

## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **VILLE DE COIGNIERES**

27 septembre 2023 – 19h00

Atelier de travail avec les habitants – Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### **ORDRE DU JOUR**

- Réflexion participative sur l'aménagement 3 secteurs ciblés comme stratégiques pour le développement de la commune - dans le cadre du PLU et de l'étude du quartier Gare

#### **LIEU DE LA REUNION**

- Maison du Voisinage, Coignières

#### **LES PARTICIPANTS**

- Madame Céline LACROIX, commune de Coignières
- Madame Léa ASSOULINE, SQY
- Madame Gabrielle PAVOT, SQY
- Madame Gaelle RENONCET AREP
- Madame Dimitra KANELLOPOULOU, Politopia
- Monsieur Vincent MAHEUT, Atopia
- Monsieur Grégory GARNIER, Atopia

**Une douzaine de participants étaient présents**

## CONTENU DE LA REUNION

### → Temps de présentation

M. le Maire introduit l'atelier, il rappelle les motivations qui ont mené les élus de la commune à prescrire la révision du PLU. L'ensemble des éléments figurant sur le support de présentation en annexe du présent compte-rendu, sont présentés. Ces éléments ne font pas l'objet de commentaires de la part des participants.

### → Temps d'échanges

Le présent compte-rendu fait état des propositions et échanges qui se sont tenus sur les 3 tables-rondes (la table-ronde 2 et la table-ronde 4, dédiées au quartier gare, ayant été regroupées).



## Site 1 : Le Centre Commercial du Village

### - Groupe 1 :

Les participants se mettent d'accord sur la nécessité d'amener de la vie dans le quartier pour contrebalancer l'offre commerciale actuellement concentrée autour de la RN10. Ceci, via l'installation d'une boulangerie, d'un jardin partagé, et d'un endroit de sociabilité, par exemple une placette entourée de commerces et de services (banque, coiffeur, bar-café, boulangerie, agence postale). La volonté est de **désenclaver** la résidence des Acacias et les bâtiments actuellement en place. La placette pourrait comporter des cheminements doux et relativement étroits, une terrasse, des bancs, un **abri à vélos** sécurisé, un potager partagé (similaire à celui situé proche de la rue Alphonse Daudet), des arbres, du « vert ».



Le groupe propose de ne **pas de construire de logements**, estimant que la résidence des Acacias en comporte déjà suffisamment, et souhaitent des immeubles à taille plus réduite pour une meilleure **transition** entre le tissu pavillonnaire et le tissu collectif.

Ils estiment toutefois que la salle du Voisinage a toute **sa place ici**, au moins par ses fonctions qu'il conviendrait de conserver en cas de remodelage du secteur. Enfin, le **stationnement** est à conserver, notamment pour éviter le stationnement sauvage en bord d'immeubles, mais l'espace qui lui est dédié pourrait être modulé en fonction des besoins et des événements.

### 3 illustrations se rapprochant des principes exprimés :



Jardins partagés



Commerces de proximité



Placette centrale

- **Groupe 2 :**

Les participants du deuxième groupe retiennent eux aussi l'idée d'une **placette centrale végétalisée** qui permettrait une polyvalence d'usages, par exemple un petit marché, une halle pouvant servir à du commerce alimentaire (poissonnerie, magasin alimentaire mixte) et à un usage associatif, etc.

Il est noté qu'il n'est plus souhaité de place « minérale », peu accueillante et peu adaptée aux problématiques actuelles de désimperméabilisation et de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Ils notent aussi qu'il est important de conserver une salle pour les usages **associatifs** et événementiels, comme la Maison du Voisinage.

Les participants ne sont pas opposés à l'incorporation de **logements** qui permettraient une continuité dans le parcours entre les Acacias et le centre-ville, mais précisent que le traitement des toits sous forme de « toit-terrasse » est à proscrire pour des raisons esthétiques et techniques. La disposition **commerces en RDC** – logement en étages semble être une solution pour amener de la vie dans cet espace.

3 illustrations se rapprochant des principes exprimés :



Place végétalisée



Logements souhaités – Volume modestes



Commerces

- **Groupe 3 :**

Les participants du dernier groupe notent que le secteur contient déjà beaucoup de logements, et ne pensent pas qu'il soit utile d'en ajouter. Si cela devait se faire, ils seraient plutôt pour construire des logements de **faible hauteur** qui contiennent une forte proportion d'**espaces verts**, voire de **jardins partagés**. Les bâtiments de fort volume et de grande hauteur sont à proscrire, car déjà présents en nombre sur la résidence voisine des Acacias.

Les habitants retiennent l'idée d'un **parking à vélo**, de jardins partagés, d'un lieu de **détente central végétalisé**, et souhaitent conserver une maison dédiée aux jeunes publics. Ils notent que l'installation de jardins et d'espaces verts participerait à mixer les populations sur le secteur.



3 illustrations se rapprochant des principes exprimés :



Habitations de faible hauteur avec espaces extérieurs



Lieu central végétalisé



Parking à vélo

### Conclusion sur les réflexions portées sur le site 1 :

- Les 3 groupes s'accordent tous sur la nécessité d'aménager un **espace central animé** (notamment par du commerce de proximité) et de qualité (végétalisé, vert et perméable) afin de redonner une vivacité au secteur.
- Les 3 groupes insistent sur le souhait **d'encadrer les hauteurs** des constructions afin de permettre une transition douce entre les Acacias et les maisons pavillonnaires. Cette demande souligne la position d'interface du secteur et les liaisons qu'il se doit de comporter pour transiter d'un quartier à un autre.
- Les 3 groupes ont également affirmé la nécessité de **maintenir des espaces associatifs** et la maison du Voisinage sur ce secteur central.
- 2 des groupes se sont opposés à un développement résidentiel. Ces groupes ont proposés de privilégier les **commerces et équipements** sur le secteur et ses aménagements qui « rassemblent » dont notamment des **jardins partagés** ou encore des espaces de **stationnement vélo**.

### Site 3 : Le carrefour rue du Moulin à vent et Boulevard des Arpents

#### - Groupe 1 :

Les participants ne projettent pas la création de logements sur ce secteur de transition. Ils proposent l'installation d'une halle spécifique aux artisans de bouche sur l'îlot comprenant actuellement des commerces. Au sein de cette halle, il sera nécessaire d'assurer la réinstallation de la boulangerie et du caviste mais aussi de services tels qu'une banque. Le groupe reconnaît que la halle est une offre manquante sur le territoire, or elle propose une offre distincte mais complémentaire à ce qui est présent sur Coignières.

Sur l'actuel emplacement du CTM, il est proposé l'installation d'un parking végétalisé et paysager qui serait le parking dédié aux clients des commerces de la halle. L'implantation du parking sur cet espace permettrait de ne pas avoir à gérer une circulation complexe et peu qualitative sur l'îlot commercial. Cet îlot serait un secteur piéton.

Le déplacement du CTM est envisagé avec pour proposition de nouvel emplacement le secteur des peupliers.

Afin de poursuivre l'idée de création d'un secteur privilégié pour les artisans de bouche, le nord de l'îlot du CTM actuel deviendrait un espace vert à vocation sociale (parc paysager, potagers partagés, ...). Enfin le corridor écologique serait élargi et ouvert sur le flanc Est de l'îlot commercial pour assurer une transition plus douce.

Le reste des îlots (au sud du boulevard des Arpents) resteraient dans leur vocation actuelle.



3 illustrations se rapprochant des principes exprimés :



Locaux artisans et commerciaux



Petit collectif avec placette centrale



Espace central convivial

- **Groupe 2 :**

Les participants s'accordent sur le principe de prolonger le secteur résidentiel de l'ouest vers l'est à la fois dans les hauteurs que dans les formes urbaines (pas de toiture terrasse). Ils soulignent que l'habitat de type petit collectif sera à privilégier sur le « quartier Gare ».

Sur l'îlot comprenant une boulangerie et un caviste, les participants y projette un développement plus mixte avec un ensemble de cellules commerciales donnant en vitrine sur le boulevard des Arpents (potentiellement avec de l'habitat au-dessus des cellules commerciales et à l'arrière de l'îlot). Une problématique de sécurisation de l'accès aux commerces est évoquée avec comme proposition de solution la création d'une nouvelle entrée depuis le boulevard des Arpents.

Cet îlot comprendrait une placette centrale, végétalisée et conviviale afin de permettre aux habitants et notamment aux enfants de jouer de manière sécuriser sur l'espace vert.

Le groupe s'accorde sur l'enjeu de maintenir l'activité du boulanger et du caviste qui sont deux commerces de proximité appréciés et appréciables dans le secteur.

Les participants projettent également une ouverture au public du corridor écologique. Ils affirment l'enjeu de « marquer » l'entrée dans un secteur pavillonnaire et d'assurer la transition avec Pariwest depuis le boulevard des Arpents.

Le déplacement du CTM est envisagé avec pour proposition de nouvel emplacement : le secteur des peupliers, les hangars du quartier Pont de Chevreuse ou le quartier des Broderies.



3 Illustrations se rapprochant des principes exprimés :



Halle / marché couvert



Jardins potagers / partagés



Voie cyclable à requalifier

- **Groupe 3 :**

Les participants proposent de ne pas implanter d'habitat dans une certaine profondeur depuis le boulevard des Arpents (porteur de nuisances sonores et atmosphériques). Ainsi, il est proposé d'avoir un linéaire commercial sur la frange nord du boulevard des Arpents (locaux de commerces et d'artisans). Le déplacement du CTM sur la frange sud du même boulevard est proposé. Sur cette frange sud, afin de poursuivre l'idée d'habiller le boulevard des Arpents et de marquer la différenciation avec Pariwest, il est souligné que, si nécessaire, l'hôtellerie pourrait aussi y être autorisé.

Sur l'îlot actuel du CTM et sur celui des commerces existants, au nord du boulevard des Arpents, il est envisagé l'installation d'habitats à l'arrière du linéaire commercial. L'habitat sera un prolongement du quartier résidentiel existant à l'ouest.

Le réaménagement de l'îlot de commerces par le déplacement des commerces en vitrine du boulevard des Arpents permettra d'épaissir le corridor écologique avec une désimperméabilisation et renaturation du site pour permettre une transition plus douce avec le quartier résidentiel.



## Sites 2 et 4 (quartier de gare)

- **Groupe 1 :**

- Les participants appuient l'idée d'avoir la même ambiance en étant un quartier contemporain,
- Ils pointent l'idée que la densité bâtie peut être acceptable si le paysage, les espaces végétalisés et les formes architecturales (balcons, terrasses, retraits, « immeubles en décroché » ...) coupent la monotonie des façades. Il faut donc rechercher une qualité des espaces extérieurs privatifs, ces espaces apportent à l'image du quartier.
- Une recherche pour une unité architecturale avec le centre-village. A Coignières, on trouve des maisons en meulière, comment faire pour assurer une continuité architecturale ? « À Trappes ils ont fait des immeubles corrects, qui ne choquent pas. »
- Les participants identifient des problèmes de circulations autour de l'Eglise. Ils insistent sur le fait de créer de vraies voies vélos, mais de ne pas donner plus de place aux trottinettes qui sont accidentogènes.
- Les participants souhaiteraient plus d'espaces sécurisés pour que les enfants puissent jouer en toute sécurité, avec des culs de sacs ou des voies en raquettes pour réduire les vitesses, et créer plus de placettes publiques pour augmenter la convivialité au nouveau quartier, avec des assises, il n'y a pas assez de bancs.

- **Groupe 2 :**

- Les participants du Groupe 2 expliquent que la RN10 pose problème, tout en étant une infrastructure qui permet à Coignières d'être connectée et connue à grande échelle.
- Les participants souhaitent qu'une attention particulière soit apportée à l'installation des commerces, car le centre commercial de la Maison de voisinage est déjà en déclin. Il faut cependant que les commerces de la gare fonctionnent et soient diversifiées pour que les futurs habitants bénéficient d'une forme d'autonomie du côté gare pour ne pas traverser la RN10.
- Les participants souhaitent trouver un équilibre avec le pourcentage des logements sociaux
- Les participants avancent que les trottinettes sont dangereuses, et ne devraient pas bénéficier de plus de place. Ils souhaitent que l'organisation des parkings soit particulièrement étudiée afin de ne pas reproduire l'erreur de la Verrière.
- Les participants souhaitent qu'une connexion avec les espaces naturels autour de Coignières soit mise en place, afin de pouvoir faire du sport, du vélo.

- **Groupe 3**

- Les participants du Groupe 3 mettent en avant que le plus difficile est de créer un cœur de quartier identifié, fonctionnel.
- Ils souhaiteraient que l'accent soit mis sur la création de rues végétalisées, partagées entre vélo et piétons, avec des assises, le long des commerces. Ils précisent que la première chose à faire est d'aménager les trottoirs de l'avenue de la gare et d'amorcer la transformation du quartier par la mutation de premiers bâtiments « pilotes ».
- L'aspect architectural est primordial, il ne faut pas que le nouveau quartier soit trop « serré », trop froid, trop bétonisé. Il faut que le nouveau quartier ait du « charme ».

## Conclusions pour les sites 2 et 4 (quartier de gare)

Les habitants soulignent leur souhait de retrouver une forme d'unité architecturale entre le centre village et la centralité gare.

La question de la densité, bien qu'elle fasse l'objet d'avis divergents, met en lumière la volonté des habitants de bénéficier d'espaces très verts et qualitatifs (noues paysagères etc.) en compensation d'une densité plus importante. Cependant, les habitants ne souhaitent pas que les nouvelles constructions à vocation résidentielles ne dépassent le R+4+C.

Les participants soulignent la nécessité d'une diversification des formes urbaines et de l'adaptation de la trame viaire aux différentes ambiances du secteur ; certains évoquent l'avantage des voiries en cul-de-sac pour le renforcement du sentiment de voisinage et la sécurité du jeu d'enfants.

La nécessité d'apaisement des flux est fortement liée à la réduction des vitesses et à la mise en œuvre de voiries très végétalisées avec des surfaces généreuses dédiées aux modes doux.

Les participants s'intéressent au débat relatif aux commerces en soulignant le besoin de bien penser l'emplacement de ces derniers afin d'assurer leur viabilité (ils se réfèrent au déclin du centre commercial de la maison de voisinage). Un équilibre fonctionnel doit être trouvé entre un fonctionnement en autonomie des commerces du quartier de gare, et un fonctionnement en continuité avec le centre-village.

La question de stationnements gratuits proches de la gare suscite l'intérêt car plusieurs habitants critiquent l'évolution du parking de la Verrière.

Un équilibre juste doit se trouver entre autonomie du quartier gare (au niveau de commerces de proximité par exemple) et besoin d'une certaine unité/continuité avec le centre-village.

Les participants trouveraient intéressant de faire « muter » certains bâtiments pilotes rapidement pour amorcer le changement du quartier et tester certains usages.



**Les imaginaires des trois groupes sur la végétalisation des espaces publics :**





Les habitants restent plus favorables aux aménagements qui respectent l'identité du centre-village, qui renvoient à une échelle de quartier et qui sont généreux en termes de mobilier urbain.

Les images sollicitées mettent en avant des voiries accueillant les modes doux, une forte présence d'arbres et d'espaces de repos ou d'attente (notamment autour de la gare).

**Les imaginaires des trois groupes sur le cadre bâti:**



Les habitants restent assez réticents en ce qui concerne la hauteur des futurs bâtiments.

Ils partagent dans leur majorité un imaginaire proche des quartiers pavillonnaires. Cependant, ils avouent comprendre la nécessité d'une densification en hauteur autour de la gare en vue de l'équilibre économique du projet.

Une hauteur du bâti dépassant le R+3 (jusqu'au R+4+C) serait acceptable à certains endroits sous la condition d'une qualité irréprochable de l'espace public et d'une animation des RDC.

### Les imaginaires des trois groupes sur les mobilités :



Les habitants attendent une vraie amélioration des espaces de circulation à pied ou à vélo, en soulignant le besoin d'un sol confortable et sécurisé pour les PMR, les séniors, les personnes avec des poussettes etc.

La question des vitesses non respectées resurgit à plusieurs reprises pendant les débats. Les habitants insistent sur la nécessité des aménagements spécifiques apaisant les flux sur l'ensemble de la zone.

Pour ce qui concerne le parvis de la gare, les habitants souhaiteraient des aménagements sobres, confortables avec une matérialité proche de l'identité du centre-village et un équilibre entre sols minéraux accueillant des terrasses de cafés, assises etc. et sols végétalisés.