, est à l'interface de 3 systèmes hydrauliques et occupe de ce fait une position stratégique pour leur alimentation qualitative et quantitative :

- Au nord, le bassin de la Mauldre, avec, dans le bois de Hautes Bruyères, une concentration de mares, fontaines, fossés agricoles et forestiers...
- Au centre, le réseau hydraulique du parc du château de Versailles, avec notamment la rigole dite du « Grand lit de rivière » ;
- Au sud, le bassin de l'Yvette, auquel est rattachée le Val Favry.

Le renforcement des habitats naturels et des groupes d'espèces inféodées à ces deux ensembles de zones humides suppose de maintenir leur qualité et d'intensifier les échanges entre eux, pour faciliter la dispersion et les croisements entre individus. Les espèces des milieux humides (Amphibiens, notamment les Tritons) sont particulièrement sensibles aux coupures artificielles (routes) de leur habitat, qui engendrent une très forte mortalité au moment des périodes de reproduction. Les autres groupes d'espèces comme les Odonates demandent des habitats de bonne qualité pour se reproduire. C'est pourquoi, une attention particulière à ces milieux et aux ouvrages hydrauliques qui les mettent en relation est nécessaire.

L'axe 2 de l'OAP, « Conforter le réseau de rigoles et de mares du territoire communal » demande donc la mise en place dans les espaces publics nouvellement aménagés d'une gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales. Ces aménagements seront à dominante végétale et une palette végétale adaptée au contexte biogéographique et à la présence temporaire d'eau est proposée. Les habitats humides ainsi créés dans les espaces publics mettront en réseau les mares, rigoles, fossés... du territoire communal en offrant dans sa partie centrale et urbanisée des espaces relais aux déplacements d'espèces animales et végétales des milieux humide et aquatiques.

### **3.2.2.3 Axe 3 « Préserver et renforcer les lisières urbaines »**

À Coignières, la limite entre les espaces bâtis et les espaces agricoles est franche. Elle fait alterner

- Des sections ouvertes, qui offrent des vues dégagées sur les champs ;
- Et des sections fermées qui préservent l'intimité des jardins et protègent les espaces résidentiels des poussières dues aux travaux agricoles et des dérives de pesticides, ou masquent des arrières déqualifiés de parcelles bâties.

Si les sections ouvertes peuvent être maintenues pour des motifs d'ordre paysager, certaines des sections fermées doivent être retravaillées en recherchant une configuration de haie dense.



Figure 3 : principe d'aménagement des haies arborées larges

D'autre part, le maintien et l'amélioration de la qualité fonctionnelle des continuités écologiques des habitats naturels de boisement ou des espaces agricoles ouverts, en proximité des zones urbanisées, peut demander la présence d'une lisière composée d'une végétation pluristratifiée, favorable à l'accueil et au déplacement des espèces animales (insectes, chiroptères, oiseaux des haies...).

L'axe 3 de l'OAP, « Préserver et renforcer les lisières urbaines », en s'appuyant sur le repérage des lisières « ouvertes » ou « fermées » par le schéma de l'OAP, demande donc la plantation de haies champêtre plus ou moins larges selon la nature des opérations le long des lisières « fermées », et au contraire la préservation des vues le long des lisières « ouvertes ». Une palette végétale adaptée est proposée.

### **3.2.2.4 Axe 4 : « Mieux organiser les cheminements doux dans la ville »**

La pratique des déplacements doux à Coignières souffre d'un relatif manque d'aménagements dédiés, en particulier pour pallier les coupures urbaines qui marquent le territoire (RN10 et voie ferrée), et, dans une moindre mesure, de manque de stationnements publics équipés pour lutter contre le vol.

Sur le réseau viaire hiérarchisé, chaque fois que les aménagements sont absents, les modes actifs (piétons et cycles) doivent trouver leur place en préservant le maximum de sécurité et en étant agréables pour accroître ces pratiques respectueuses de l'environnement. Les règles d'aménagement et de dimension sont celles préconisées dans le PDUIF.

L'axe 4 de l'OAP, « Mieux organiser les cheminements doux dans la ville, demande donc une insertion des modes doux dans la trame viaire à l'occasion de tout aménagement, qui doit être adaptée au contexte urbain et à l'espace disponible. Pour permettre une bonne lisibilité des itinéraires, un jalonnement sera mis en place. Les points durs et les cheminements à traiter en priorité sont identifiés (accès aux gares, traversée de la RN10). Enfin, pour éviter le non recours au vélo par crainte du vol, des stationnements cycles adaptés aux différents usages (rabattement modal, commerces et services de proximité...) doivent être créés.

### **3.2.3 Articulation de l'OAP « Trame verte et cheminements actifs » avec les autres pièces du PLU**

#### **3.2.3.1 Mise en œuvre du PADD**

Cette OAP permet la mise en œuvre des orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Coignières, pour un environnement de qualité.

- Maintenir l'identité de Coignières et son caractère de ville à la campagne.
- Préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation.
- Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine.
- Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers.

Orientation 2 : Coignières, pour un village dynamique.

- Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village / gare.

Orientation 4 : Coignières, pour un territoire accessible.

- Favoriser l'usage des modes actifs et développer le réseau de circulations douces.
- Améliorer l'accessibilité des gares par tous les modes de transport et œuvrer au renforcement de la connexion à la métropole.

#### **3.2.3.2 Articulation avec le règlement**

Cette OAP complète les dispositifs de protection édictés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (alignement d'arbres à préserver, espaces paysager à protéger, mares à protéger) et les règles quantitatives de végétalisation et de plantation définies dans les articles 13 des dispositions particulières des zones U, AU, A et N, par des prescriptions qualitatives portant aussi bien sur les espaces

privés que sur les espaces publics (structure de la végétation, choix des espèces) et par des prescriptions quantitatives sur les espaces publics.

Elle complète les règles définies dans les articles 11 des dispositions particulières des zones U et AU par des prescriptions sur le traitement des lisières entre les espaces urbanisés, et les espaces naturels ou agricoles.

Elle complète les règles sur les stationnements privés des cycles par des prescriptions sur l'aménagement des espaces publics en faveur des modes doux, en termes de circulation et de stationnement.

### 3.3 OAP « secteur Gare »

Le secteur gare a été retenu comme Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) car la gare est un des accès de la commune par les transports en commun. C'est un secteur qui évolue « de lui-même » depuis quelques années (les locaux d'activités se vident et des promoteurs y envisagent des logements) et il est donc aujourd'hui nécessaire d'organiser et de maîtriser son évolution. De plus le SDRIF a classé ce secteur autour de la gare en secteur d'urbanisation préférentielle.

#### 3.3.1 Contexte et objectifs

Le secteur de la gare de Coignières, coupé du cœur historique de la commune par l'aménagement de la RN10, est aujourd'hui enclavé entre la route et les voies ferrées, dont il subit les nuisances. Reliée au village par la seule bande de logements de la rue du Four à Chaux, la gare et ses abords sont isolés, mis à l'écart au cœur d'un vaste espace sans cohérence marqué par des activités lourdes et où s'installent des friches. Le dimensionnement des espaces publics privilégiant les déplacements motorisés permet la création de shunts quand la RN10 est engorgée.

Cependant, ce quartier présente une attractivité attestée par l'intérêt des opérateurs privés pour ses grands espaces vides à proximité immédiate de la gare. Avec une présence significative du végétal et traversé par le GR11, il bénéficie de la proximité du Val Favry et de la Vallée de Chevreuse.

Les élus souhaitent faire émerger dans ce secteur un quartier à taille humaine, mixte, verdoyant et appuyé sur l'existant et l'histoire. L'objectif est d'y conforter le logement à proximité immédiate du cœur du village et de la gare de Coignières, en repositionnant de façon plus stratégique et plus rationnelle l'activité de part et d'autre de l'axe Gare / cœur de village.

Le paysage, les perspectives sur les repères historiques et une nouvelle qualité des espaces publics y permettant la cohabitation harmonieuse de tous les modes de déplacements, doivent être des éléments structurants des aménagements à réaliser. Un des principaux enjeux est de revaloriser, de rééquilibrer et d'optimiser ce secteur pour tirer parti de ses grandes potentialités. Cette revalorisation nécessite d'intégrer en amont de la réflexion la reconnexion de ce secteur à son environnement, notamment le centre-village par la réduction de l'effet de coupure des grandes infrastructures. L'évolution de ce quartier où les fonctions urbaines se juxtaposent et se heurtent, doit permettre leur articulation et leur cohabitation harmonieuses.

L'importance des enjeux d'aménagement sur cet espace a conduit la Ville à instaurer un périmètre d'études et une zone d'aménagement différée (ZAD), pour subordonner son aménagement à la réalisation d'études urbaines poussées.

L'objectif de l'OAP est de fixer le cadre de réflexion partagée qui sera le socle des études urbaines à venir. Ces études multithématiques et multi-scalaires au regard de la position stratégique de ce secteur permettront l'émergence d'un projet d'aménagement concerté pour le Coignières de demain.

### **3.3.2 Présentation des prescriptions de l'OAP**

Pour répondre à ces enjeux, l'OAP fixe 3 séries de prescriptions :

- Assurer un développement urbain cohérent et équilibré ;
- Relier les quartiers en assurant tous les déplacements ;
- Composer un paysage de qualité et inscrire le quartier au sein de la trame verte et bleue.

#### **3.3.2.1 Assurer un développement urbain cohérent et équilibré :**

Les prescriptions de l'OAP constituent les invariants urbains du futur projet urbain, permettant l'émergence d'une centralité élargie autour du pôle gare reconfiguré en lien avec le centre village :

- Prendre en compte les nuisances existantes (bruit et pollution atmosphérique) ;
- Engager le renouvellement urbain être sur les secteurs stratégiques à proximité immédiate de la gare ;
- Mettre en œuvre une démarche « écoquartier » ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et la diversité programmatique. Le schéma d'orientations spatiales cette mixité fonctionnelle adaptée ;
- Améliorer l'attractivité et le rayonnement des activités et des commerces ;
- Valoriser les façades urbaines le long de la RN10 requalifiée.

#### **3.3.2.2 Relier les quartiers en assurant tous les déplacements :**

Les prescriptions de l'OAP constituent les principes viaires du futur projet urbain :

- Requalifier les rives de la RN10 et des voies ferrées ;
- Améliorer les traversées et les franchissements, notamment pour les modes doux. Le schéma d'orientations vise particulièrement, outre l'axe historique rue des Étangs/rue du Four à Chaux, le carrefour des Fontaines et le prolongement de la rue des Borderies ;
- Réorganiser la trame viaire pour conforter les modes actifs et dissuader les shunts.

Le travail sur les rives des voies vise à améliorer la couture urbaine et à relier les espaces séparés de Coignières, notamment à destination des modes doux, permettant ainsi un meilleur accès à la gare.

#### **3.3.2.3 Composer un paysage de qualité et inscrire le quartier au sein de la trame verte et bleue**

- Les prescriptions de l'OAP constituent les invariants paysagers du futur projet urbain :

- Ménager des vues sur les éléments identitaires du patrimoine bâti ou paysager et mettre les points de repère : clocher de l'église, la mairie, les bosquets et alignements d'arbres structurants...
- Renforcer la présence du végétal et des cœurs verts visibles depuis l'espace public et des cœurs verts visibles depuis l'espace public. Le schéma d'orientation de l'OAP spatialise notamment cet espace en identifiant une bande végétale au sein de la zone industrielle le long de la voie ferrée et de part et d'autre du GR11, et en rive nord de la RN10.

La visibilité mutuelle de la gare et du centre-ancien, la confortation de l'axe historique, notamment par sa plantation rendront visible l'intégration de ces deux espaces et faciliteront les déplacements des Coigniériens. Au-delà, par le GR11, elles permettront l'accès au Val Favry et à la vallée de Chevreuse au sud, et au bois des hautes Bruyères et à la vallée de la Mauldre au nord.

### 3.3.3 Articulation de l'OAP « gare » avec les autres pièces du PLU

#### 3.3.3.1 Mise en œuvre du PADD

Les orientations de cette OAP prennent en compte l'ensemble des enjeux croisés liés aux déplacements et à l'aménagement :

- La requalification urbaine pour des secteurs mixtes (logements, bureaux, commerces, équipements...);
- La protection de l'environnement ;
- La protection du patrimoine et des paysages ;
- La trame verte et la multi-modalité.

L'OAP Gare permet ainsi notamment la mise en œuvre des orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 - Coignières, pour un environnement de qualité.

- Préserver le patrimoine urbain et garantir la qualité architecturale des constructions, notamment sur le centre ancien.
- Préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation.
- Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine.

Orientation 2 - Coignières, pour un village dynamique

- Renforcer la mixité fonctionnelle autour du quartier de la gare dans une logique d'éco-quartier pour permettre le parcours résidentiel.
- Conforter le village comme centralité principale de la commune, améliorer les liens avec la gare et valoriser l'axe village / gare.
- Veiller à l'harmonie des formes urbaines entre les quartiers.

Orientation 3 - Coignières, pour une ville en mutation, attractive au quotidien.

- Valoriser les entrées de ville et les espaces urbains en vitrine de la RN et des voies ferrées.
- Poursuivre le renforcement du dynamisme et de l'attractivité des zones commerciales existantes.
- Valoriser les espaces urbains situés entre les secteurs d'activités et les quartiers d'habitation de la commune.
- Optimiser et adapter les équipements publics et réseaux d'infrastructure existants et à venir.

Orientation 4 - Coignières, pour un territoire accessible.

- Réduire la coupure urbaine générée par la RN10 et les voies ferrées et œuvrer à l'enfouissement de la RN10.
- Favoriser l'usage des modes actifs et développer le réseau de circulations douces.
- Améliorer l'accessibilité des gares par tous les modes de transport et œuvrer au renforcement de la connexion à la métropole.

### **3.3.3.2 Articulation avec le règlement**

Le règlement rappelle les risques et nuisances auxquels est soumis le secteur et les obligations afférentes à ces risques pour tous projets.

L'attention aux formes urbaines et aux transitions portées par l'OAP complète les règles d'implantation et de volumétrie de règlement. Au nord, dans le prolongement du centre-ville, une partie de la rive sud de la RN 10 est identifiée comme secteur mixte, avec une morphologie de centre-bourg ancien. La rue du Four à Chaux est l'axe d'un secteur à dominante résidentielle, qui autorise néanmoins l'installation de commerces et de services de proximité. Les morphologies y sont faubouriennes. Les espaces environnants restent des secteurs d'activités, avec des gabarits et des morphologies adaptés.

Les droits à construire n'évoluent qu'à la marge par rapport au POS, ce qui permet de ne pas compromettre le potentiel de mutation de ce périmètre. À l'issue des études urbaines projetées, les prescriptions de l'OAP seront précisées et le règlement adapté. Dans cette attente, la Ville a instauré une zone d'aménagement différée et un périmètre d'études, afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux le projet d'aménagement public.

Seul un petit secteur au sud des voies ferrées (UA10b18) voit sa constructibilité augmenter significativement traduisant la volonté d'accueillir à court terme des bureaux.



## 4 JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

### 4.1 Les grands principes d'évolution réglementaire

Les évolutions du dispositif réglementaire défini par le PLU résultent de :

- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- Et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires et des nouveaux objectifs des documents supra-communaux, intervenus depuis l'approbation du POS le 8 février 2001.

En application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu du PLU, le règlement a été élaboré en référence à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version au 31 décembre 2015.

Préparant l'élaboration à plus ou moins long terme d'un PLU intercommunal (PLUi) à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines élargi à 12 communes, la structure du règlement et son contenu sont inspirés du règlement du PLUi élaboré en 2013-2015 pour les 7 communes qui composaient alors la communauté d'agglomération.

Dans ce chapitre, on désigne par :

- « PLU », le présente PLU en cours d'élaboration ;
- « PLUi », le PLU intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines (7 communes) ;
- « POS », le plan d'occupation des sols de Coignières, approuvé le 8 février 2001 et modifié le 27 juin 2002.

#### Analyse de l'évolution de la règle d'urbanisme

La justification des nouvelles règles d'urbanisme intègre la comparaison avec la règle préexistante. À Coignières, le POS est caduc depuis le 27 mars 2017 (article L. 174-3 du code de l'urbanisme). Depuis lors, l'urbanisme communal est donc soumis au règlement national d'urbanisme (RNU), conformément à la loi ALUR de 2014.

La faible durée pendant laquelle le RNU a été applicable sur le territoire communal ne permet pas d'inférer une tendance d'évolution du territoire sous ce régime, d'autant plus que le RNU ne s'applique pas dans la ZAC Village, non clôturée, et qui concerne 11 % des espaces urbanisés de Coignières.

En conséquence, la comparaison de la nouvelle règle et la règle préexistante est menée entre le PLU et le précédent POS.

### Une zone urbaine unique avec une combinaison de secteurs

Les spécificités des différents espaces au sein de la zone urbaine (zone « U ») sont restituées par sa déclinaison en secteurs morpho-fonctionnels, la règle de chacun résultant de la combinaison de différents indices.

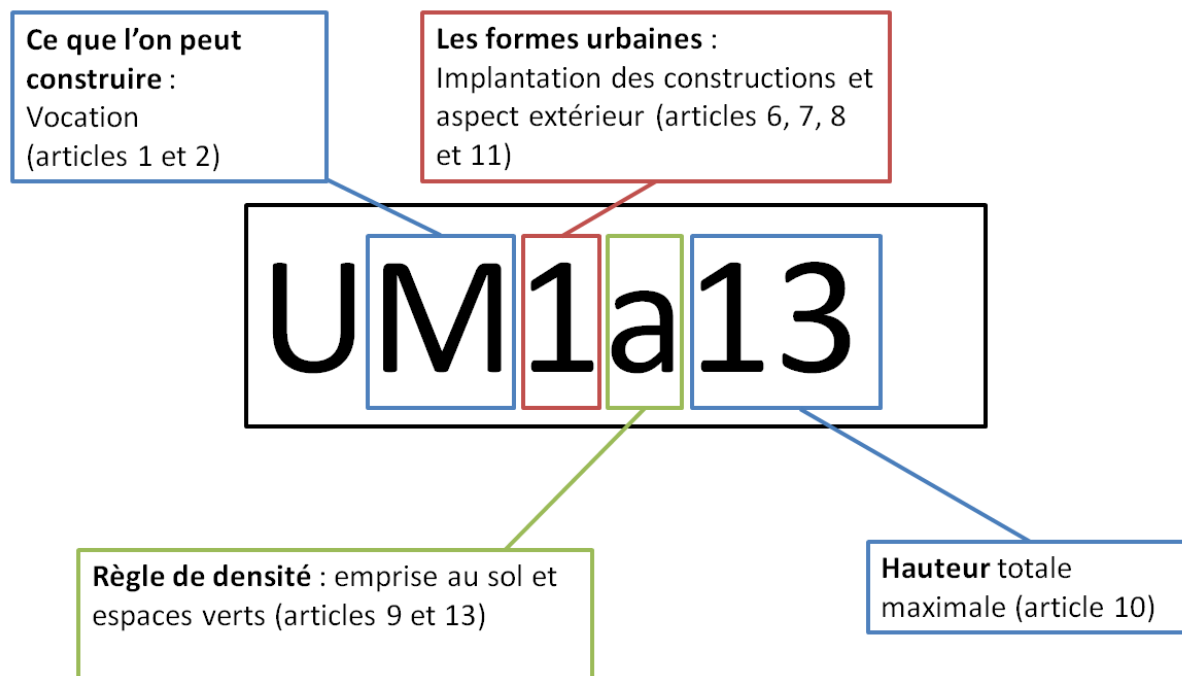


Figure 4 : système d'indice utilisé pour les zones « U » et « AU » ouverts du PLU de Coignières

### L'évolution de la structure du règlement

#### *Règles de performance énergétique et environnementale*

#### *Règles relative aux communications numériques*

Depuis le décret du 29 février 2012, pris en application de la loi dite « Grenelle 2 », le règlement de zone peut compter seize articles, les articles 15 et 16 définissant respectivement :

- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### *L'impossibilité de fixer des superficies minimales des terrains et des coefficients d'occupation des sols*

Si les règlements de zone continuent de comporter des **articles 5** (superficie minimale des terrains) et **14** (coefficient d'occupation des sols), respectant la forme du règlement énoncée par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé les dispositions relatives à la superficie du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

## 4.2 Présentation du règlement

### L'organisation générale du règlement littéral

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné. Il est constitué d'un tome unique applicable à l'ensemble du territoire communal.

Après avoir relevé le nom du secteur correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du règlement s'effectue de la manière suivante :

- Lecture des **DISPOSITIONS GENERALES**, rappelant notamment les règles supérieures (RNU, EBC, SDRIF...), les servitudes, les nuisances et les risques...
- Lecture des **DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**, présentant le corps de règle applicable à tous les terrains, et notamment :
  - Les définitions applicables au règlement du PLU, notamment celles concernant la destination des constructions ;
  - Les règles concernant l'équipement des terrains (accès, voiries, réseaux, stationnement, communication numériques, performance environnementale) ;
  - Les règles concernant le patrimoine bâti et naturel (éléments de paysages désignés au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme) ;
  - Des règles spécifiques concernant les constructions existantes ;
- Lecture des **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE CONCERNEE**, complétant le corps de règles applicables au terrain, et en particulier en zone « U » des règles correspondant au secteur défini par la combinaison des indices :
  - Des destinations constructions et utilisations du sol interdites ou admises sous condition ;
  - Le gabarit et l'aspect extérieur des constructions ;
  - Les plantations et de l'aménagement des espaces libres ;
- Lecture de la ou des **ORIENTATION(S) D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** se rapportant au terrain concerné. Deux OAP complètent le dispositif réglementaire. L'OAP « trame écologique et cheminement doux » est applicable à l'ensemble du territoire communal ;
- Lecture des **ANNEXES DU PLU**, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le plan de zonage repère :

- Des « **BATIMENTS PATRIMONIAUX** ». Les dispositions spécifiques applicables à chacun d'entre eux figurent dans le titre VII du règlement.
- Des « **ALIGNEMENTS D'ARBRES** », des « **ESPACES PAYSAGERS** », des « **MARES** » et des « **MURS REMARQUABLES** ». Les dispositions applicables à chacune de ces catégories d'éléments de paysages figurent dans les dispositions communes à toutes les zones.

L'avertissement liminaire de l'article 2 des dispositions communes précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### L'organisation générale du plan de zonage

Le Plan Local d'Urbanisme peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

Le plan de zonage compte 4 zones et 13 secteurs, totalisant 802 ha :

Secteur	Vocation	Superficie (ha)	Pourcent.
<b>Zone U (total)</b>	<b>Zone urbaine</b>	<b>324,356</b>	<b>40,4 %</b>
Dont UM	Mixte	11,16	1,4 %
Dont UR	Résidentielle	13,51	1,7 %
Dont URs	Résidentielle stricte	47,60	5,9 %
Dont UE	Équipements	14,33	1,8 %
Dont UA	Activités	48,98	6,1 %
Dont UA <sub>c</sub>	Activités commerciales	118,15	14,7 %
Dont UA <sub>i</sub>	Activités industrielles	70,61	8,8 %
<b>Zone AU (total)</b>	<b>À urbaniser</b>	<b>2,22</b>	<b>0,3 %</b>
Dont AU bloquée (AUs)	Non définie	2,22	0,3 %
<b>Zone A (total)</b>	<b>Agricole</b>	<b>173,75</b>	<b>21,7 %</b>
Dont A		141,12	17,6 %
Dont A <sub>p</sub>	Protection paysagère	32,63	4,1 %
<b>Zone N (total)</b>	<b>Naturelle</b>	<b>301,91</b>	<b>37,6 %</b>
Dont N		299,28	37,3 %
Dont N <sub>c</sub>	Accueil du cimetière	1,35	0,2 %
Dont N <sub>j</sub>	Accueil des jardins familiaux	1,28	0,2 %

Tableau 1 : bilan des surface des zones et secteurs du PLU de Coignières

#### *Une nouvelle zone AU non ouverte (AUs)*

Un projet d'urbanisation à moyen terme concerne le « terrain des Peupliers », situé entre la RN10 et l'avenue Marcel Dassault (cf. 2.4. *Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain*). Ce terrain, bien que subissant des nuisances fortes, est le seul espace naturel ou agricole disponible pour une éventuelle extension urbaine. Son classement en zone « AU » marque la volonté de l'agglomération de se réserver la possibilité de permettre sa mutation. Les autres espaces « vides » du territoire supportent en effet des contraintes écologiques et paysagères majeure interdisant leur urbanisation :

- Au nord-ouest, les terrains agricoles supportent une activité dynamique, en conversion vers l'agriculture biologique ;
- Une coupure d'urbanisation entre Coignières et La Verrière doit être maintenue, pour préserver une continuité écologique d'intérêt régional repérée par le SRCE ;
- Une autre coupure d'urbanisation entre Coignières et le Mesnil-Saint-Denis doit être maintenue, pour préserver le front urbain d'intérêt régional repéré par le SDRIF, et éviter des effets négatifs sur le site inscrit/site classé de la vallée de Chevreuse.

Dans l'attente de l'avancement des études permettant de justifier sa vocation et sa capacité et définissant un programme d'aménagement d'ensemble du secteur gare et de l'entrée de ville ouest, l'urbanisation de ce terrain n'est pas ouverte. Cette zone n'est donc pas réglementée et est classée en zone AU « stricte » (AUs).

### *Des espaces agricoles et naturels préservés*

La vocation agricole et naturelle des terrains situés de part et d'autre de la route du Mesnil-Saint-Denis est confirmée. Ces terrains, malgré le classement en zone ND dans le POS, accueillent dans des bâtiments construits entre 1979 et 1981 des activités (mécanique automobile, entreprise d'espace vert et stockage de déchets verts...) et des logements.

Au sein de la zone agricole, le secteur Ap a été individualisé en raison des enjeux de protection paysagère qu'y induisent la proximité du site inscrit / site classé de la « Vallée de Chevreuse ». Dans ce secteur, classé en zone ND (zone naturelle) dans le POS, même la construction de bâtiments agricoles est interdite.

Se superposent aux zones et secteurs des outils complémentaires (orientations d'aménagement et de programmation, espaces boisés classés, « éléments de paysage » identifiés au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme...) permettant de traduire des objectifs spécifiques à certains secteurs ou à certaines thématiques.

#### **Du POS au PLU :**

Le POS comptait 11 zones urbaines et 3 zones naturelles, totalisant 791 ha.

Zone	Vocation	Superficie (ha)	Pourcent.	Localisation
<b>Zones urbaines</b>		<b>298,6</b>	<b>37,7 %</b>	-
UA	Mixte	19,8	2,5 %	Centre ancien
UB	Habitat collectif	8,0	1,0 %	ZAC des Acacias (collectif)
UC	Habitation dense	11,7	1,5 %	Maison Blanche / Rue du Four à Chaux / Louveries
UD	Hébergement spécifique	1,1	0,1 %	Foyer ADEF
UE	Habitat individuel	27,0	3,4 %	ZAC des Acacias (pavillonnaire)
UG	Habitat individuel	13,6	1,7 %	Pavillonnaire ancien (Nord du centre / Pont de Chevreuse / Maison Blanche)
UI	Activités, y.c. ICPE	64,5	8,2 %	Zone industrielle des Marais
UJ	Activités artisanales	90,7	11,5 %	Zone d'activité le long de la RN10
UL	Activités commerciales	53,0	6,7 %	Zone commerciale PARIWEST
UM	Emprises ferroviaires	6,5	0,8 %	-
UN	Activités artisanales & hôtellerie / restauration	2,7	0,3 %	Rive nord de la RN10 autour du carrefour des Fontaines
<b>Zones naturelles (total)</b>		<b>492,4</b>	<b>62,3 %</b>	-
NA	A urbaniser	11,0	1,4 %	La Butte au Chien
NC	Agricole	129,0	16,3 %	Le Chêne à l'Âne / La Butte au Chien / La Grosse Haie
ND	Naturelle	352,4	44,6 %	-

Tableau 2 : bilan des surfaces des zones du POS de 2002, modifié en 2015

Le périmètre des zones urbaines est identique dans le PLU et dans le POS. Les discordances relevées sont consécutives à des imprécisions du cadastre qui servait de fond au POS et à des erreurs de mesure des surfaces dans le rapport de présentation du POS. Ces erreurs sont de l'ordre de 2,5 % (20 ha par rapport à 790 à 800 ha).

Les principales évolutions du plan de zonage sont décrites ci-dessous :

- Abandon de la zone NA (zone à urbaniser) de la Butte aux Chiens, désormais intégralement rattachée à la zone A ;
- Élargissement secteur du centre-bourg (zone UA du POS, devenu secteur UM du PLU) ;
- Création d'un secteur activité mixte au sud de la gare (secteur UA10b18), sur des terrains anciennement rattachés à la zone UI (activités industrielles) ;
- Classement en zone AU stricte du terrain dit « des Peupliers » (anciennement NC – agricole) ;
- Affirmation de la vocation agricole des terres situées à l'est de la commune en limite avec La Verrière et Le Mesnil-Saint-Denis, par le rattachement au secteur Ap (anciennement ND), à l'exception des terrains situés de part et d'autre de la rigole qui restent en zone N ;
- Repérage au titre de l'article L. 151-19 de 31 bâtiments remarquables et de 24 murs remarquables totalisant 1 475 m<sup>2</sup>.
- Repérage au titre de l'article L. 151-23 de la coulée verte (ancienne emprise foncière « S12 », couvrant 3,6 ha) et des espaces verts de la résidence de « Maison Blanche » (1,5 ha), de 2 mares de 785 m<sup>2</sup> et 560 m<sup>2</sup>, et de 2 alignements d'arbres (place de l'Église d'une part, allée des Pommiers et avenue du Bois d'autre part) totalisant 1 680 m
- Zonage particulier pour les jardins familiaux : « Nj »

### Plan de zonage

#### Zone urbaine

- UM Secteur à vocation mixte (centre ancien)
- UR Secteur à vocation résidentielle dominante
- URs Secteur à vocation résidentielle stricte
- UE Secteur à vocation d'équipements
- UA Secteur à vocation d'activités
- UAc Secteur à vocation d'activités commerciales
- UAi Secteur à vocation d'activités industrielles

#### Zone à urbaniser

- AU<sub>s</sub> Zone non ouverte à l'urbanisation

#### Zone agricole

- A Zone agricole
- Ap Secteur agricole protégé

#### Zone naturelle

- N Zone naturelle
- Nc Secteur destiné au cimetière
- Nj Secteur destiné aux jardins familiaux

### Prescriptions

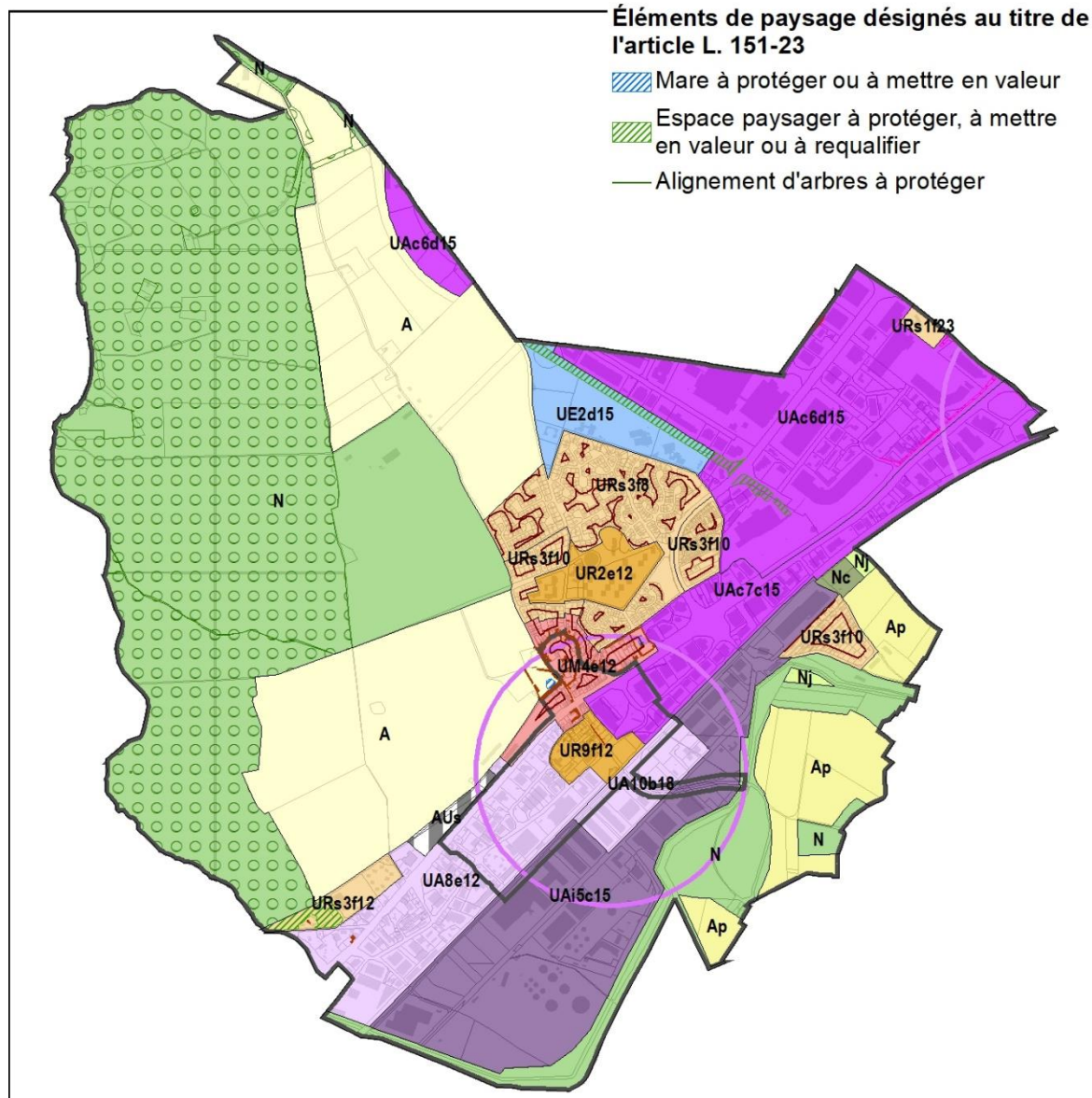
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L. 151-6)
- Périmètre de 500m autour des gares
- Emplacement réservé
- Risque industriel lié à la société AIR Products
- Espace Boisé Classé (article L. 113-1)
- Limite entre les bandes de constructibilité (20 m ou 25 m à compter de l'alignement)

### Éléments de paysage désignés au titre de l'article L. 151-19

- Bâtiment ou élément de construction remarquable à protéger ou à mettre en valeur
- Mur remarquable à protéger

### Éléments de paysage désignés au titre de l'article L. 151-23

- Mare à protéger ou à mettre en valeur
- Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- Alignement d'arbres à protéger



Carte 2 : vocation des zones et prescriptions particulières

### 4.3 Les articles du règlement

Ce chapitre ne suit pas la structure du règlement du PLU de Coignières (dispositions générales / dispositions communes / dispositions particulières). Il s'attache à apporter une vision synthétique des règles applicables à un terrain, dans l'ordre habituel de lecture d'un règlement de PLU.

#### Destination des constructions et définitions – Articles 1 et 2 des dispositions communes

**L'ARTICLE 1 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**, « destination des constructions », a pour objectif de préciser les différentes activités comprises au sein des destinations listées dans l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Elle a pour objectif de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le contenu des destinations a été rédigé en tenant compte de la rédaction de l'arrêté du 10 novembre 2016 sur les destinations et sous-destinations, bien que cet arrêté ne soit pas applicable au PLU de Coignières, élaboré en référence à l'ancienne partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme.

**L'ARTICLE 2 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**, « Définitions et précisions sur l'application des règles », a pour objectif de définir les termes utilisés dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Du POS au PLU :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ces définitions sont précisées, complétées ou actualisées.

#### Une vocation des zones lisible – Articles 1 et 2 des dispositions particulières

Le PLU précise les interdictions d'occuper et d'utiliser le sol et les autorisations soumises à des conditions particulières.

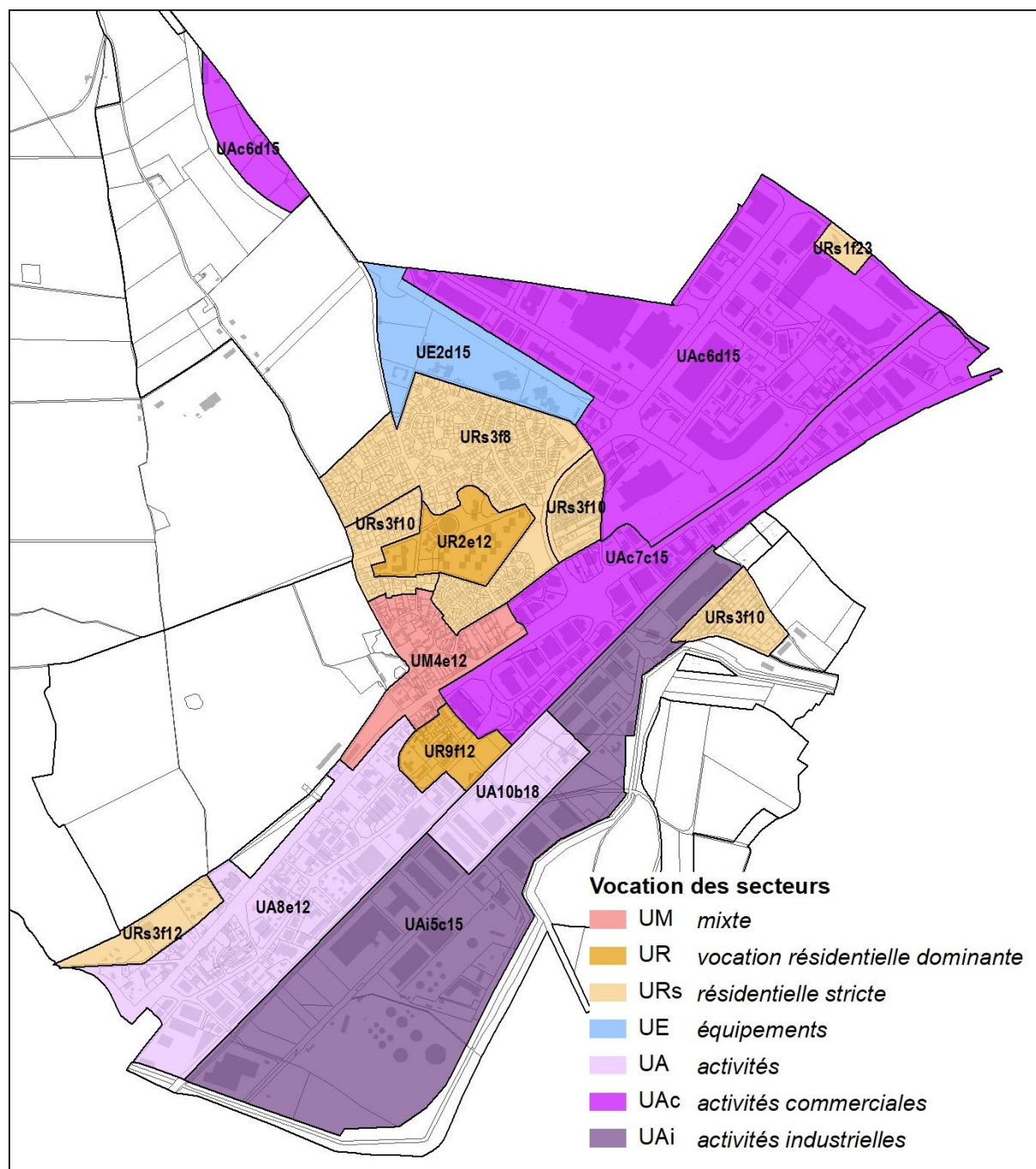
**LES ARTICLES 1 ET 2 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES U, AU, A ET N** s'appuient principalement sur les neuf destinations définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme pour définir les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières dans chacune des zones : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts et, en outre, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone U, les constructions et utilisations du sols interdites ou autorisées sous conditions dépendent des indices « M » (secteur mixte), « R » et « Rs » (secteurs résidentiels), « A », « Ac » et « Ai » (secteurs d'activité), et « E » (secteur d'équipement). Notamment :

- Les constructions agricoles ou forestières sont admises dans les zones U et AU, sous réserves de conditions de bon voisinage, afin de permettre le développement éventuel d'une agriculture urbaine de proximité ;
- Les commerces et artisanat de proximité sont admis dans le secteur UM, avec l'instauration d'un seuil maximal de surface plancher fixé à 200 m<sup>2</sup> ;

Les commerces, bureaux et artisanat sont admis dans les secteurs UR et URs, sous réserve d'être liés à un logement existant et de ne pas générer de nuisances, permettant ainsi à des commerçants, artisans et profession libérales d'avoir leur siège à leur domicile.





Carte 3 : vocation des secteurs urbains et de la zone à urbanisée alternative

- Pour préserver la population des nuisances et des risques, les logements sont interdits dans les secteurs UA, UAi et UAc, à l'exception des logements de gardiens ;
- L'activité commerciale en zone industrielle est interdite (seuls sont autorisés les locaux accessoires, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> SdP pour le commerce de détail) afin de limiter les flux de véhicules légers sur la zone industrielle et de favoriser un développement de l'activité de commerce de détail en secteur UA et UAc ;
- Les nouveaux hébergements hôteliers sont interdits dans toute la zone U. En effet, la commune ne paraît pas disposer des conditions d'attractivité nécessaires au développement d'une offre hôtelière, les hébergements hôteliers existants souffrant d'une demande faible et ayant souvent fait l'objet de réquisition par la préfecture. Il existe donc un risque de déploiement

d'une offre privée, par exemple par changement de destination de locaux commerciaux, reposant sur l'effet d'opportunité que représente la réquisition des chambres pour de l'hébergement d'urgence, sans que la commune ait les moyens d'estimer les besoins en équipements (crèches, écoles...) et d'adapter l'offre.

Le PLU régleme nte également les occupations soumises à l'accomplissement de formalités préalables au titre du code de l'urbanisme mais aussi des utilisations non soumises à autorisation ou déclaration : installations classées pour la protection de l'environnement, affouillements et exhaussements, etc.

Les règles de destination définies par les articles 1 et 2 des dispositions particulières des zones U, AU, A et N traduisent les orientations du PADD « Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers », « Renforcer la mixité fonctionnelle du quartier de la gare », « Conforter le commerce de proximité [dans le village] », « Conforter le village comme centralité principale » et « Limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances et aux risques ».

### Protection des éléments du patrimoine naturel et bâti

#### Articles 6 des dispositions générales, articles 5 et 13 des dispositions communes

Leur protection relève des articles suivants :

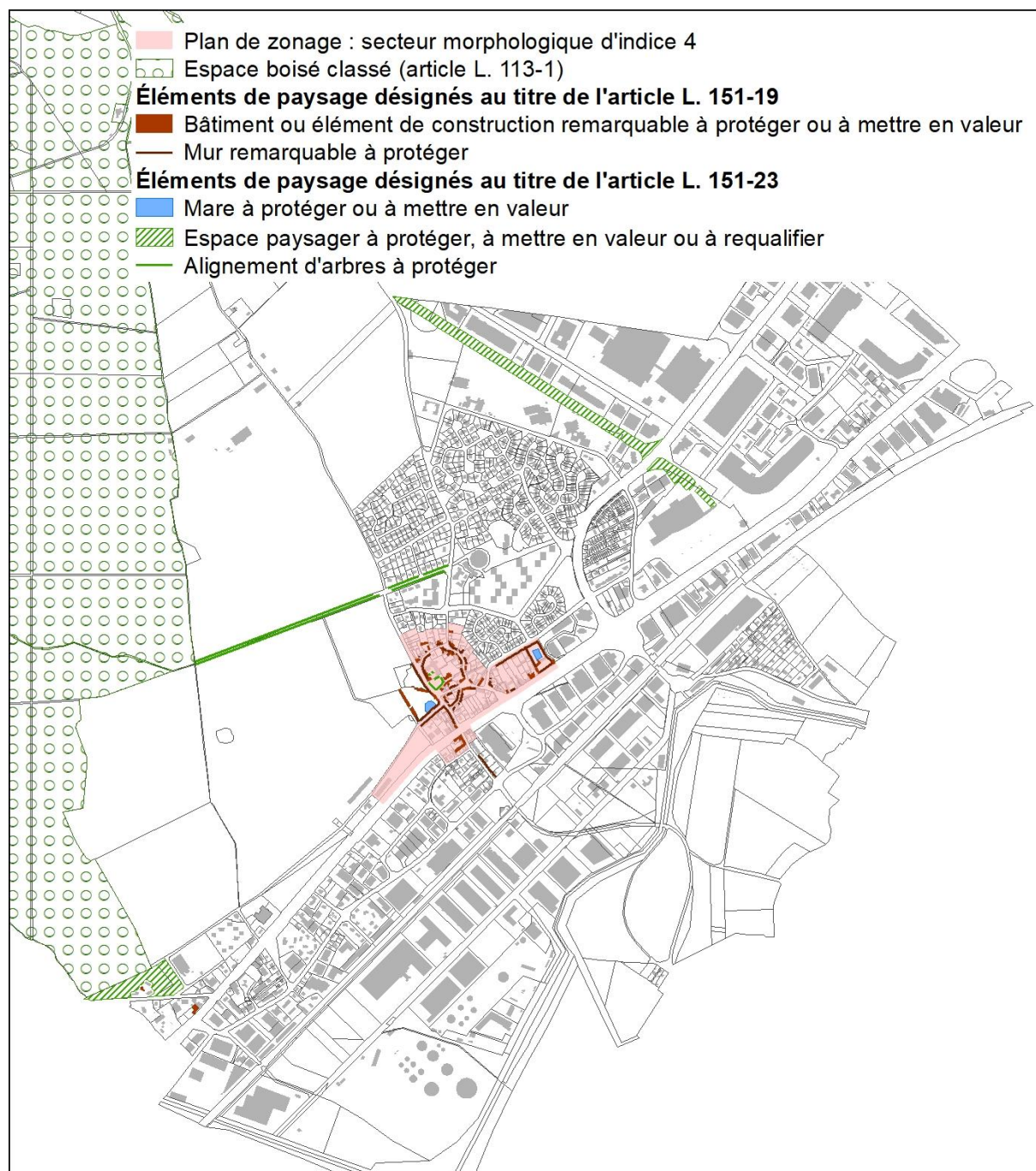
Éléme n t patrimonial	Article concerné
Bâti ments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur	Article 5 des dispositions communes
Les murs remarquables à protéger	
Espaces boisés classés	Article 6 des dispositions générales Article 13 des dispositions communes
Alignements d'arbres à préserver ou à créer	Article 13 des dispositions communes
Espaces paysagers à protéger, mettre en valeur ou à requalifier	
Mares à protéger ou mettre en valeur	

**Tableau 3 : bilan des articles régleme n tant les éléments patrimoniaux**

Le repérage des éléments patrimoniaux met en œuvre les orientations du PADD « Maintenir l'identité de Coignières », « Préserver le patrimoine urbain », « Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine » et « Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers »

#### **Du POS au PLU :**

Ces articles connaissent peu d'évolutions de fond par rapport au POS, qui définissait les destinations autorisées ou soumises à condition selon la localisation et le rôle joué par chacune des zones dans la ville : centre-ville, vocation commerciale ou industrielle, vocation à dominante résidentielle, etc.



Carte 4 : localisation des éléments patrimoniaux protégés

#### Le rappel des risques et nuisances – Article 5 des dispositions générales

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

**L'ARTICLE 5 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES** rappelle les risques et nuisances affectant le territoire de Coignières et indique que l'information relative à ces risques, et notamment celles qui concernent les servitudes d'utilité publique, figurent dans les annexes du PLU et qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité

des ouvrages et des constructions à édifier. Il attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques et nuisances marquant le territoire communal.

Il invite les constructeurs à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU et rappelle que l'information relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Coignières dans les bases de données BASOL et BASIAS.

Ces rappels traduisent l'objectif du PADD et « Limiter l'exposition des populations et usagers aux nuisances et aux risques ».

**Du POS au PLU :**

Les informations relatives aux risques sont insérées dans le cadre de la révision du PLU.

Une organisation de la desserte des terrains – Article 3 des dispositions communes

**L'ARTICLE 3 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES** définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Le PLU permet de répondre à trois objectifs principaux :

- L'accessibilité et la desserte des constructions et installations de manière adaptée aux usages des zones ;
- La sécurité, la défense contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères ;
- L'intégration de la voirie dans son environnement urbain.

Toutes les zones sont concernées par les mêmes règles. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Il impose également que l'aménagement des voies en impasse permette aux véhicules, notamment de service public et de sécurité de faire demi-tour.

**Du POS au PLU :**

L'article 3 des règlements de zone du POS comportait des règles de même nature.

La desserte des terrains par les réseaux publics – Article 4 des dispositions communes

**L'ARTICLE 4 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES** définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le PLU modifie à la marge les règles applicables à la gestion des eaux pluviales.

Il impose :

- À toute construction ou installation nouvelle un raccordement au réseau public d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur et assurant l'absence d'introduction d'eaux polluées dans le réseau,
  - Un raccordement séparatif aux réseaux d'assainissement :
  - Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle au réseau collectif d'assainissement « eaux usées », conformément à la réglementation en vigueur ;

- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle, réduisant le ruissellement et privilégiant l'infiltration. Le raccordement au réseau pluvial collectif est facultatif. En cas de raccordement au réseau d'assainissement pluvial, le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha et les volumes de rétention doivent être aériens. Pour rendre visible les éventuels dysfonctionnements des systèmes de régulation et assurer la pérennité de la régulation, les trop-pleins ne doivent pas être raccordés directement au réseau ;
- Une mise en souterrain des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications.

L'application de cet article bénéficie des dispositions des articles 9 et 13 du règlement de la zone U, qui limitent l'emprise au sol et impose la réalisation d'un minimum d'espaces verts, notamment de pleine terre, réduisant ainsi l'imperméabilisation et le coefficient de ruissellement des terrains.

Les règles de gestion des eaux pluviales mettent en œuvre l'orientation du PADD « Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine »

**Du POS au PLU :**

L'article 4 des règlements de zone du POS comportait des règles de même nature. Concernant les eaux pluviales, le règlement est mis à jour pour bénéficier des progrès de l'état de l'art sur la gestion des eaux pluviales en ville et des nouvelles obligations imposées par le SDAGE et les SAGE.

Les dispositions du POS sur les réseaux de télécommunication sont désormais intégrées à l'article 16 du règlement de zone.

[La superficie minimale des terrains – article 5 des dispositions particulières](#)

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

**Du POS au PLU :**

Cet article, qui était réglementé dans deux zones du POS (UG et UL), est désormais sans objet dans le PLU.

[L'implantation des constructions – Article 6, 7 et 8 des dispositions particulières](#)

**LES ARTICLES 6, 7 ET 8 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES U, A ET N** permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- Aux voies publiques et privées et aux emprises publiques (article 6),
- Aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- Aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain.

La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain. L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet.

Le PLU reprend certaines des dispositions du POS afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers.

Pour la zone urbaine, ces règles sont fixées par les indices morphologiques, numérotées de 1 à 10.

Un secteur morphologique a été défini spécifiquement pour le centre ancien (secteur 4), afin de préserver finement l'implantation et les volumes du bâti villageois et un autre pour le foyer ADEF (secteur 10), afin de s'adapter au projet en cours.

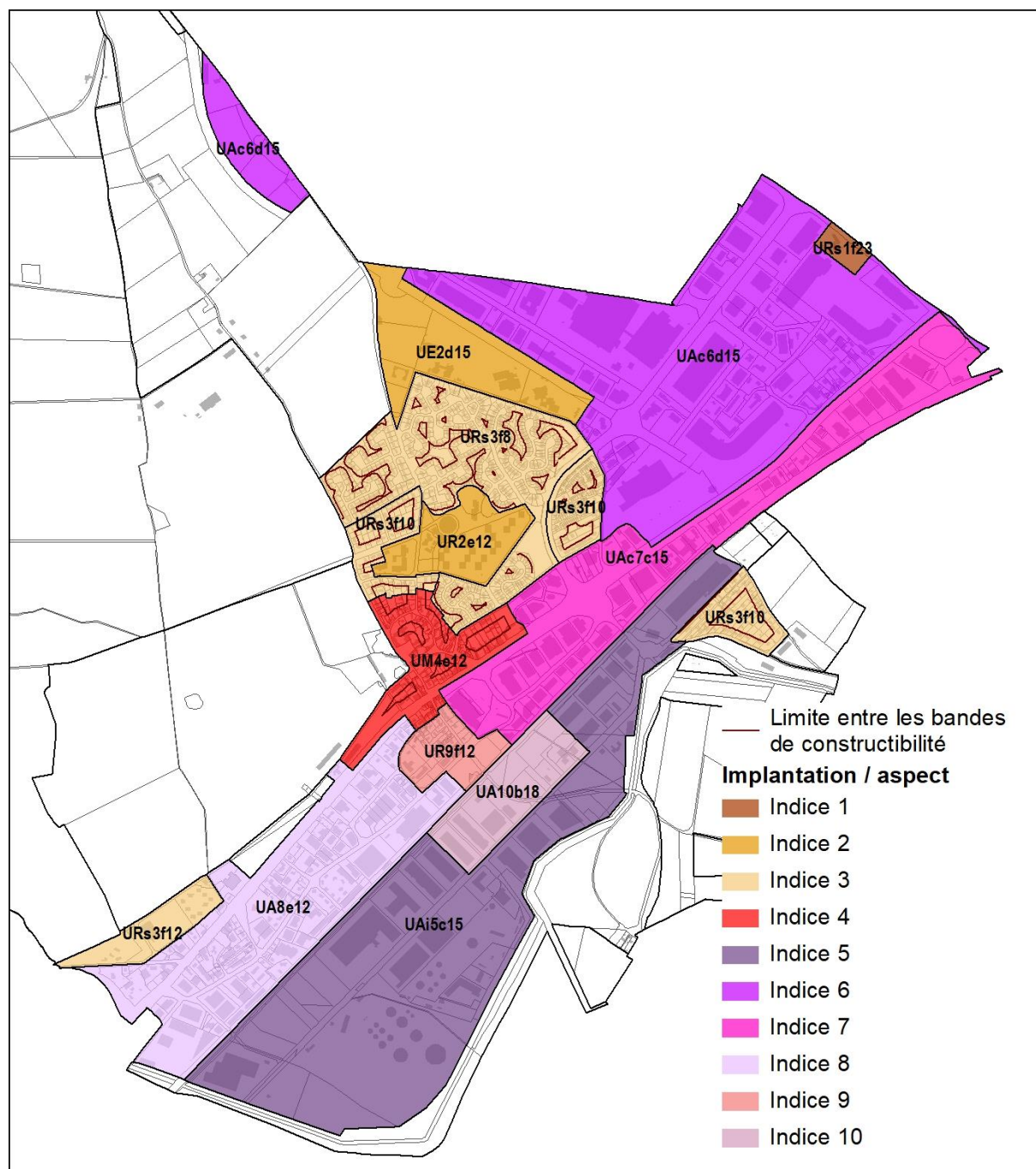
#### *Implantation par rapport aux limites (article 7)*

- Dans le centre village (indice 4) et dans les espaces pavillonnaires (indice 3), l'implantation par rapport aux limites est libre pour respecter la trame existante, de même que dans le futur secteur d'activités mixtes (indice 10), afin de favoriser sa mutation ;
- Dans les secteurs de grands ensembles (indice 1 et 2 / foyer ADEF et résidence des Acacias), les constructions doivent être implantées en retrait des limites pour respecter la trame existante, de même que dans les secteurs accueillant des activités potentiellement génératrices de nuisances (secteurs d'indice 5 et 8) ;
- Dans le secteur d'indice 9 (axe village / gare) les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite, dans le respect de l'existant et afin de favoriser la densification du secteur ;
- Dans les secteurs indicés 6 et 7 (activités commerciales), l'implantation est possible sur une limite séparative latérales maximum, afin d'assurer un minimum d'espace de respirations et de respecter le rythme des constructions observées.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent respecter une distance variable en fonction de leur hauteur et de la présence ou non de baies et de vues directes. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces d'habitation ou de travail.

#### *Implantation par rapport à l'alignement (article 6)*

- Dans le centre-village (indice 4) les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres au maximum pour respecter le paysage urbain ;
- La résidence des Acacias (espace de collectif en plan libre, élargi à l'école primaire) et le secteur d'équipement bénéficie des règles de recul souples inhérentes au secteur d'indice 1 ;
- Dans les autres espaces résidentiels ou dans les espaces d'activités les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement. Le recul est adapté à la destination des secteurs et à la morphologie de l'existant.



Carte 5 : indices morphologique des secteurs urbains et de la zone à urbaniser alternative

*Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – Article 8 des dispositions particulières*

Le règlement impose le respect d'une distance minimale entre deux constructions, hormis dans les secteurs d'indice 5, 6 (espaces d'activités au sud des voies ferrées) et 10 (foyer ADEF). Cette distance est de 8 m, sauf dans le secteur d'indice 2 (résidence des Acacias et équipements) qui impose une règle de prospect. La règle de distance minimale ne s'impose pas aux « petites » annexes (moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise de de 2,5 m de hauteur).

**Du POS au PLU :**

Les articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières des zones U, AU, A et N reprennent l'essentiel des règles d'implantation.

Le règlement édicte, comme au POS, des règles de prospect, liant la hauteur des constructions à la distance qui les séparent de la limite séparative, en faisant varier la règle, selon si la construction présente ou non des baies. Ces règles, fixant une distance variable à respecter, selon la hauteur de la construction, cherchent à permettre un apport de lumière minimum aux constructions et à encadrer la qualité de la forme urbaine.

L'emprise au sol des constructions – Article 9 des dispositions particulières

**LES ARTICLES 9 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA ZONE U** permettent de fixer l'emprise au sol maximale des constructions. Il doit répondre à un objectif d'urbanisme précis en fonction du caractère de la zone concernée. De la sorte, il correspond à la volonté :

- De protéger certains espaces libres notamment des espaces verts dans les quartiers à dominante d'habitat et à dominante individuelle (secteurs UR et URs) ;
- De favoriser une légère densification dans le tissu du centre-ville (secteurs UM) ;
- De limiter, dans l'attente de l'avancement des études urbaines, les mutations du secteur « gare », hormis dans le secteur dévolu à l'accueil de bureaux (UA10b18) ;
- De permettre le fonctionnement des équipements publics (secteur UE) ou des activités économiques (secteurs UA).

Pour les secteurs urbains et la zone à urbaniser « ouverte », la règle d'emprise au sol relève d'un indice dédié, de « b » à « f ».

Indice	Emprise au sol maximale	Taux minimal d'espaces verts	Total
	CES	EV	CES + EV
b	70 %	25 %	95 %
c	60 %	30 %	90 %
d	50 %	40 %	90 %
e	40 %	50 %	90 %
f	30 %	60 %	90 %

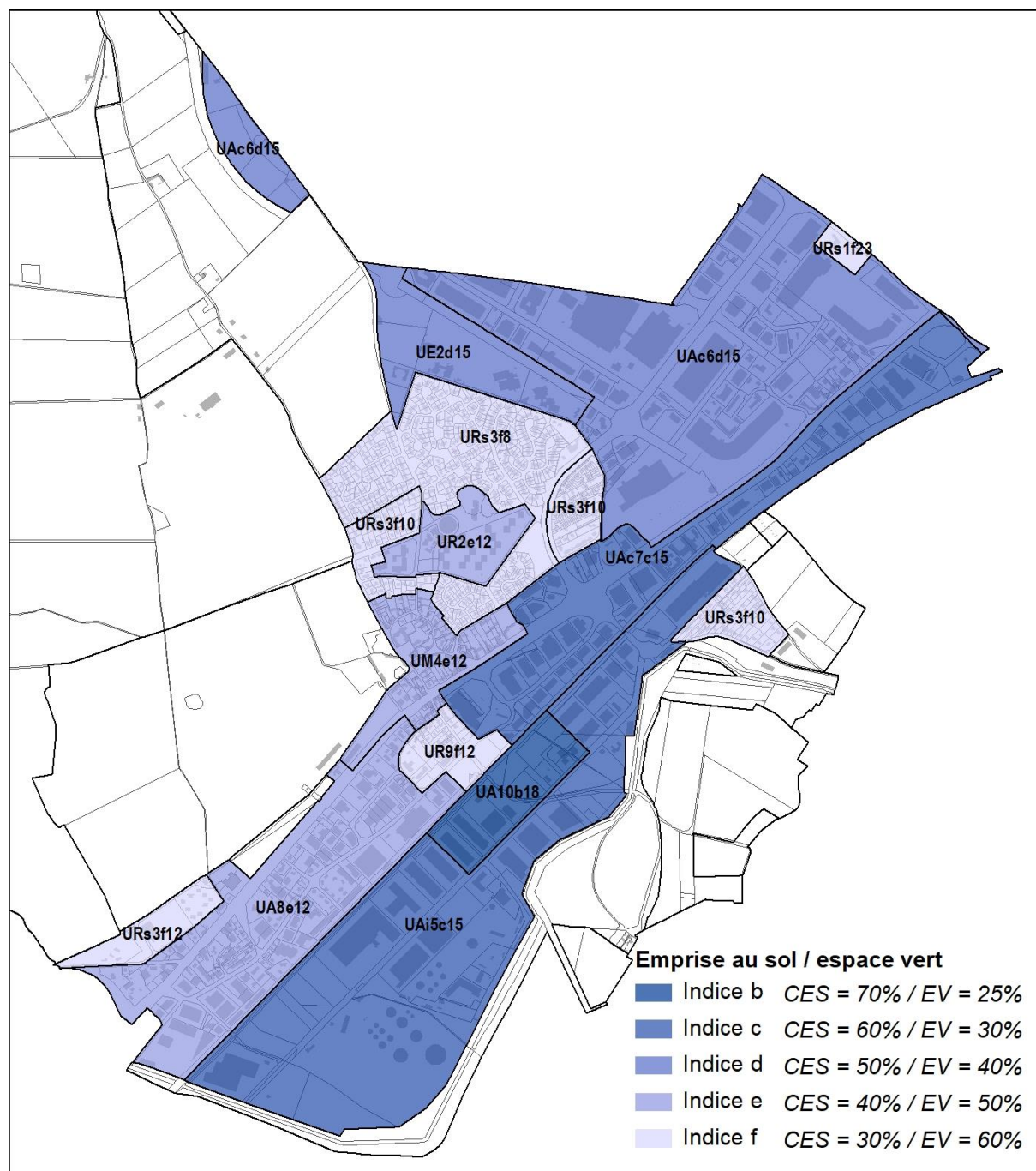
**Tableau 4 : présentation des indices d'emprise au sol et de végétalisation**

Le PLU reprend la règle du PLUi, dans laquelle l'indice « a » est réservé à des secteurs d'urbanisme sur dalle, qui n'ont pas leur équivalent à Coignières. Cette règle permet d'assurer l'équilibre entre la constructibilité des terrains et leur capacité à accueillir la biodiversité urbaine et participer à la trame verte et bleue, et à gérer les eaux pluviales et le microclimat urbain.

Dans les espaces d'habitat, les emprises au sol ont été fixées à 40 % pour les espaces de densité (centre village et résidence des Acacias) et 30 % dans les espaces pavillonnaires. Elles ont été volontairement maintenues à un niveau faible (limitant la constructibilité) dans le secteur UR9f12 (axe centre-village / gare), dans l'attente d'un projet d'aménagement global autour de la gare.



Dans les espaces dédiés aux activités, les emprises au sol maximales ont été volontairement fixées à un niveau relativement élevé. Cependant, ces espaces ont désormais l'obligation d'aménager des surfaces importantes d'espaces verts y compris de pleine terre. Ainsi, une partie de l'emprise au sol autorisée devrait accueillir les importants parkings en surface nécessaire au fonctionnement de ces espaces. L'objectif est de susciter l'aménagement de parkings en ouvrage (silo, souterrain, toiture des bâtiments...), plus qualitatifs et mieux intégrés au paysage urbain.



Carte 6 : indice d'emprise au sol et de taux d'espaces verts des secteurs urbains et de la zone à urbaniser alternative

#### **Du POS au PLU :**

Le POS ne réglementait pas l'emprise au sol pour la zone UA (centre village), et pour la zone UN, mais fixait des COS respectivement égal à 0,50 et 0,80. Le secteur UAa (équipements) n'avait ni COS ni emprise au sol.

- Le centre village et l'ancienne zone UN constituent désormais le secteur UM4e12. L'emprise au sol autorisée de 40 % et la hauteur de 12 m permettent désormais une densité brute de 1,4.
- Le secteur d'équipement (UE2d12) a désormais une emprise au sol maximale. La densité brute permise est 1,75.

Le POS fixait une emprise au sol maximale pour toutes les autres zones et secteurs.

- Dans la partie de « logement collectif » de la ZAC du village, aucune extension en emprise au sol n'était autorisée. Désormais, ce secteur bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40 %, comme dans le centre-village.
- Dans les espaces pavillonnaires, l'emprise au sol autorisée était de 20 % (zone UG), 5 % (secteur UGa) ou 30 % (secteur UGb). Elle a été homogénéisée à 30 %, permettant ainsi des extensions, notamment dans le secteur du Pont de Chevreuse (ancien secteur UGb, désormais secteur URs3f10).
- Dans les espaces d'activité, les emprises au sol échelonnées de 30 % à 60 %, ont été globalement relevées, mais incluent désormais les espaces nécessaires aux parkings. Seul le secteur UA10b18, anciennement en zone UI du POS, au sud de la gare voit son CES augmenter significativement de 50 % à 70 %, afin de favoriser sa mutation et susciter la construction de bureaux.

#### La hauteur maximale des constructions - Article 10 des dispositions particulières

**LES ARTICLES 10 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES U, A ET N** permettent de déterminer la hauteur maximale des constructions.

Les hauteurs autorisées ont été déterminées par rapport aux hauteurs observées, dans une volonté de préserver la volumétrie générale du cadre bâti existant pour la plupart des zones. Dans le secteur gare, les hauteurs ont été maintenues égales aux hauteurs autorisées par le POS, dans l'attente de l'avancement des études définissant un programme d'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions fait l'objet d'une double réglementation. Pour faciliter l'application de la règle, le règlement définit (article 25 des dispositions communes) les modalités de calcul de la hauteur :

- La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou au pied de l'attique pour les toitures terrasses ;
- la hauteur plafond est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques (panneaux solaires, cheminées, etc.) ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur.

Pour les secteurs urbains et la zone à urbaniser « ouverte », la règle de hauteur relève d'un indice dédié.

### **7Du POS au PLU :**

Le PLU reprend l'essentiel des règles de hauteur du POS. Cependant, les hauteurs ont été augmentées :

- De part et d'autre de la rue du Buisson Chevreuil, la hauteur est augmentée de 8 m (ancienne zone UG du POS) à 10 m (secteur URs3f10), pour homogénéiser les morphologies dans le secteur du Pont de Chevreuse ;
- Dans le secteur de Maison Blanche, la hauteur autorisée était de 8 m (secteur UGa du POS), 10 m (zone UG) ou 12 m (zone UC). Elle a été homogénéisée à 12 m au faitage (secteur URs3f12) ;
- Dans les espaces d'activité, les hauteurs autorisées sont homogénéisées à 15 m, hormis pour le secteur des Broderies où elle est désormais 12 m. Dans le POS, les hauteurs autorisées étaient 10 m (Pariwest, ZA des Broderie proche de la RN10...) ou 15 m (zone industrielle, ZA des Broderie proche de la voie ferrée...). L'objectif dans le secteur des Broderies est en effet de limiter les mutations, dans l'attente des études urbaines sur le secteur de la gare.

### Bandes de constructibilité (article 6, 7, 8 et 10)

Dans le centre-village (secteur d'indice 4) et les espaces pavillonnaires (secteur d'indice 3), l'instauration de deux bandes de constructibilité différenciées de part et d'autre d'une distance de 20 m ou 25 m comptée à partir de l'alignement permet d'éviter la poursuite du mitage des cœurs d'îlots par des constructions en 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> rang. L'objectif de l'instauration de ces bandes est multiple :

- Préservation de la qualité du cadre de vie :
  - Ombres portées ;
  - Vues ;
  - Paysage ;
  - Cône de vue paysager (Grand Paysage) ;
- Sécurité par rapport au trafic routier :
  - Limiter la multiplication des accès liés aux découpages de parcelles (créations de nouveaux logements) ;
  - Problématique existante de stationnements anarchiques sur la voie publique ;
- Mauvaise desserte par les transports en commun et par les modes doux, induisant une dépendance vis-à-vis de l'automobile ;
- Préservation des cœurs d'îlots :
  - Déplacements d'espèces, porosité des espaces ;
  - Biodiversité ;
  - Infiltration des eaux de pluie ;
  - Microclimat urbain tempéré.

Le règlement distingue deux bandes :

- Une bande de constructibilité principale à moins de 20 ou 25 m de l'alignement. La distance retenue est à 25 m dans le centre-ville (volonté de densification) et dans le secteur du Pont de Chevreuse (îlot de grande taille). Elle est de 20 m ailleurs. Dans cette bande, les constructions peuvent être implantées sur les 2 limites séparatives, permettant la constitution d'un front bâti continu.
- Une bande de constructibilité secondaire au-delà de cette distance. Dans cette bande les cons-

tructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale. Ainsi, elles peuvent s'accrocher sur un éventuel pignon mitoyen. Elles doivent s'implanter en retrait des autres limites (6 m de la limite latérale, 10 m de la limite de fond de parcelle). La hauteur des constructions est limitée à 7 m au faîtage et à 4 m à l'égout, et la distance entre deux constructions est portée à 12 m. Cette bande permet donc de limiter la densification de secteurs insuffisamment desservis, de garantir la préservation du cadre de vie et des cœurs d'îlots, tout en établissant les conditions d'un bon voisinage.

L'emprise au sol autorisée s'applique à l'ensemble du terrain. Ainsi, la constructibilité de chaque terrain est optimisée si les constructions sont implantées dans la bande de constructibilité principale où elles peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre et bénéficient de toute la hauteur autorisée dans le secteur. Néanmoins, la division parcellaire et la construction en second rang restent possible, avec des règles d'implantation plus contraintes dans la bande de constructibilité secondaire, et dans le respect des autres règles du PLU, notamment les taux d'espaces végétalisés.

Étant donné les caractéristiques du parcellaire, cette disposition sera surtout opérationnelle dans le secteur du Pont de Chevreuse, qui est le plus éloigné des équipements et commerces.

**Du POS au PLU :**

Ces dispositions sont introduites par la révision du POS en PLU.

Cas des constructions existantes – Article 5 des dispositions communes

**L'ARTICLE 5 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES** accorde aux constructions existantes des dérogations aux règles d'implantation et de volumétrie, et aux obligations de créer des espaces verts, en vue de permettre

- Leur isolation thermique par l'extérieur ;
- Voire leur extension sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

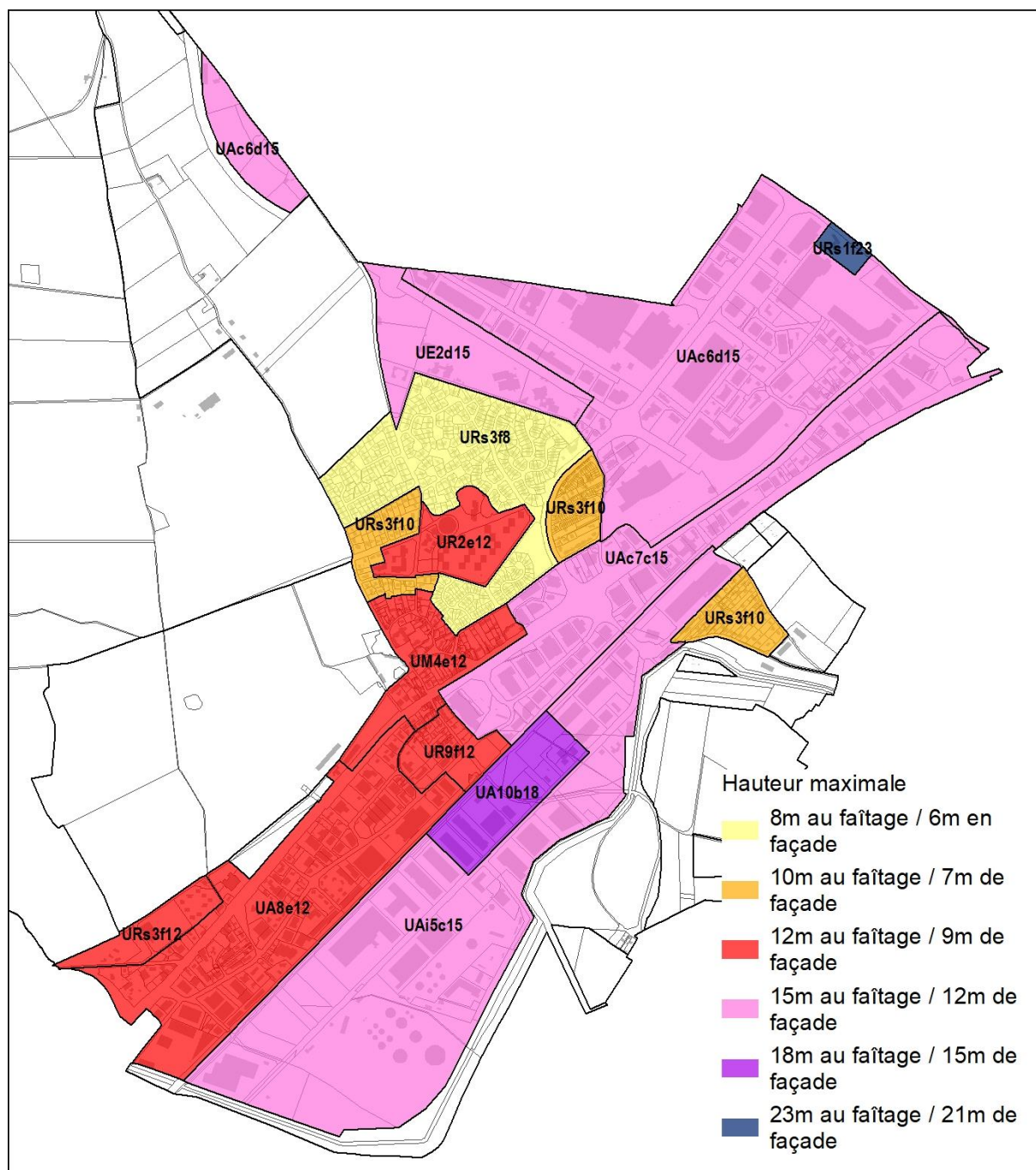
De plus, une dérogation dans la définition des espaces végétalisés (article 2 des dispositions communes) permet de compter au titre des espaces végétalisés de pleine terre les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés (gazon renforcé, evergreen...) pour faciliter l'évolution des logements et des équipements existants.

Cette règle particulière met en œuvre les orientations du PADD « Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine » et « Maintenir l'identité de Coignières »

**Du POS au PLU :**

Ces dérogations sont introduites par la révision du POS en PLU.

Les règles d'implantation et de volumétrie définies par les articles 6 à 10 des dispositions particulières des zones U, AU, A et N traduisent l'orientation du PADD « Maintenir l'identité de Coignières » : « Préserver le patrimoine urbain et garantir la qualité architecturale des constructions, notamment sur le centre ancien » et « Maintenir l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers »



Carte 7 : indice de hauteur des secteurs urbains et de la zone à urbaniser alternative

#### L'aspect extérieur des constructions - Article 11 des dispositions particulières

**LES ARTICLES 11 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES U, A ET N** permettent de réglementer l'aspect extérieur des constructions afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction et dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité architecturale, se traduit notamment par :

- Le rappel des principes définis à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, selon lequel la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions, ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- La recherche d'une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et paysager, notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés ;
- L'obligation d'un traitement soigné de l'ensemble des façades des constructions principales et annexes, notamment des pignons aveugles et comportant peu d'ouvertures, édifiés en limite séparative ou limitrophes d'une voie ou d'un espace public ;
- Les dispositions sur les matériaux visant à interdire l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ;
- La recherche d'intégration des éléments techniques (branchements au réseau de télécommunication, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs).

Le PLU cherche à maintenir une harmonie entre les constructions et au sein des constructions, tout en cherchant à privilégier une architecture durable en :

- Préconisant des volumes simples, les façades maçonnées et crépies ;
- Imposant une harmonie des couleurs des façades avec la trame bâtie et paysagère ;
- Assurant une inscription des ouvertures dans l'ordonnancement général de la construction ;
- En encadrant la hauteur des clôtures et la composition de celles situées sur rue.

Le règlement fixe des exigences plus importantes dans le secteur d'indice 4 correspondant au centre-bourg ancien, afin de préserver sa qualité urbaine et architecturale :

- Obligation de rénovation à l'identique des façades existantes en pierre apparente ;
- Interdiction des imitations de matériaux ;
- Les baies visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, et les mécanismes des volets roulants encastrés ;
- Toitures à pente de l'aspect et la couleur des tuiles, l'ardoise n'étant autorisée qu'en rénovation.

Ces règles traduisent l'orientation du PADD « Maintenir l'identité de Coignières », « Préserver le patrimoine urbain et garantir la qualité architecturale des constructions » et « Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine ».

**Du POS au PLU :**

Le PLU reprend l'essentiel des dispositions de l'article 11 des règlements de zone du POS.

[Les normes de stationnement – Article 9 des dispositions communes](#)

L'ARTICLE 9 DES DISPOSITIONS COMMUNES définit les normes de stationnement exigées par type de constructions.

**Les normes exigées par le PLU constituent un minimum** : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement, **sauf lorsqu'un maximum est défini**.

Le PLU reprend et ajuste les **modalités d'application et modalités de calcul des normes de stationnement** inscrite dans le PLUi, qui ont fait l'objet d'une étude approfondie lors de son élaboration. Le PLU réduit les normes de stationnement dans les aires de desserte de 500 m autour des stations de transport en commun. Ces aires de desserte, représentées par des cercles sur le plan de zonage, couvrent 9,6 % du territoire communal et 23,9 % de la zone U.

En application du PDUIF, le PLU fixe un plafond au nombre de places de stationnement pour les bureaux. Ce plafond est minoré à proximité des points d'accès aux transports en commun.

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop prégnant dans la conception des nouvelles constructions. Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les prescriptions du PDUIF, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés.

Les normes de stationnement ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. Conformément au PDUIF, il a été tenu compte du taux moyen de motorisation des ménages. En 2013, 84 % des ménages de la commune possédaient une ou plusieurs voitures, dont 41 % au moins deux véhicules. Le taux de motorisation des ménages est estimé à 1,6 véhicule par ménage

Afin de limiter la place des voitures dans les espaces libres, les ensembles collectifs de plus de 5 logements doivent réaliser la moitié au moins des places de stationnement dans le volume de la construction.

Le règlement précise que dès lors qu'un espace pour le stationnement des vélos est exigé, cet espace doit être clos, couvert et d'une superficie minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### *Travaux sur les constructions existantes*

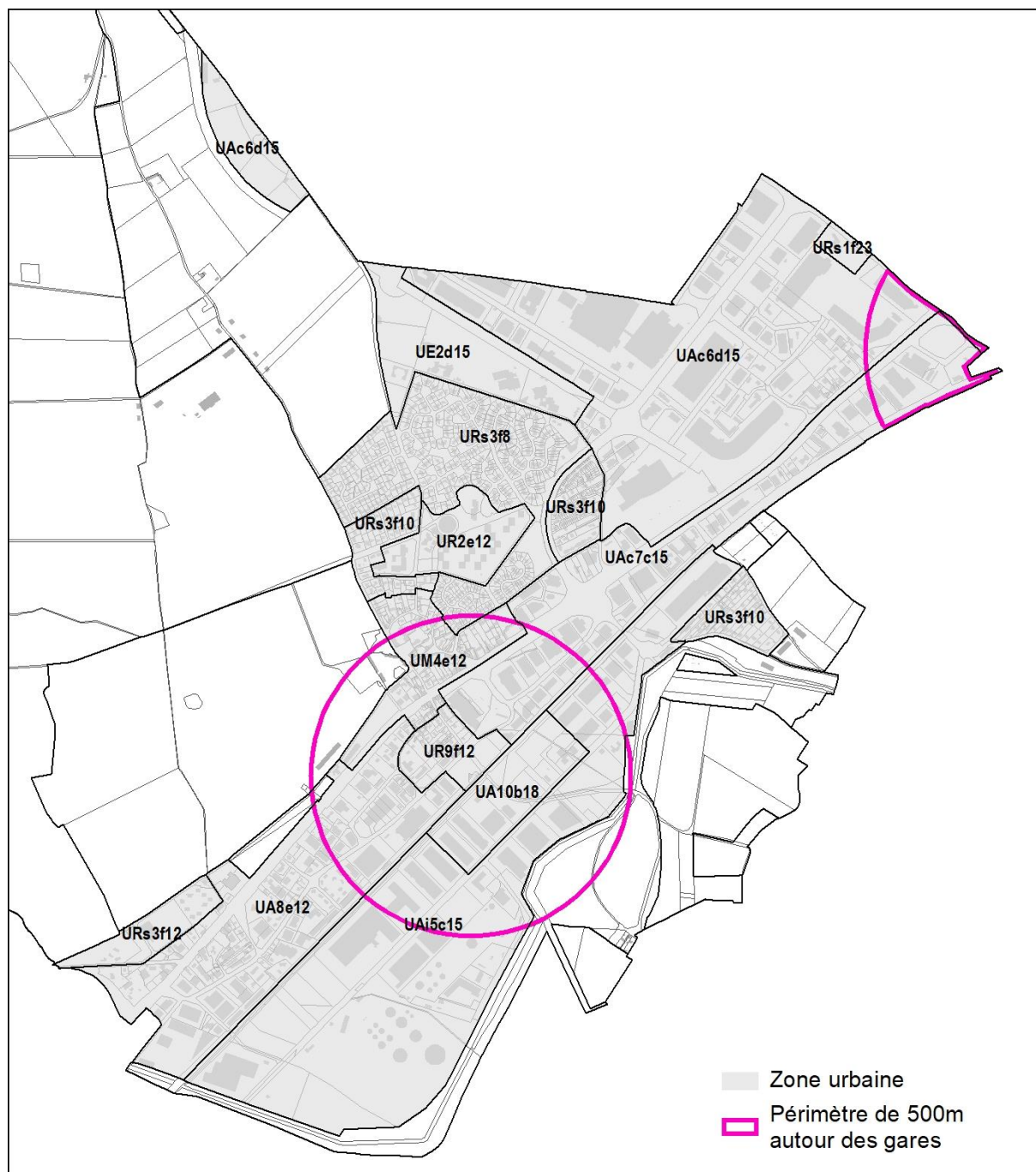
En cas d'extension, aucune place de stationnement n'est exigée dès lors que la surface de plancher créée est strictement inférieure à 25 m<sup>2</sup>SP. Dès lors que l'extension génère une surface de plancher égale ou supérieure à 25 m<sup>2</sup>SP entraînant le déclenchement d'une nouvelle tranche ou la création d'un nouveau logement, les places correspondant à cette nouvelle tranche ou à ce nouveau logement doivent être créées.

En cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires, les places correspondant aux logements supplémentaires doivent être créées.

Ainsi, les projets mesurés d'évolution des constructions existantes, notamment pour répondre à la nécessaire adaptation des logements au vieillissement de la population et à l'évolution de la structure des familles seront permis par le PLU, tandis que les projets significatifs, notamment les divisions de maisons en appartement devront se conformer à la règle, évitant ainsi le report des stationnements sur l'espace public.

En outre, toute division de logement au sein d'un immeuble existant, conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation, impose le respect des obligations en termes de nombre de places de stationnement pour tout nouveau logement résultant de la division.

En cas de changement de destination, les constructions doivent respecter les normes de stationnement applicables à leur nouvelle destination.



Carte 8 : Zone urbaine et secteurs proches des gares

### Dérogations

Les commerces de proximité (commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher) peuvent être exonérés de l'obligation de créer des places de stationnement, sous réserve de la disponibilité d'une offre de stationnement public à proximité.



Pour les constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt de plus de 1000 m<sup>2</sup>SP, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement exigé peut être adapté en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement.

L'évolution des règles de stationnement et l'introduction de règles concernant le stationnement des vélos traduisent l'orientation du PADD « Favoriser l'usage des modes alternatifs et développer un réseau de circulation douce ».

**Du POS au PLU :**

*Évolutions des normes pour les véhicules motorisés*

Les règles concernant le stationnement sont rendues compatibles avec les plafonds fixés par le PDUIF. Notamment, le PLU minore grandement les normes de stationnement édictées pour les véhicules motorisés par rapport au POS, en recherchant une meilleure adéquation entre les besoins en stationnement et les normes applicables, dans un souci d'économie de construction de parcs de stationnement et de meilleure adéquation avec le niveau de desserte par les transports en commun.

*Instauration de normes pour les cycles*

Le PLU introduit des normes de stationnement applicables aux cycles pour mettre en œuvre les prescriptions du PDUIF, traduisant les dispositions du code de la construction et de l'habitation (R. 111-14-4 et suivants et arrêté du 20 février 2012).

*Articulation avec les OAP*

Les règles sur le stationnement privé des cycles complètent les prescriptions de l'OAP « trame écologique et cheminements doux » qui portent sur la bonne insertion des cycles dans les espaces publics (cheminements et stationnements).

Les espaces libres et les plantations – Article 13 des dispositions particulières

**LES ARTICLES 13 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES U, A ET N** définissent les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Indice	Emprise au sol maximale CES	Taux minimal d'espaces verts			Total CES + EV
		Ensemble EV	Dont EV de pleine terre	Dont EV complémentaires	
b	70 %	25 %	15 %	10 %	95 %
c	60 %	30 %	20 %	10 %	90 %
d	50 %	40 %	25 %	15 %	90 %
e	40 %	50 %	25 %	25 %	90 %
f	30 %	60 %	30 %	30 %	90 %

Tableau 5 : présentation des indices d'emprise au sol et de végétalisation / détail des espaces verts

Le PLU reprend la règle mise au point lors de l'élaboration du PLUi. Cette règle permet d'assurer l'équilibre entre la constructibilité des terrains et leur capacité à accueillir la biodiversité urbaine et participer à la trame verte et bleue, et à gérer les eaux pluviales et le microclimat urbain.

Ces articles traduisent les orientations du PADD « Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine » et préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les quartiers d'habitation ».

#### Du POS au PLU :

Le POS prévoyait déjà l'obligation des réserver une partie des terrains pour les espaces verts dans les seuls espaces d'activités (UI et UJ : 10 %, UL : 20 %) et prévoyait des obligations de planter en UI et UL, rapportées respectivement à la superficie du terrain ou à la superficie d'espaces verts. Ailleurs, les obligations de planter étaient limitées aux parkings et au maintien ou au remplacement des arbres existants.

#### *Espaces végétalisés*

Pour affirmer sa démarche environmentaliste, le PLU introduit la notion « d'espaces végétalisés ». La réalisation de ces espaces végétalisés est définie sous forme « d'espaces végétalisés de pleine terre » et « d'espaces végétalisés complémentaires » :

Le PLU augmente le taux minimal d'espaces végétalisés dans les espaces d'activité à 25 %, 30 % voire 40%, et généralise cette obligation à l'ensemble de la zone urbaine. Les obligations de planter sont désormais uniformément exprimées en fonction de la superficie des espaces verts.

Les **espaces végétalisés de pleine terre** doivent être réalisés sous la forme d'espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, et n'étant pas surplombés de balcons, terrasses... Pour permettre aux CINASPIC ainsi qu'aux constructions d'habitation existantes édifiées en second ou troisième rang de respecter leurs obligations, les accès et espaces de stationnement perméables et végétalisés, réalisés par exemple mélange en terre/pierre engazonné, dalles-gazon... peuvent être comptabilisés au titre des **espaces verts complémentaires** avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25 m<sup>2</sup> d'allée ou stationnement perméable et végétalisé peut être compté comme 1 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé de pleine terre).

Les **espaces végétalisés complémentaires** peuvent être réalisés sous des formes variées (plantations sur dalles, toitures végétalisées, murs végétalisés...) avec application d'un coefficient modérateur qui tient compte de la valeur écologique et de l'intérêt en termes de gestion des eaux des différents espaces. Ainsi, une superficie plus importante sera nécessaire pour satisfaire les obligations d'espaces verts complémentaires s'ils sont réalisés sous forme de murs végétalisés que sous forme d'espaces verts de pleine terre.

Mode de réalisation	Coefficient modérateur	Surface équivalente à 1 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire
Toiture végétalisée	0,2	5 m <sup>2</sup>
Mur végétalisé		

Mode de réalisation	Coefficient modérateur	Surface équivalente à 1 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire
Plantations sur dalle	0,6	1,67 m <sup>2</sup>
Espace végétalisé non bâti en infrastructure, surplombé de débord de toiture, auvent, brise soleil... à l'exclusion des terrasses.		

Tableau 6 : coefficient d'équivalence des espaces végétalisés complémentaires (coefficients de biotope)

Ce dispositif permet de renforcer la présence des espaces verts sans diminution de la constructibilité si sont mis en œuvre des espaces verts réalisés avec des procédés innovants de paysagement et de végétalisation.

#### *Unités de végétation*

Le règlement de la zone UL du POS prévoyait seul l'obligation de planter des arbres et des arbustes. Le PLU introduit des obligations de planter systématiques et mettant en œuvre une végétation diversifiée, y compris sur les parkings. Il prévoit ainsi un principe d'équivalence entre les plantations en introduisant la notion « d'unité de végétation » pour permettre une meilleure adéquation entre les types de végétaux plantés et la surface des espaces libres, principe applicable au sein des espaces paysagers protégés et des cœurs d'îlot. En effet, les espaces verts paysagers ainsi que les cœurs d'îlot -doivent être plantés à raison d'une unité de plantation par tranche entamée 20 m<sup>2</sup> :

Types de végétaux	Taille à maturité	Tronc	Nombre d'unités de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	Unique	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	Unique	4
1 arbuste en cépée	3 à 7 m	Unique ou multiple	2
1 arbuste	1 à 3 m	Multiple	1

Tableau 7 : équivalence des unités de plantation (coefficients de biotope)

Cette règle permettra la diversification des plantations au sein des terrains, améliorant ainsi leur intérêt écologique et paysager. Les schémas ci-dessous illustrent, par quelques exemples, ce principe d'équivalence.

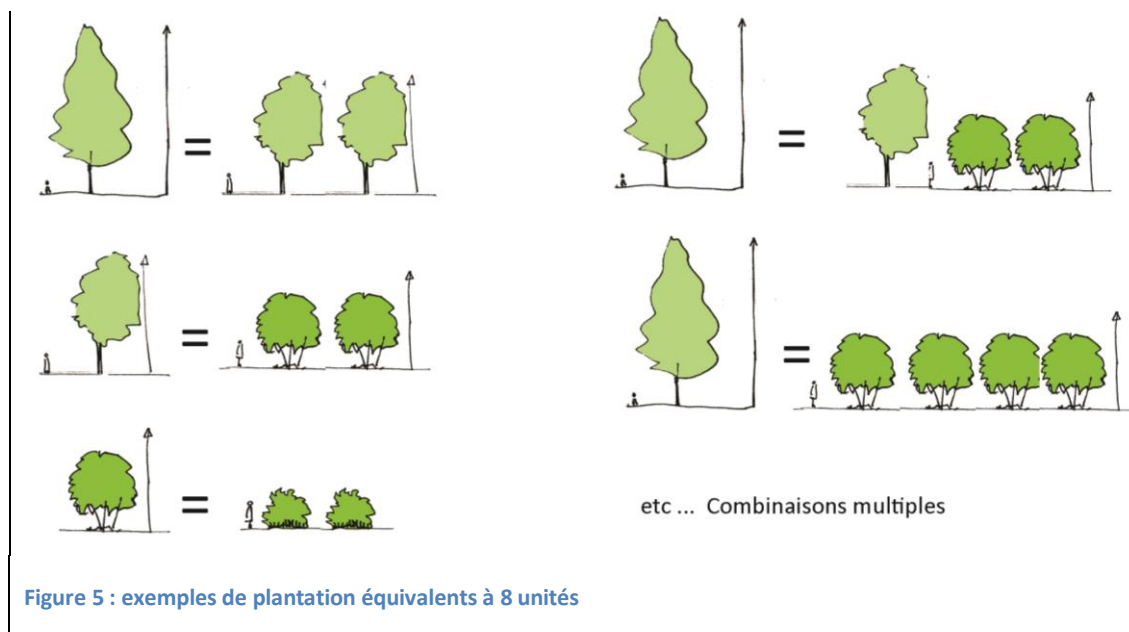


Figure 5 : exemples de plantation équivalents à 8 unités

#### Articulation avec les OAP

Les règles quantitatives sur l'aménagement des espaces extérieurs et les plantations complètent les prescriptions de l'OAP « trame écologique et cheminements doux » qui portent sur la structure de la végétation, le choix des espèces... dans les espaces publics et privés et fixent des règles quantitatives pour les espaces publics.

#### Le coefficient d'occupation des sols – Article 14 des dispositions particulières

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou sur la mise en œuvre du versement pour sous densité.

#### Du POS au PLU :

Le COS constituait un outil de gestion de la densité du POS, qui ne figure plus au PLU. La densité est désormais gérée par la combinaison des règles d'emprise au sol et de hauteur qui détermine la densité nette parcellaire. Par exemple :

- **Dans la partie de « logement collectif » de la ZAC du village** (résidence des Acacias) le règlement interdisait toute extension en emprise au sol et en hauteur. Il permet désormais une emprise au sol maximale de 40 % et une hauteur de 9 m en façade et 12 m au faitage : les constructions futures atteindront donc R+2+combles. La densité nette permise par les règles d'emprise au sol et de hauteur atteindrait donc 1,4. Il s'agit d'une densité moyenne, correspondant par exemple aux typologies « habitat collectif en plot de type résidence », et supérieure aux densités constatés dans les « grands ensembles d'habitat collectif de type [...] barres » qui occupent actuellement ce secteur.

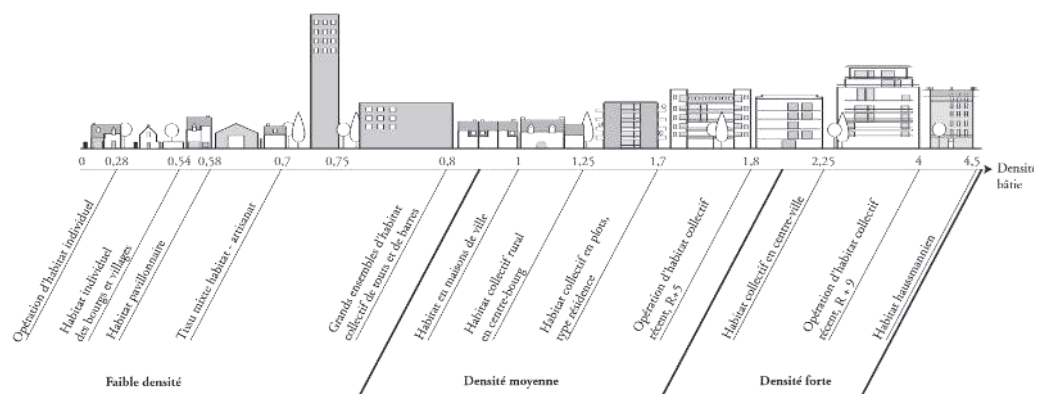


Figure 6 : Forme urbaine et densité. Source IAU-IDF, Note rapide n°384, juin 2005

- **Le centre bourg ancien** bénéficie de la même densité nette de 1,4 en application du règlement (CES = 40 % et hauteur = R+2+C). Le COS était limité à 0,5 (zone UA) pour les logements, avec un bonus de 0,3 en cas de mixité pour les destinations commerce, artisanat, hôtel, restaurant ou bureau. Le règlement permettra la formation progressive d'un tissu de type « habitat collectif rural en centre bourg », d'une densité significativement supérieure à celle constatée dans les tissus de type « habitat individuel des bourgs et villages », qui occupent actuellement cet espace. Cette densification dans le diffus sera vraisemblablement lente et progressive. Elle procédera par extension et surélévation du bâti existant, création de nouveaux logements par division et par une recomposition parcellaire permettant de nouvelles constructions. Elle aura lieu à l'occasion des futures mutations foncières. Son rythme ne peut donc pas être anticipé.
- **Le quartier gare** bénéficie d'une importante constructibilité en renouvellement sur les terrains accueillant du tissu pavillonnaire (R+3+comble, avec un CES de 30 %, soit une densité nette de l'ordre de 1,05), mais du fait de la mise en place d'un périmètre d'études et d'une ZAD, et surtout de la nécessité de la mise en place d'un dispositif de concertation, l'estimation à terme de la capacité constructible est à ce jour impossible. Le COS était limité à 0,5 (zone UC).
- **Dans les espaces pavillonnaires**, le COS était limité à 0,20, à comparer à la densité nette estimée actuellement à 0,28 dans le quartier du Pont de Chevreuse. Désormais, avec un CES homogénéisé à 30 % et une hauteur maintenue à 10 m au faitage, la densité nette peut atteindre 0,7 environ.

#### Les performances énergétiques et environnementales – Article 15 des dispositions communes

Le règlement du PLU peut désormais définir, à **L'ARTICLE 15 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Ces nouveaux articles traduisent l'objectif du PADD « Poursuivre la mise en application d'une démarche d'écologie urbaine ».

#### **Du POS au PLU :**

**L'article 15 des dispositions communes à toutes les zones** a été introduit par décret en 2012. Il n'existait pas dans le POS.

Il impose à toute nouvelle construction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de mettre en œuvre au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Les dispositions relatives aux déchets inscrites à l'article 4 dans le POS sont déplacées au PLU dans l'article 15 et complétées. Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction principale de plus de trois logements, un emplacement pour accueillir les conteneurs de déchets, accessible depuis l'espace public et adapté à une manipulation aisée pour la collecte, sauf dans les secteurs collectés par apport volontaire intégral.

#### Les infrastructures et réseaux de communication numérique – Article 16 des dispositions communes

Le règlement du PLU peut désormais définir, à **L'ARTICLE 16 DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ces nouveaux articles traduisent l'objectif du PADD « Optimiser et adapter [...] les réseaux d'infrastructure existants et à venir ».

#### **Du POS au PLU :**

**L'article 16 des dispositions communes à toutes les zones** a été introduit par décret en 2012. Il n'existait pas dans le POS.

Cet article reprend les dispositions concernant les réseaux de télécommunication qui figuraient au POS. Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. En outre, l'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement aux réseaux de câble et de fibre optique

### Emplacements réservés pour voiries et équipements publics

Le PLU de Coignières désigne trois emplacements réservés pour l'aménagement de voiries et équipements publics.

N°	Destination	Justification	Superficie
1	Aménagement du carrefour de la Malmedonne (RN10 / RD13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification de l'entrée est de Coignières et de l'entrée de Pariwest ;</li> <li>- Sécurisation du carrefour et amélioration de l'accès à Pariwest ;</li> <li>- Sécuriser la traversée des modes doux.</li> </ul>	1 231 m <sup>2</sup>
2	Création d'une contrallée le long de la RN10 du carrefour de la Malmedonne à la rue du Gibet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accès au forum de Coignières et permettre la restructuration de cet espace ;</li> <li>- Sécuriser des déplacements doux par la création de voies dédiées.</li> </ul>	3 249 m <sup>2</sup>
3	Aménagement du carrefour de la RD213 et de la rue des Frères Lumières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécurisation du carrefour et amélioration de l'accès au forum de Coignières ;</li> <li>- Sécuriser la traversée des modes doux.</li> </ul>	682 m <sup>2</sup>

**Tableau 8 : liste des emplacements réservés du PLU**

La désignation de ces emplacements réservés met en œuvre l'orientation 4 du PADD « Coignières, pour un territoire accessible » et notamment ses sous orientations 4.c « Favoriser l'usage des modes actifs et développer le réseau de circulations douces » et 4.d « Soutenir les actions engagées à l'échelle intercommunale pour améliorer la circulation routière sur et en limite de territoire ».

#### **Du POS au PLU :**

Le POS comportait 2 emplacements réservés. Ils ont été supprimés pour les motifs suivants :

Localisation	Destination	Motif de la suppression
Ferme située à l'ouest du centre ancien	Extension de la Mairie et des services techniques municipaux	L'extension de la mairie s'est achevée sur son site historique en 2013. Ce terrain n'est donc plus nécessaire.
Espace à proximité des équipements sportifs existants	Compléter les aménagements ou les équipements sportifs	Le projet n'est plus d'actualité

**Tableau 9 : liste des emplacements réservés du POS**

### Les espaces boisés classés (EBC)

Le règlement du PLU rappelle la réglementation en matière d'espaces boisés classés, exposées dans les articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Plus de 221 ha ont été classés en EBC sur le territoire de Coignières, soit 27,6 % du territoire communal et 46,7 % des zones naturelles et agricoles. Le classement en EBC concerne essentiellement le bois des Hautes-Bruyères et le bois de Kabiline. Leur classement a pour objectif d'assurer la préservation d'un espace forestier repéré au SDRIF et d'un réservoir de biodiversité du SRCE.

Le repérage des EBC met en œuvre l'orientation du PADD « Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers »

#### **Du POS au PLU :**

Le POS comportait 215 ha d'EBC. Ils ont été en très grande majorité repris dans le PLU. Des ajustements à la marge ont été pour tenir compte de l'occupation du sol réelle, d'après photo-interprétation et repérages de terrain. Ainsi, seuls les espaces véritablement arborés ont été conservés en EBC. Les espaces non forestiers (centre équestre, abords immédiats des constructions existantes dans le bois de Kabiline...) ont été déclassées, pour ne pas obérer la pérennité de l'activité agricole qu'est le centre équestre, ni interdire l'évolution maîtrisée des constructions existantes. Les espaces déclassés ont été compensés par le classement en EBC des bandes boisées autour de la carrière d'équitation au lieu-dit « La Grosse Haie ». La surface classée en EBC augmente de 6 ha environ entre le POS et le PLU.





Carte 9 : localisation des EBC

#### 4.4 Cas particulier des zones A et N

Dans les zones A et N, les nouvelles constructions sont interdites : aucun site de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) n'a été désigné. Les seules constructions autorisées par dérogation sont :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif **liées aux réseaux** ;
- Des bâtiments agricoles ou forestiers dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ap, et dans la zone N, y compris le logement de l'exploitant dans la zone A ;
- Des constructions liées au fonctionnement du cimetière dans le secteur Nc ;
- Des constructions liées au fonctionnement des jardins familiaux dans le secteur Nj.

Les extensions modérées des bâtiments d'habitation existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20 %, à concurrence de 20 m<sup>2</sup>.

Ces conditions très restrictives fixées par les articles 2 et 9 des règlements de zone, la maîtrise foncière par la Ville des terrains concernés par les secteurs Nc et Nj, et l'existence d'un règlement pour les jardins familiaux ont permis la grande simplicité du règlement, avec notamment des règles d'implantation souples.

Afin faciliter l'activité agricole de substance et les circuits courts, l'emprise au sol autorisée pour les serres et tunnels maraîchers est fixée à 50 % dans la zone A à l'exception du secteur Ap, et dans le secteur Nj.

Dans la zone A, l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant agricole) est limitée à 60 m<sup>2</sup> et la surface de plancher à 150 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage agricole, l'emprise au sol est réglementée de façon à permettre l'émergence de nouvelles activités sur de petites surfaces, mais limitée de façon plus stricte pour les grandes emprises agricoles.

Une attention particulière a été portée aux clôtures. La plantation de haie doit être systématique. La construction de murs n'est tolérée qu'en limite de la voie publique.

Dans les aires de stationnement qui pourraient éventuellement être aménagées dans les zones A, N et leurs secteurs, les obligations de planter sont doublées par rapport à la zone U. Elles imposent deux unités de plantation par place de stationnement, ce qui équivaut à un arbre de moyen développement pour 2 places.

Ce corpus de règles met en œuvre l'orientation 1 du PADD « Coignières, pour un environnement de qualité » et notamment la sous-orientation 1.e « Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers ».