

# PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

## REUNION PUBLIQUE

# CADRE REGLEMENTAIRE

Présentation du zonage, du  
règlement et des principes  
d'aménagement

07 février 2024 – 19h00

# SOMM AIRE

1

Avancement de la démarche

2

Modification du règlement en vigueur

3

Modification du zonage en vigueur

4

Principes d'aménagement

5

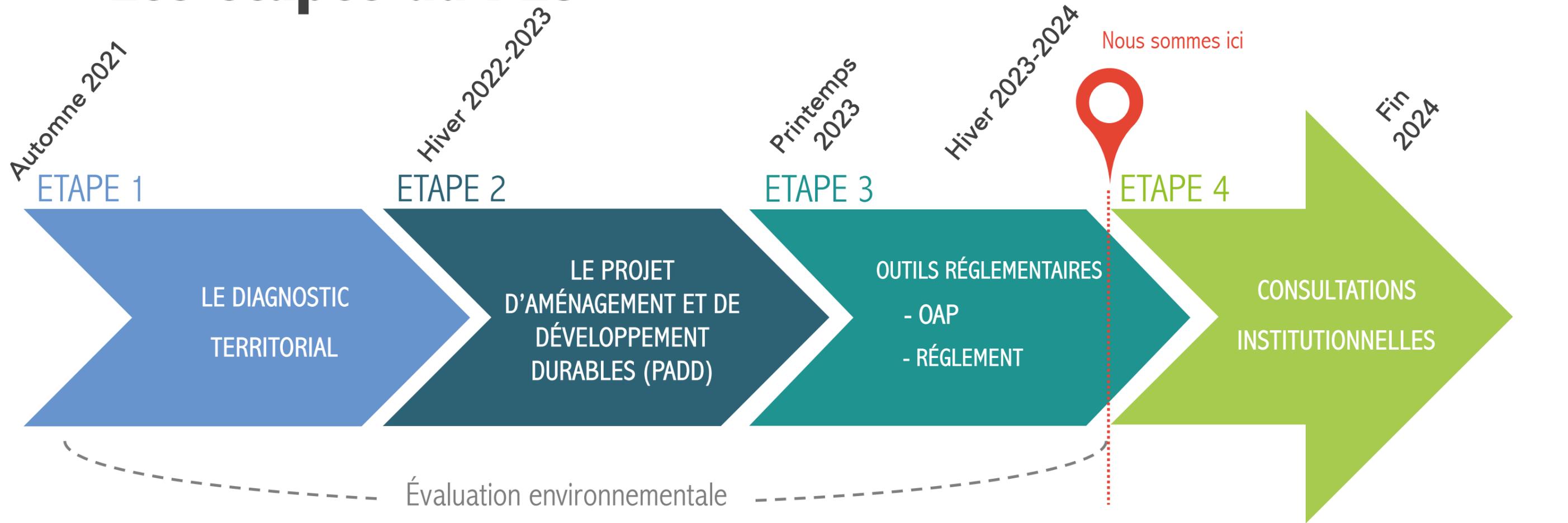
Temps d'échanges

1

## Avancement de la démarche

- Les étapes du PLU
- Les prochaines échéances

# • Les étapes du PLU



D'où partons-nous ?  
Quelles dynamiques sont à l'œuvre sur le territoire ?

Où voulons-nous aller ?  
Quelle vision du territoire projetons-nous pour les 10 prochaines années ?

Comment faisons-nous ?  
Quels outils mettons-nous en place pour aboutir à notre projet ?

Arrêt de projet PLU :  
Avril en Conseil Municipal  
Mai en Conseil Communautaire  
Consultations PPA (3 moi après arrêt)  
Enquête publique (septembre)  
Approbation du PLU : **Décembre 2024**

**ENJEUX**



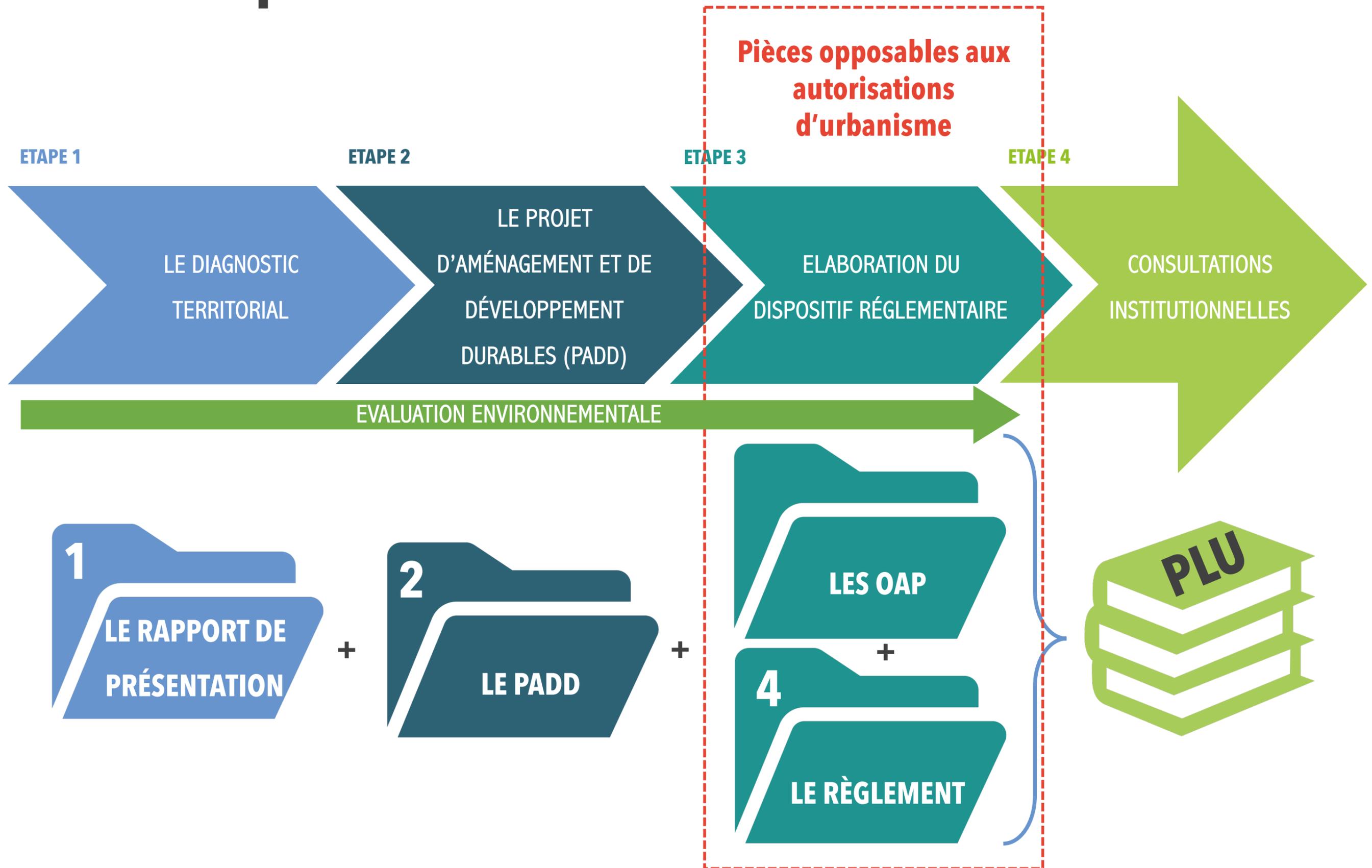
**TRADUCTION**



**PRÉSENTATION**



# • Les étapes du PLU



# • Les prochaines échéances

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- OAP
- RÉGLEMENT

- ~~18 octobre 2023 — COTECH — Zonage et règlement~~
- ~~08 novembre 2023 — Réunion publique — présentation des outils réglementaire~~
- ~~15 novembre 2023 — COTECH — OAP~~
- ~~11 décembre 2023 — GT — Zonage et règlement~~
- ~~10 janvier 2024 — COTECH — Règlement, Zonage et OAP~~
- ~~30 janvier 2024 — COPIIL~~
- 7 février 2024 - Réunion publique
- 13 février 2024 – Réunion PPA (présentation des outils réglementaires)
- 3 avril 2024 – Arrêt de projet en Conseil Municipal
- 23 mai 2024 – Arrêt de projet en Conseil Communautaire

# • Les outils réglementaires du PLU pour accompagner le projet

## OUTILS RÉGLEMENTAIRES



**Rappel :** Les termes « alignement ou la limite qui s'y substitue » désignent l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi : la limite entre une parcelle privée et un chemin ou une voie privée ouverte à la circulation générale automobile motorisée. Il exclut les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

**6.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAa, UAa, UA1 et UA2**

- Sauf indication graphique contraire, le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue.
  - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Si des marges de reculement obligatoire figurent au document graphique, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L2H).

**6.2. Dispositions applicables aux secteurs UAa et UAa**

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - En retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L2H).

**6.3. Dispositions applicables aux secteurs UA1 et UA2**

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
  - A l'alignement.

**OAP Carpeaux**

Plan de situation du secteur OAP

Principes accès - dessertes

- Accès et dessertes sécurisés depuis la maille voisine existante
- Sécurisation et pacification de l'accès et de la traversée de la rue Frachon
- Desserte interne du secteur OAP connectée au mail Carpeaux, rue Guy Moquet et Benoît Frachon
- Accessibilité et dessertes par les modes doux du secteur OAP : Création des faibles déclivités avec les secteurs riverains
- Stationnement vélos à aménager en une ou plusieurs parcelles de stationnement avec surface de stationnement perméable

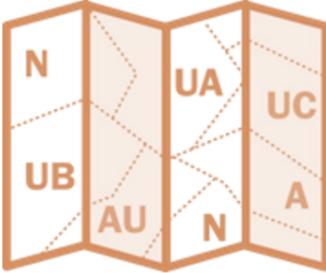
Principes paysagers

- Intégration environnementale du projet : Faible imperméabilisation des sols, Forte présence du végétal
- Jardins privés en interface avec les lieux résidentiels riverains, en rive des rues existantes pour manager et préserver des ambiances d'intimité
- Accompagnement paysager des voies de desserte principale qui s'appuie sur une organisation végétale étagée en avenues, allées, alignements, haies...

**Le Zonage  
(règlement graphique)**

**Règlement écrit**

**Les OAP (orientations  
d'aménagement et de  
programmation)**



Opposables selon un rapport de **CONFORMITÉ**

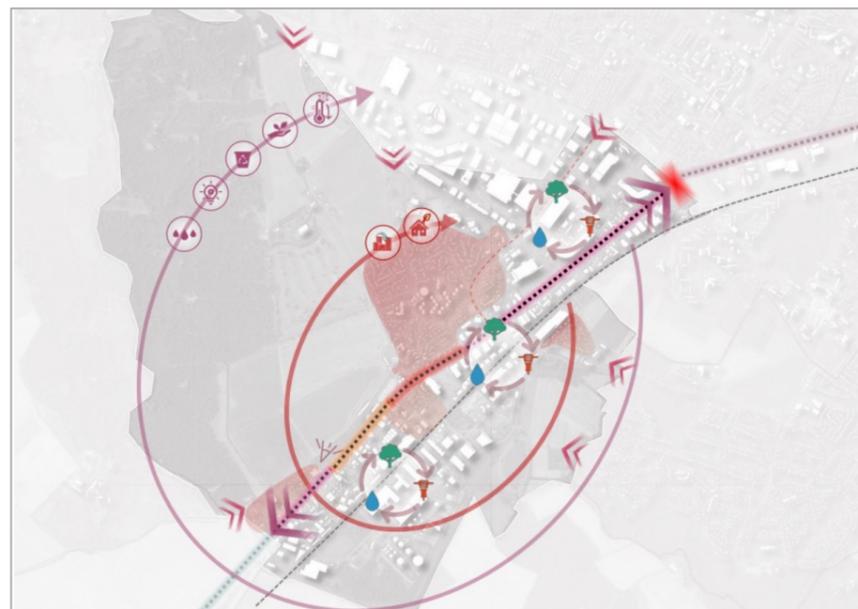


Opposables selon un rapport de **COMPATIBILITÉ**



- **Des outils qui traduisent les ambitions du PADD**

## LES 3 AXES DU PADD



### **Axe 1 - Adoucir**

Coignières, un cadre de vie à améliorer pour un environnement apaisé



### **Axe 2 - Rapprocher**

Coignières, un fonctionnement à réorganiser en faveur d'une ville du quotidien



### **Axe 3 - Ouvrir**

Coignières, l'ambition d'un développement urbain agréable et soutenable

2

## Modification du règlement en vigueur

Une évolution des destinations permises et des possibilités de construction

# • Philosophie des nouveaux principes réglementaires

Un document patrimonial et environnementalement vertueux qui gagne en précision

## Une meilleure ambition environnementale

→ Des protections paysagères et environnementales renforcées dans les outils réglementaires (cœurs d'îlot, mares, arbres, lisières agricoles, OAP thématiques TVB...)

## Une volonté de préserver le cadre de vie

→ Multiplication par deux des éléments patrimoniaux protégés par une réglementation adaptée  
→ Des règles plus fines pour les secteurs de transition

## Une mise en cohérence des usages

→ Une réglementation du stationnement en zone saturée  
→ Passage en surface agricole de zones exploitées  
→ Intégrations des nouveaux jardins et vergers

## Des projets articulés au travers de nombreuses OAP

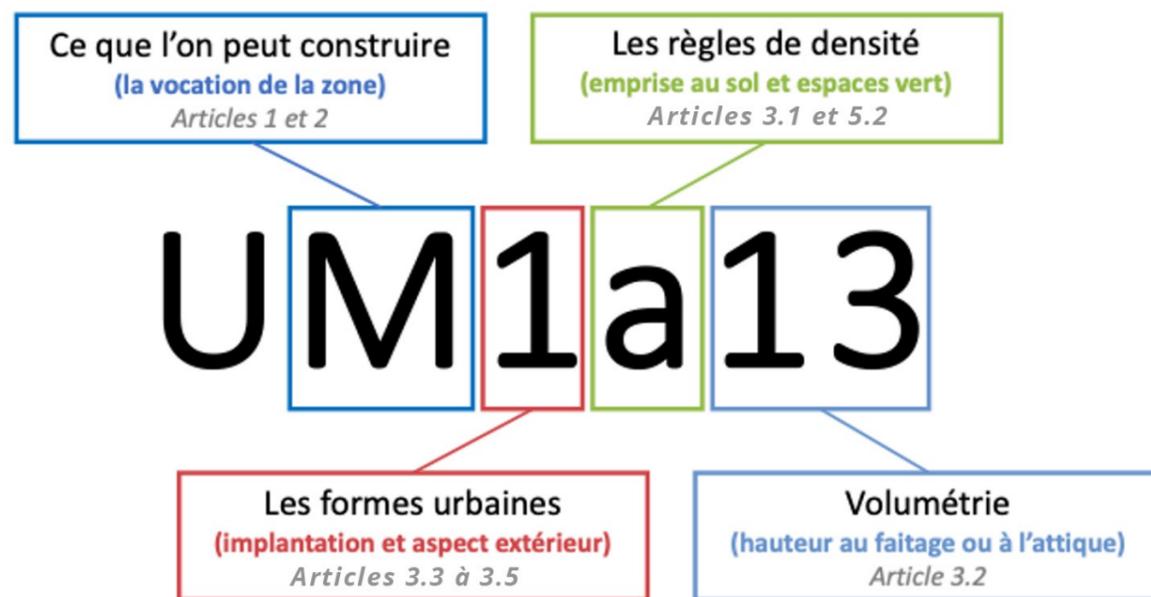
→ Des OAP sectorielles et thématiques qui retranscrivent les ambitions de requalification urbaine et de préservation de l'environnement

# • Le système d'indice

Permet de comprendre rapidement les règles de hauteur et d'emprise au sol

## ARTICLES 8 – FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICE

La zone urbaine et la zone à urbaniser de Coignièrès sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :

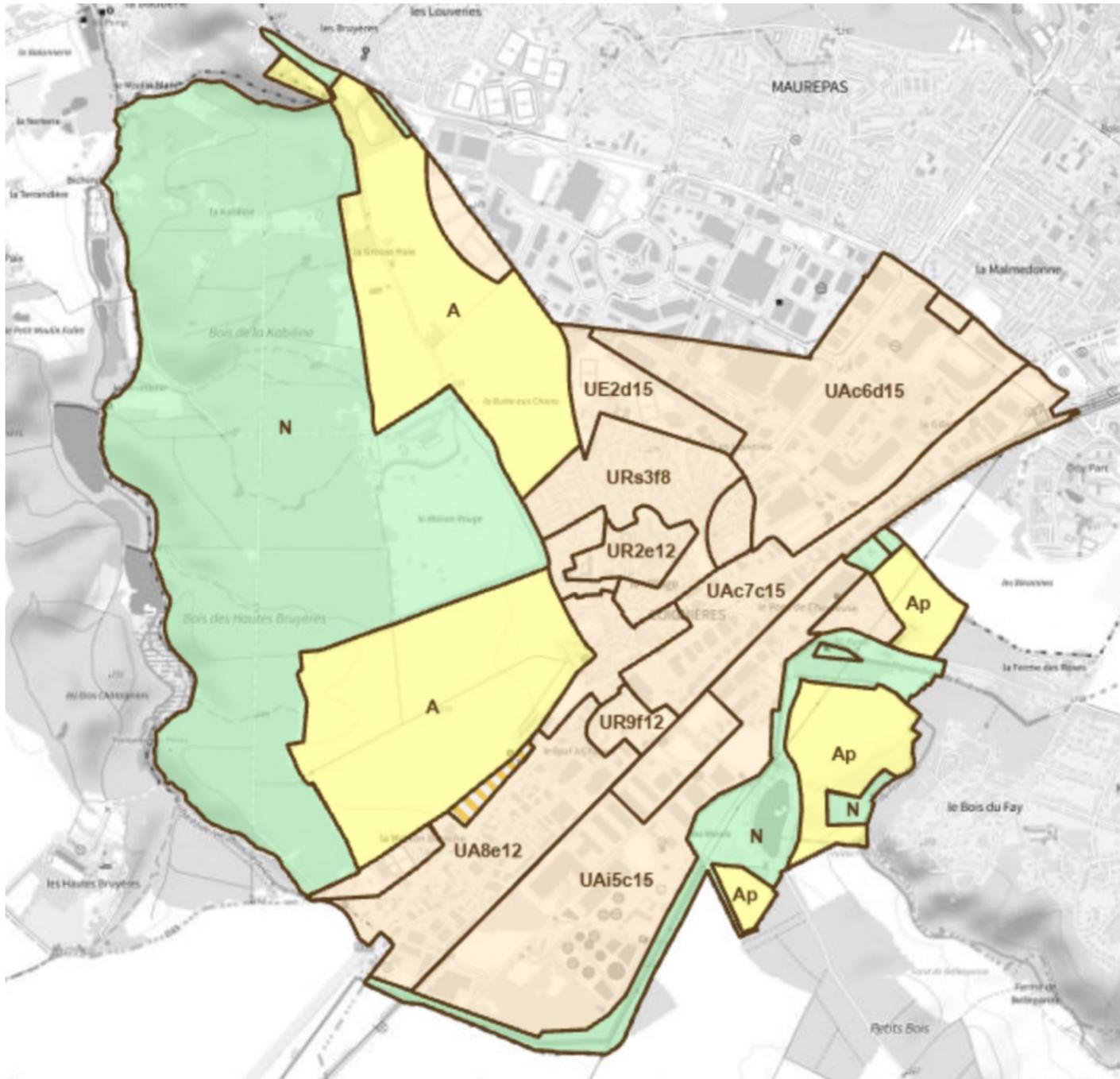


Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U et AU, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

### Pour toutes les zones urbanisables ou à urbaniser

Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non réglementée
« b »	80% de la surface du terrain
« c »	60% de la surface du terrain
« d »	50% de la surface du terrain
« e »	40% de la surface du terrain
« f »	30% de la surface du terrain

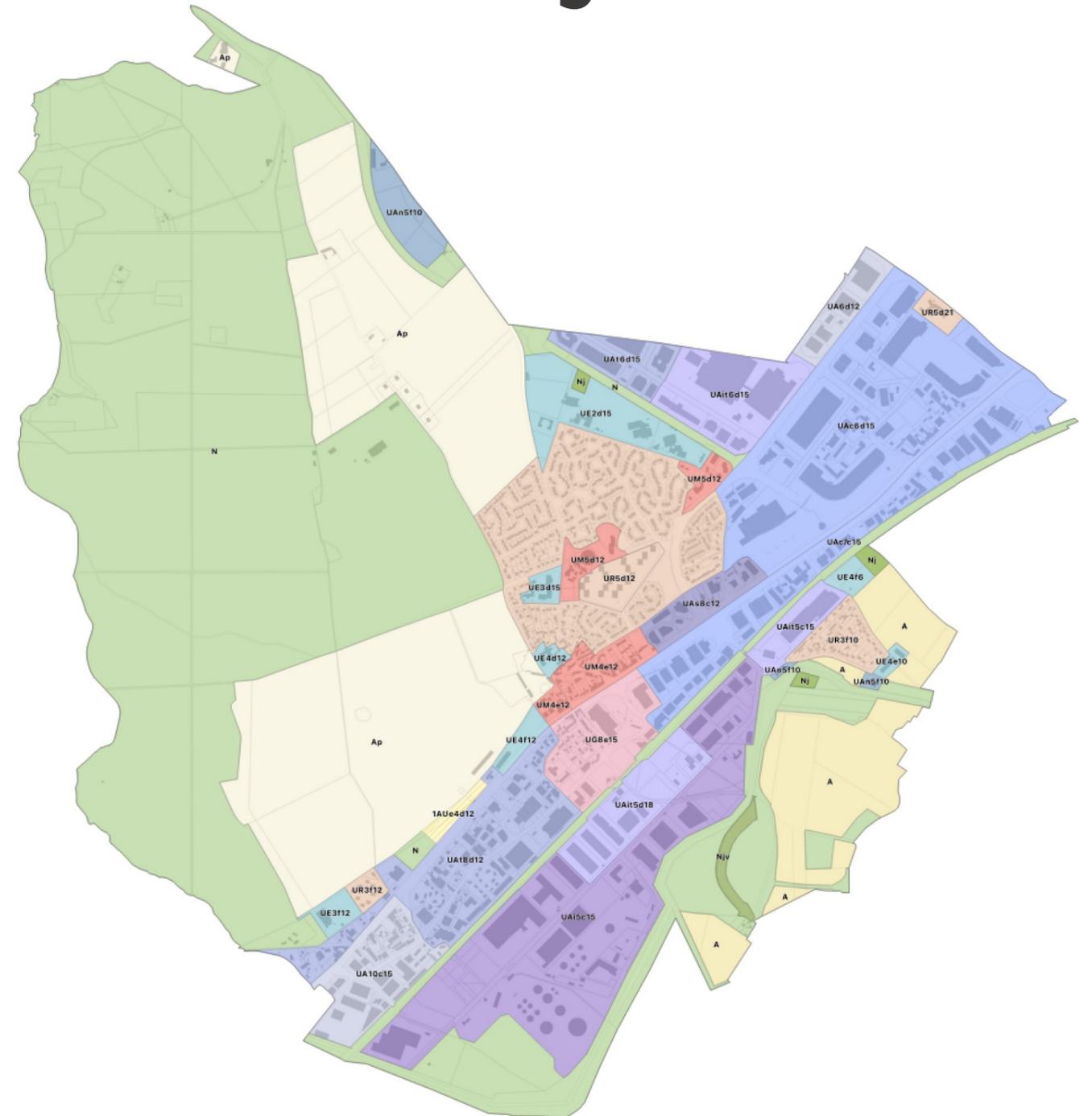
# • Ancien zonage



- UA Zone d'activités économiques
- UAc Secteur à vocation d'activités commerciales
- UAI Secteur à vocation d'activités industrielles
- UAit Secteur d'activités industrielles de transition
- UAn Secteur d'activités en site agri-naturel
- UAs Secteur d'activités au stationnement limité

- UAat Secteur à vocation d'activités de transition
- UE Secteur à vocation d'équipement
- UG Secteur de l'écoquartier gare
- UM Secteur à vocation mixte
- UR Secteur à vocation résidentielle dominante
- 1AUe Zone à urbaniser - Vocation équipements

# • Nouveau zonage



- A Zone agricole
- Ap Secteur agricole protégé
- N Zone naturelle
- Njv Secteur destiné aux vergers partagés du Val Favry
- Nj Secteur destiné aux jardins familiaux et partagé
- ~~URs Secteur à vocation résidentielle stricte~~
- ~~Nc Secteur destiné au cimetière~~

# • Zones UA : les différents secteurs

La zone **UA** correspond aux tissus urbains à vocation d'activités économiques sur la commune. Elle comprend 7 secteurs distincts.

## UA

Espaces dédiés aux activités économiques

- Artisanat, commerce, restauration, bureaux et entrepôts autorisés
- Une **requalification** de l'entrée de ville Sud

## UAn

Espaces d'activités inscrits dans un site agri-naturel

- Certaines activités autorisées **sous condition**, si elles s'intègrent dans un contexte naturel ou agricole

## UAI

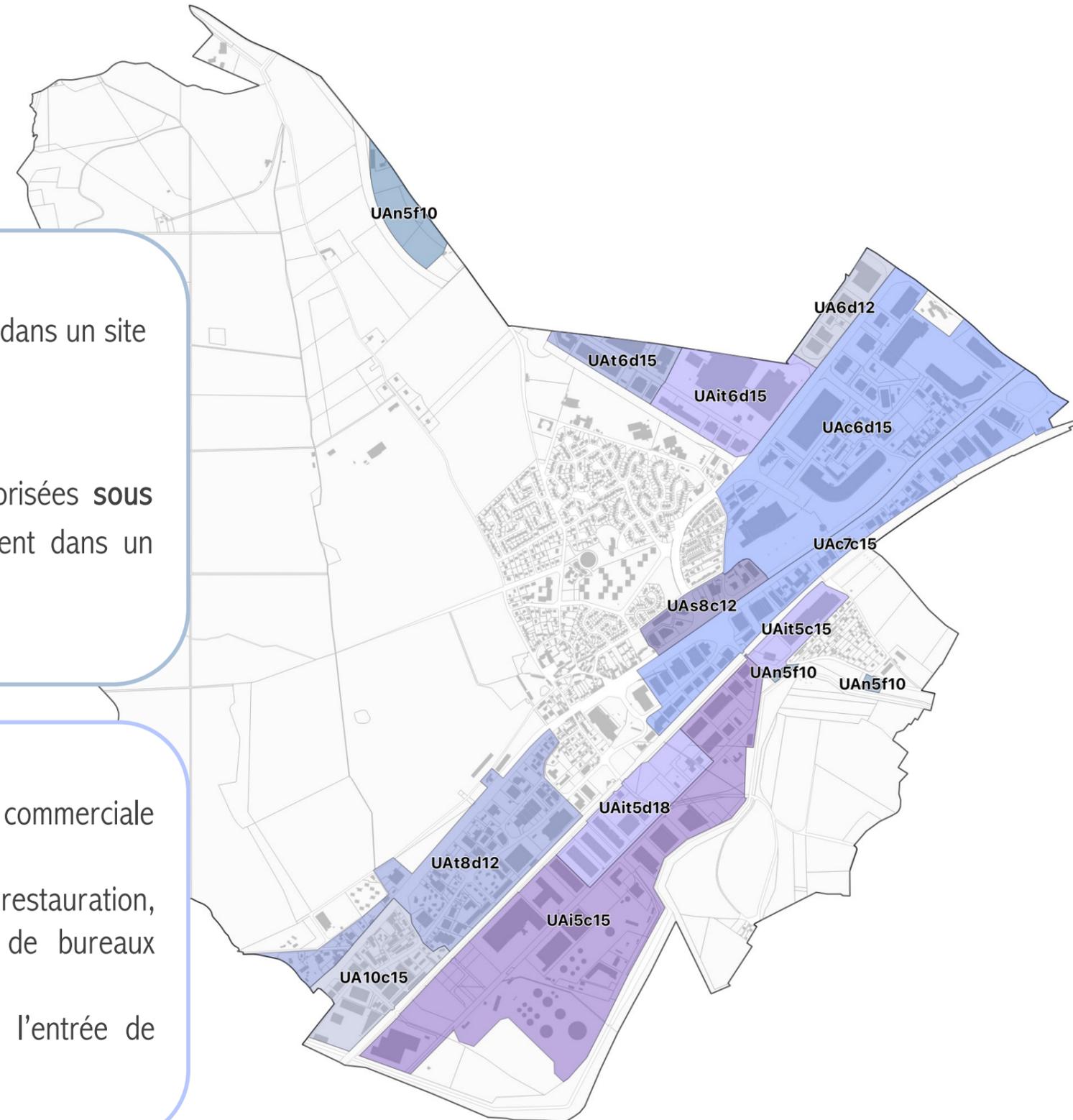
Zones d'activités à vocation industrielle

- Industrie et entrepôts autorisés
- Maintien d'une **activité industrielle** au Sud de la commune

## UAc

Zones d'activités à vocation commerciale

- Commerces, artisanat, restauration, entrepôts et activités de bureaux autorisés
- Une **requalification** de l'entrée de ville Nord



# • Zones UA : les différents secteurs

## UAs

Espaces d'activités au stationnement limité

- Artisanat, commerce, entrepôts et bureaux autorisés
- Nouvelles activités de restauration interdites (sauf rénovation de l'existant)
- Volonté de limiter les activités entraînant un **risque de saturation** de véhicules

## UAit

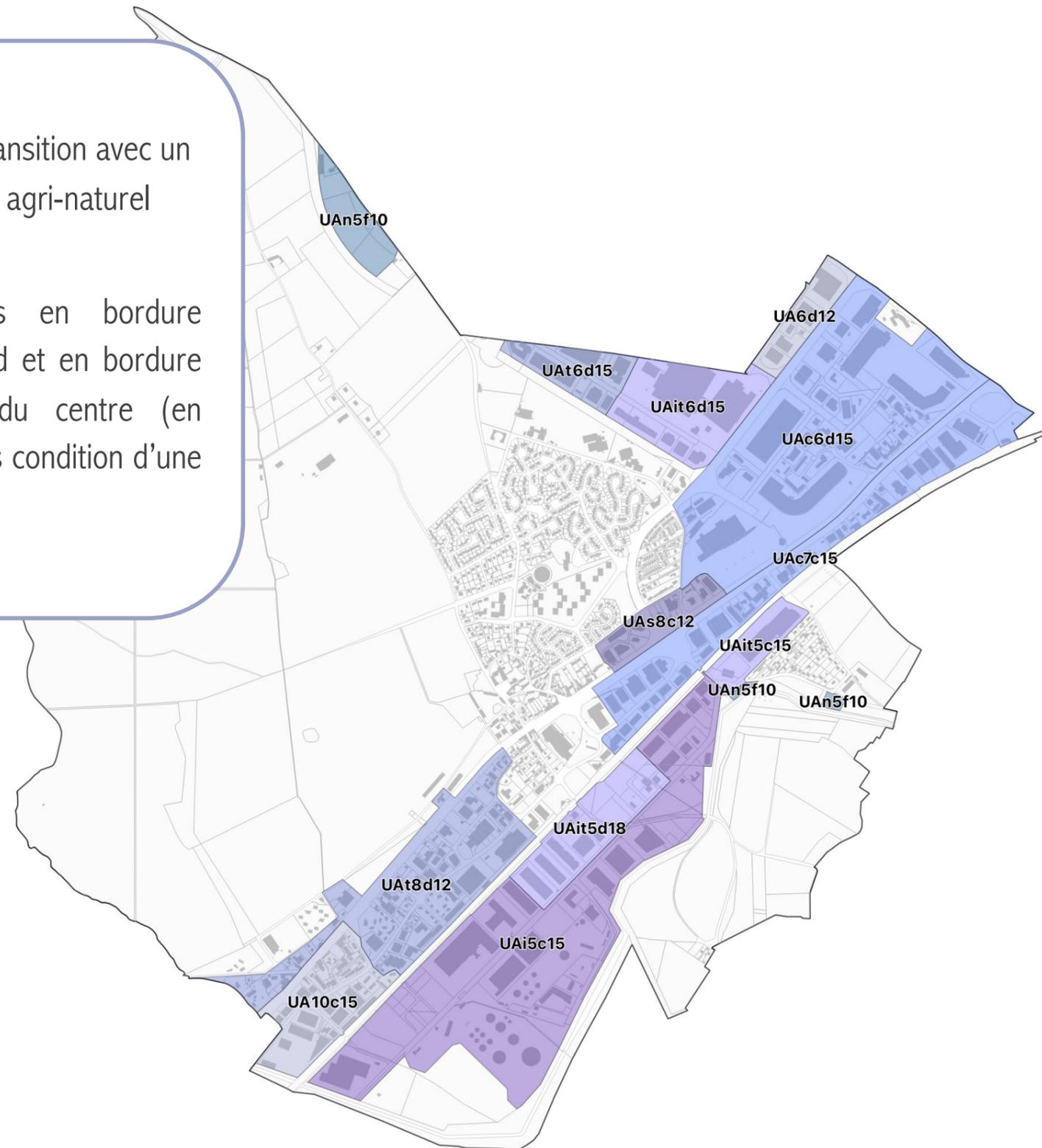
Espaces d'activités industrielles en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel

- Même principe que UAt, ouvert aux activités industrielles et d'entrepôt sous condition de nuisance, pour marquer le lien avec le quartier Gare

## UAt

Espaces d'activités en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel

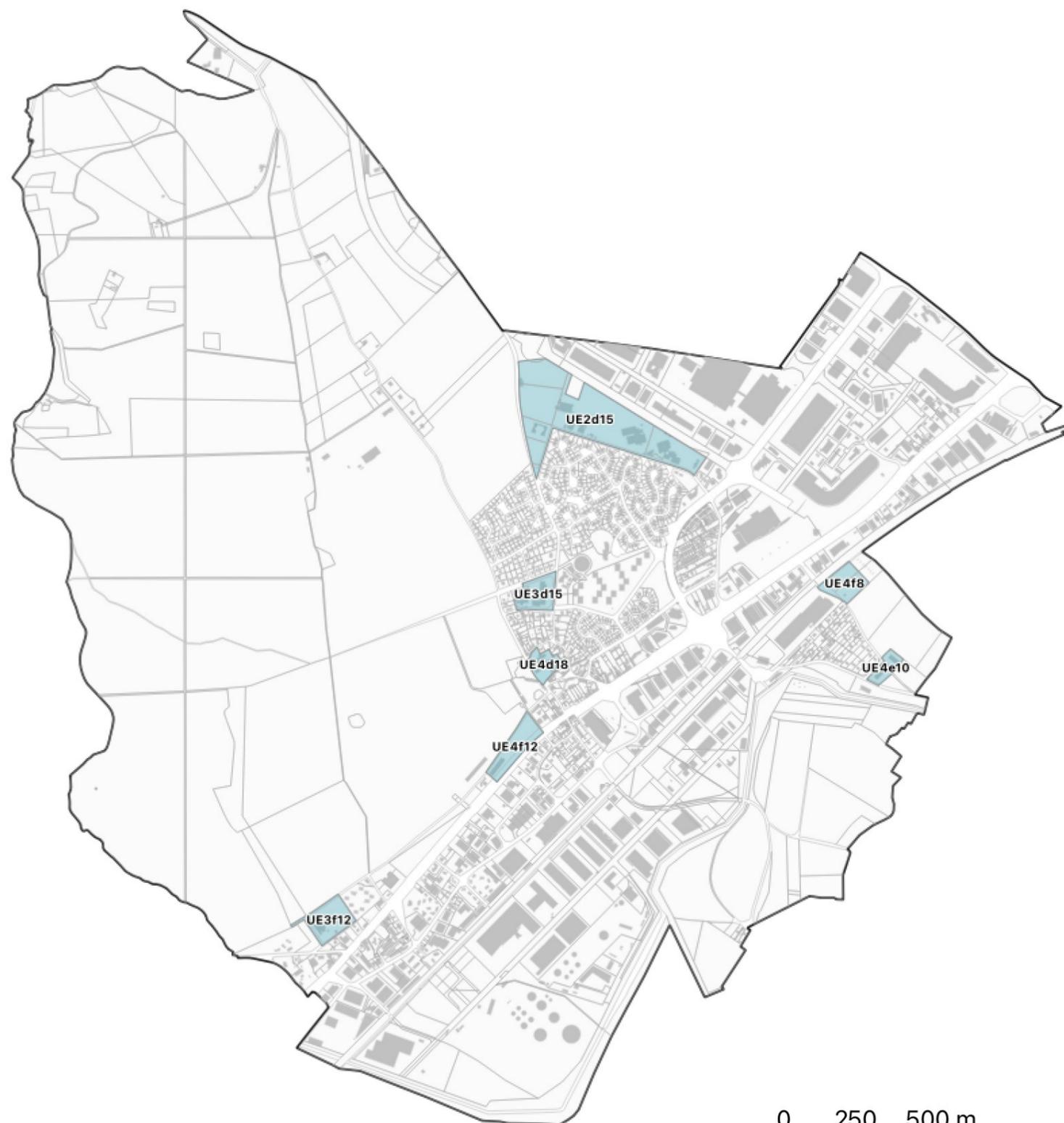
- Activités autorisées en bordure d'espace naturels au Sud et en bordure d'espaces résidentiels du centre (en limite de Maurepas), sous condition d'une limitation des nuisances



# • Zone UE : équipements

## UE

- Zone dédiée à accueillir les **équipements d'intérêt collectif** et les **services publics** de la commune
- Y sont autorisés, **sous condition**, les logements liés au gardiennage de ces équipements, les exploitations agricoles, l'activité de service et la restauration liée.



0 250 500 m

# • Zone UG : Eco-quartier gare

## UG L'écoquartier Gare

- S'appuie sur l'étude en cours
- **Urbanisme transitoire** avant d'ouvrir plus largement les possibilités
- Y sont autorisés dès l'approbation la réhabilitation des habitations existantes, les activités de services accueillant une clientèle, certains équipements et services publics, des petits bureaux, les aires de jeu et les petites activités agricoles compatibles avec le voisinage.
- Dispositions précisées dans l'OAP dédié



# • Zone UM : mixte

## UM

Tissus urbains mixtes

- Elle a vocation à accueillir des logements, des équipements, commerces et services de proximité
- Interdiction des activités industrielles, d'entreposage, ou de commerces de gros qui sont incompatibles avec les destinations résidentielles.



# • Zone UR : résidentielle

## UR

Vocation résidentielle dominante

- Des tissus caractérisés par une majorité de constructions de type pavillonnaire ou collectif (résidence des Acacias)
- Y sont autorisés certains types d'équipement, tels les équipements scolaires, de santé ou d'action sociale, ainsi que des aires de jeux et des activités de service
- Activités de restauration ou de commerce autorisées sous conditions



- **Zone 1AUe : extension dédiée au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipements**



# • Zone agricole A et secteur Ap

## Zone A Agricole

- A protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique et économique** des terres agricoles
- Y sont autorisés les exploitations agricoles et bâtiments rattachés, ainsi que ceux pour la vente de produits agricoles, les serres et tunnels maraichers, les installations pour l'agrivoltaïsme
- Les habitations liées à l'activité agricole sont autorisées sous condition

## Secteur Ap Agricole protégé

- Plaine agricole **préservée de toute construction** non dédiée spécifiquement à l'activité agricole
- Les possibilités de construire y sont plus restreintes : pas d'agrivoltaïsme, pas de serres



0 250 500 m

# • Zone N : Naturelle

## Zone N Naturelle

- Secteurs à secteurs de la commune à protéger : qualités esthétiques, naturelles, paysagères, etc.
- Constructions très limitées : extension et annexes d'habitations existantes sous condition, locaux techniques des services publics, constructions légères destinées à l'exploitation forestière, abris légers pour animaux



# • Ajout de secteurs « Nj » et « Njv » : Jardins familiaux et partagés et vergers

## Nj - Njv

Jardins familiaux, partagés et vergers du Val Favry

- Meilleure prise en compte des activités de jardinage existantes
- Abris de jardins autorisés dans ces secteurs avec une surface limitée



3

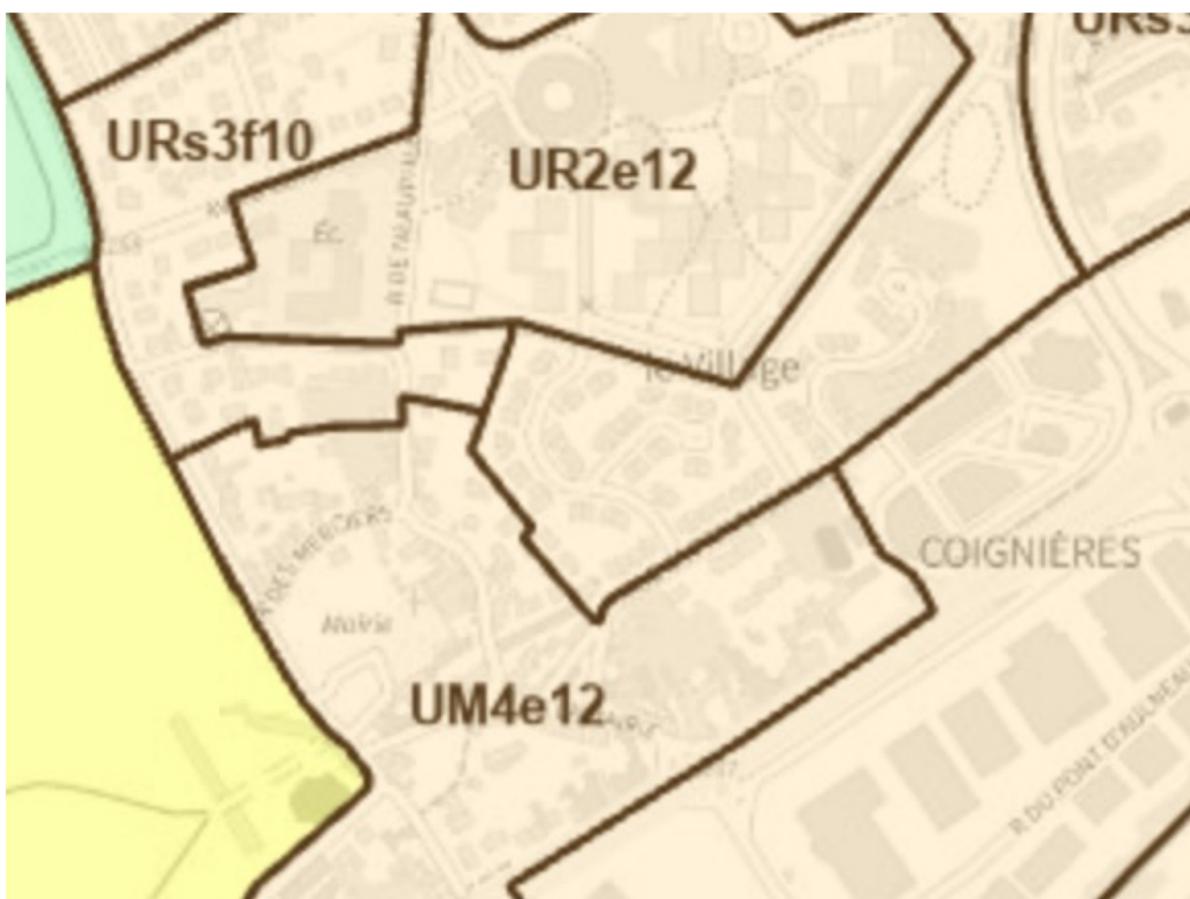
## Modification du zonage en vigueur

Des changements apportés en cohérence avec  
le PADD et les usages

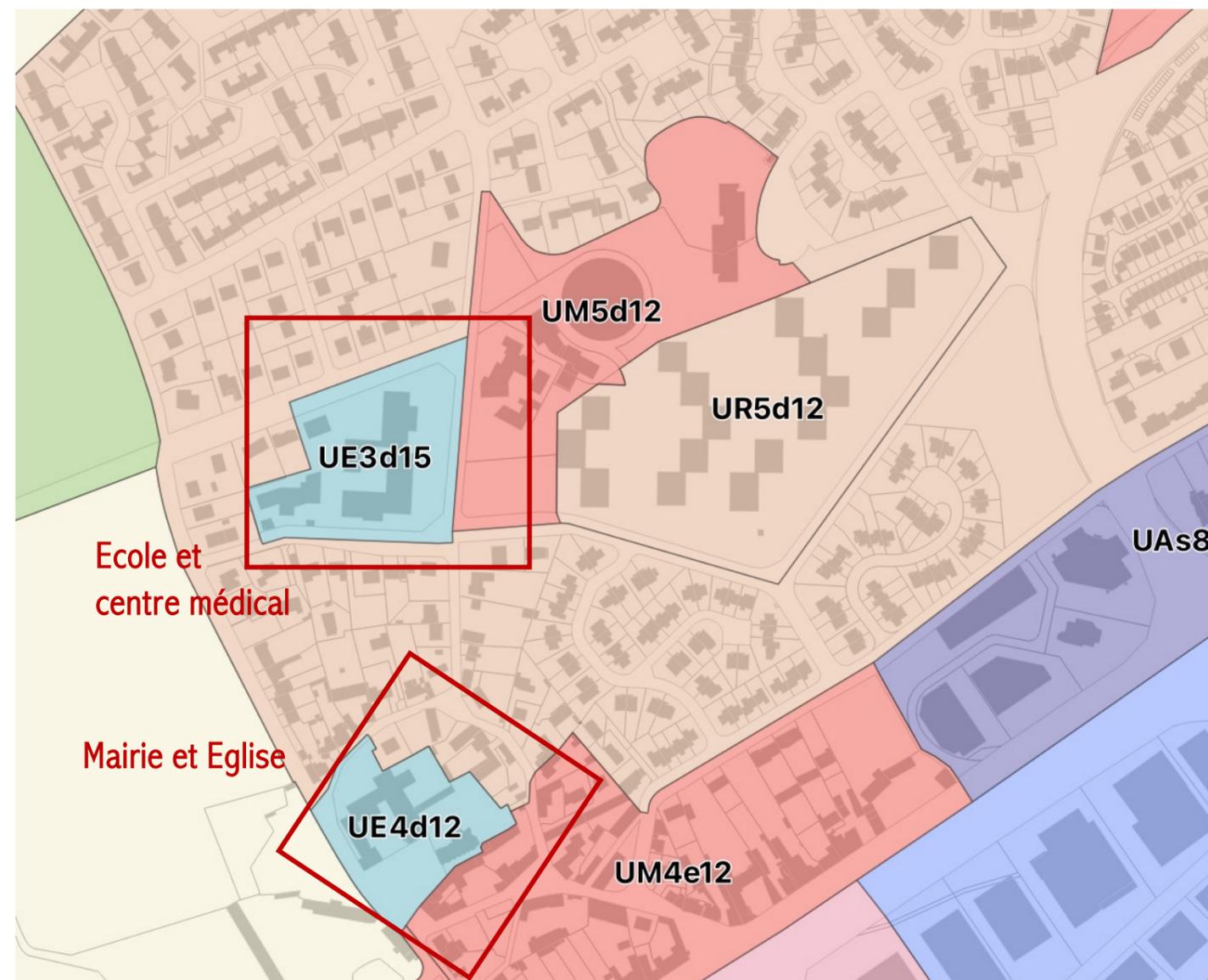
# • Secteur du Centre-Ville / Village



EN VIGUEUR



## MODIFICATION

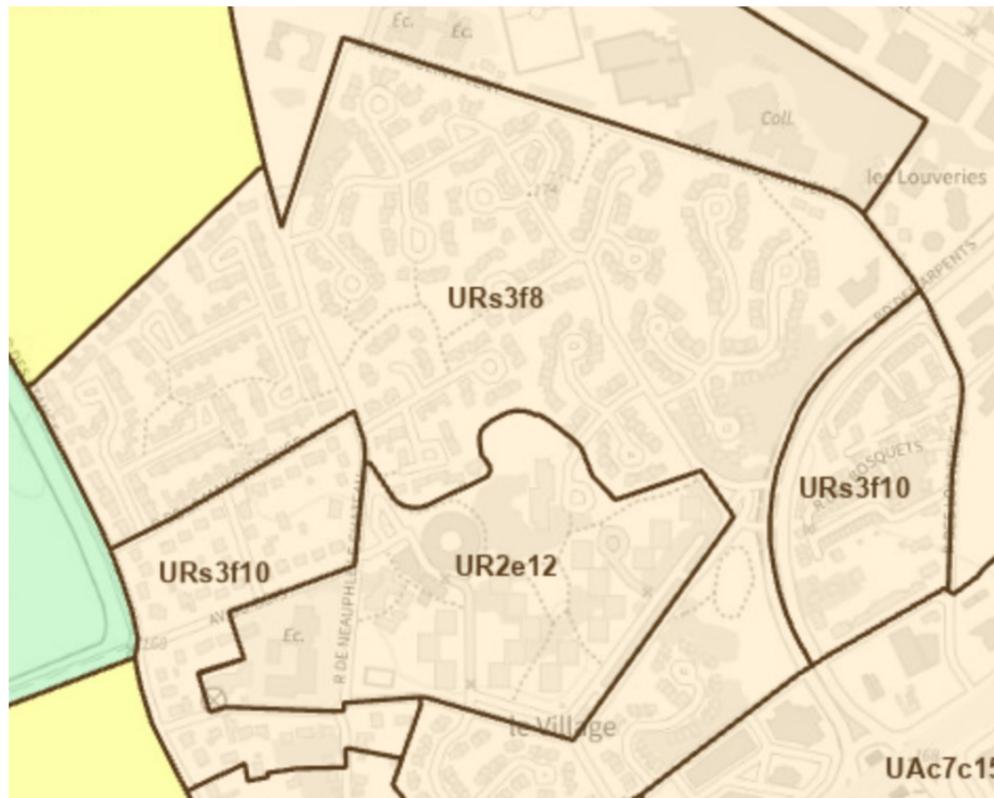


- Passage en UE de la Mairie, de l'Eglise et de son cimetière et de l'Ecole Gabriel Bouvet

# • Secteur – Village

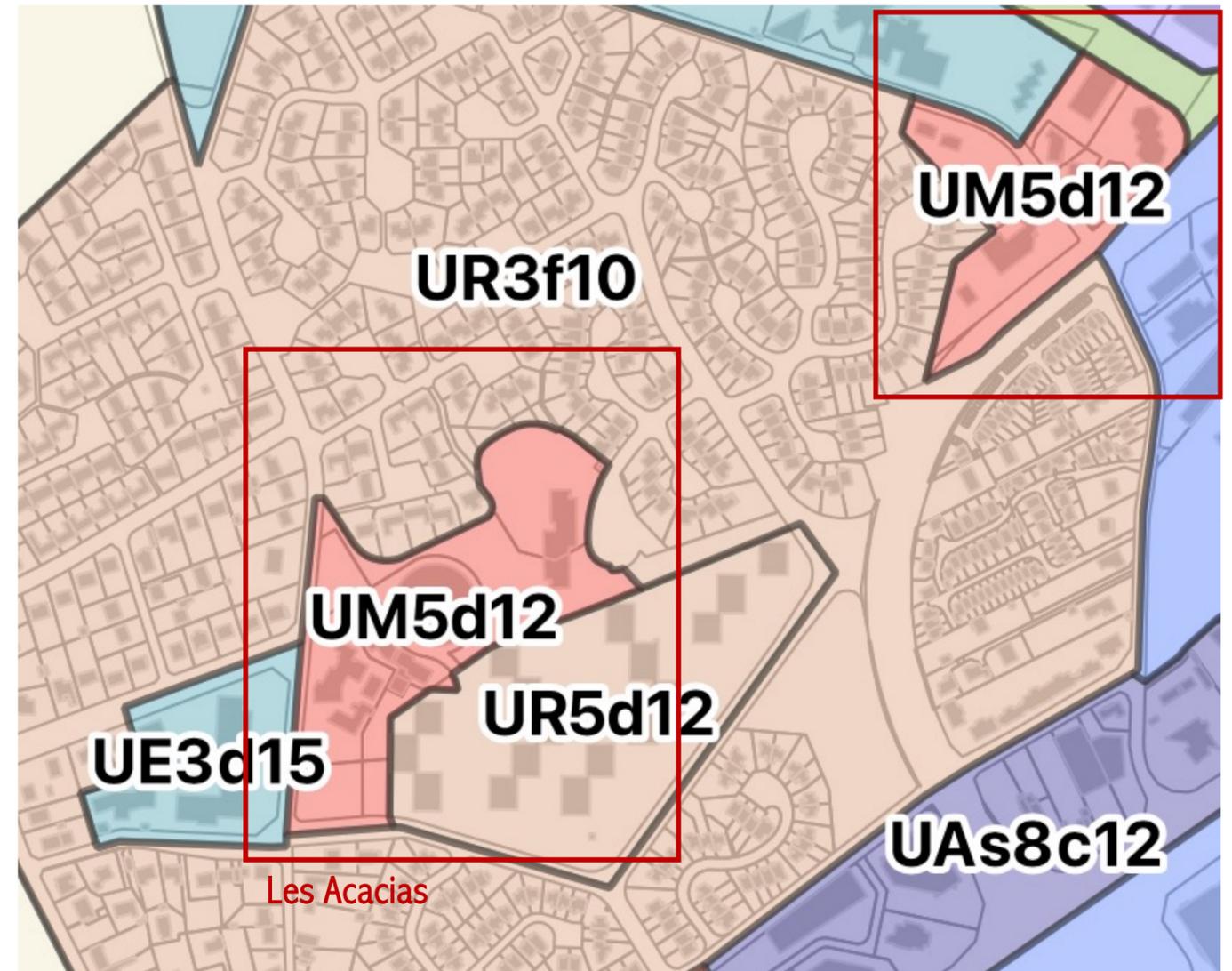


EN VIGUEUR



MODIFICATION

Carrefour de la  
Rue du Moulin à Vent

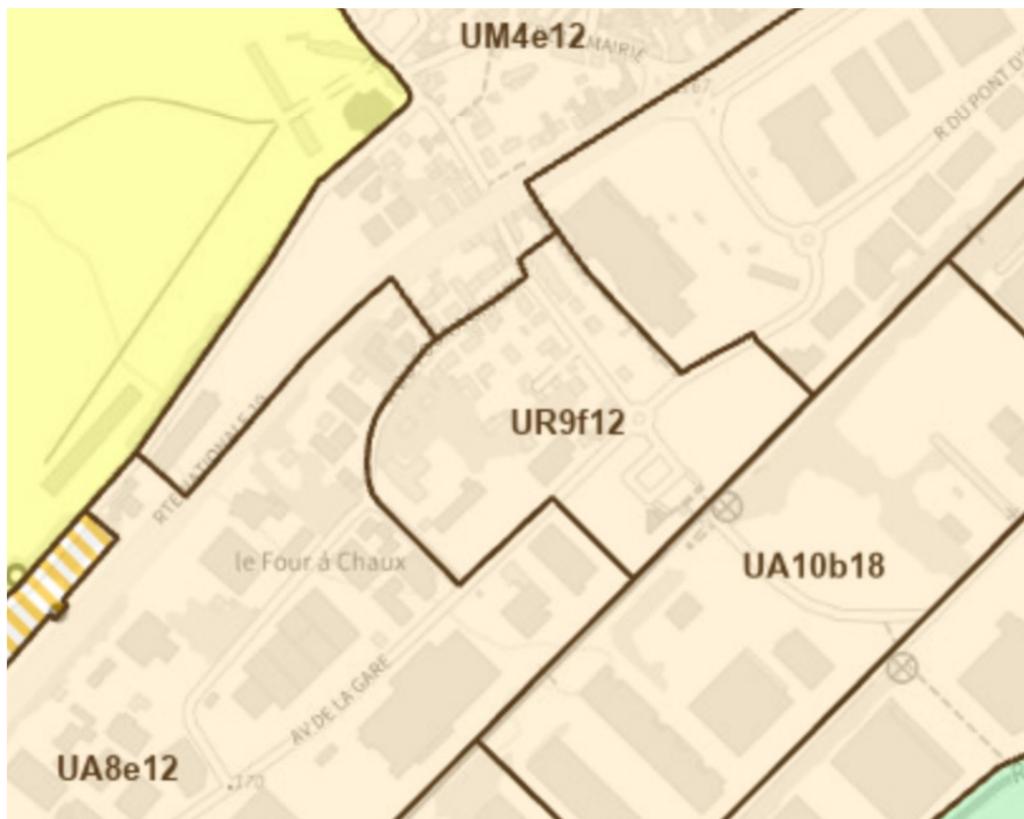


- Passage en zone mixte
- Travail sur les hauteurs
- Travail sur les emprises au sol

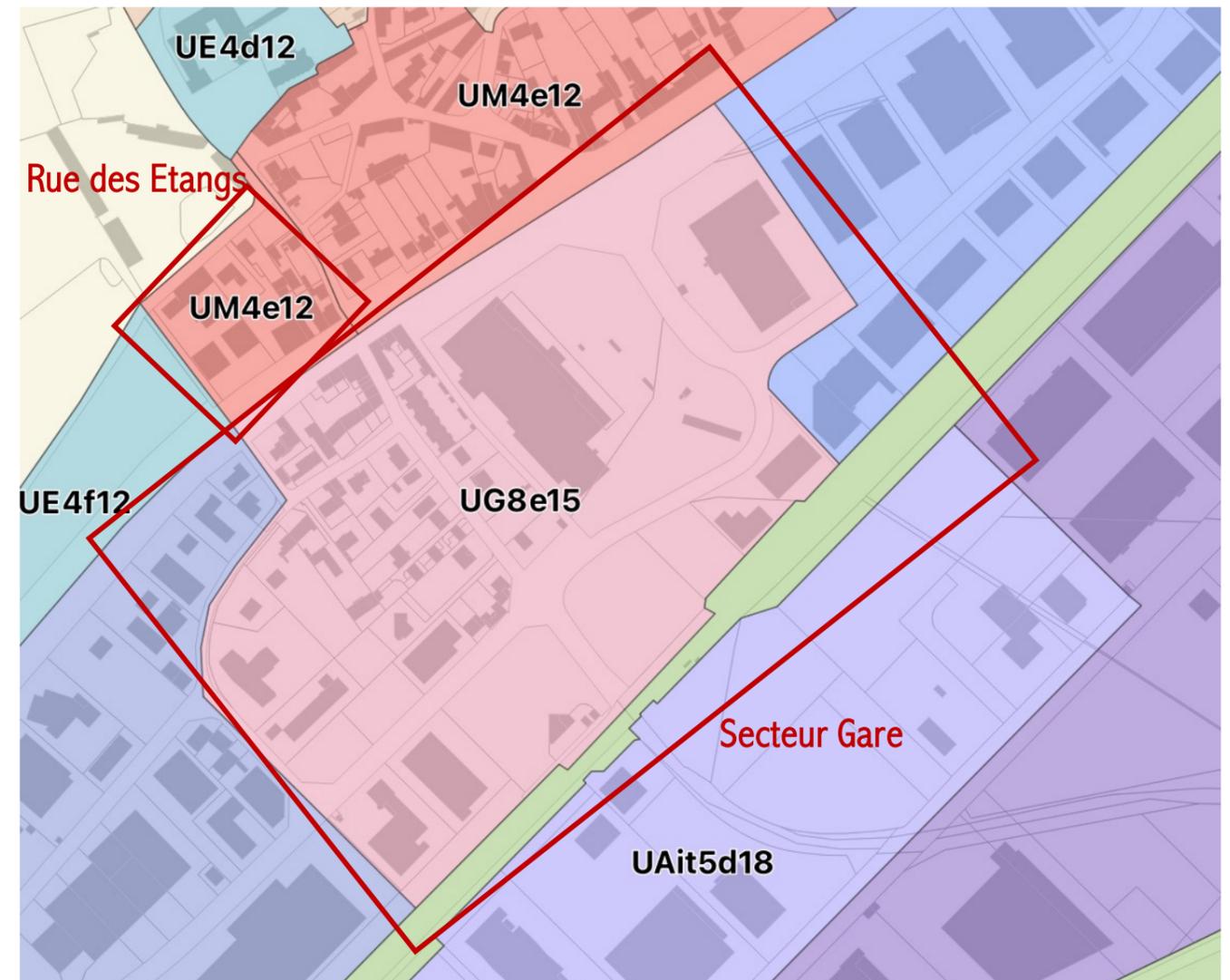
# • Secteur Gare et Rue des Etangs



EN VIGUEUR



MODIFICATION

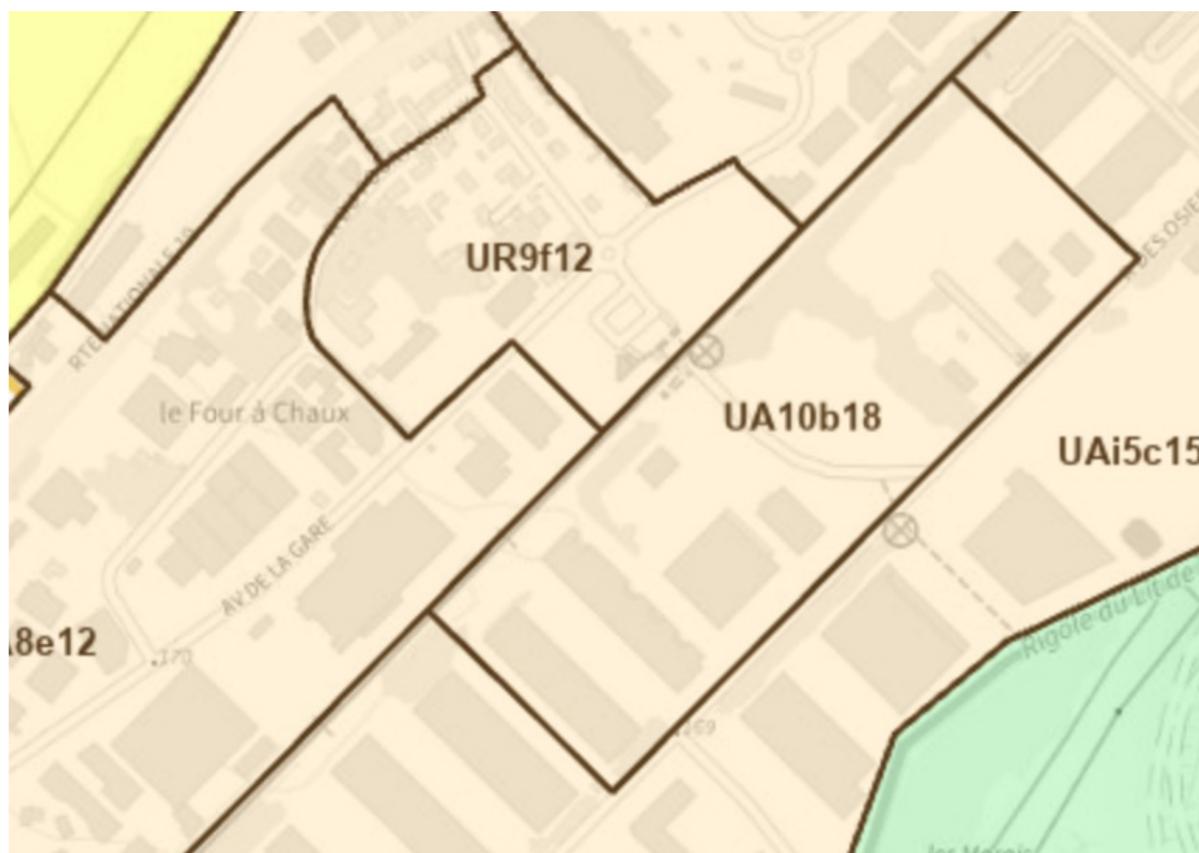


- Modification du périmètre
- OAP « Rue des Etangs » intégrée
- Passage en N des voies ferrées et de leurs abords

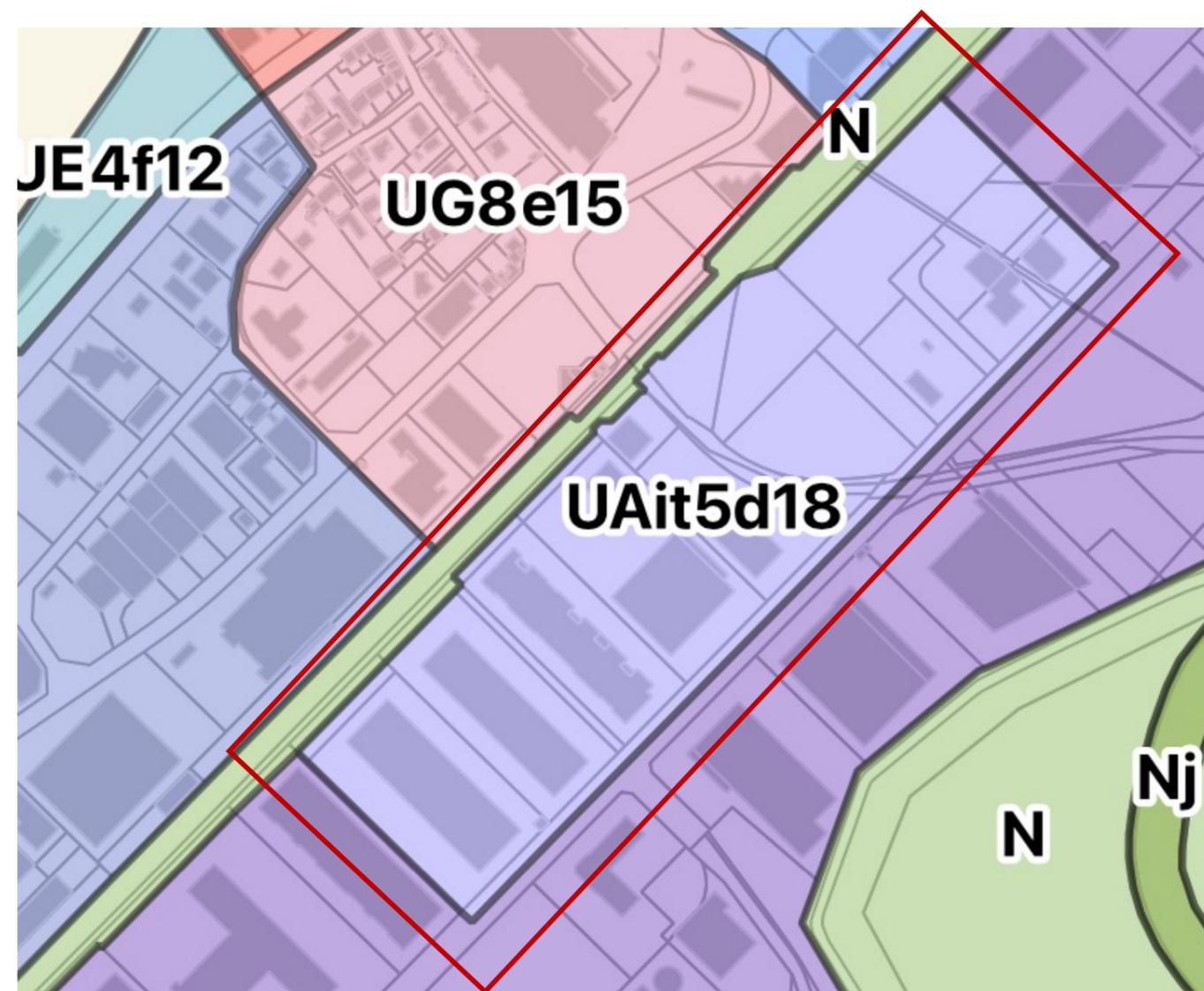
- **Secteur – ZI des Marais**



EN VIGUEUR



MODIFICATION

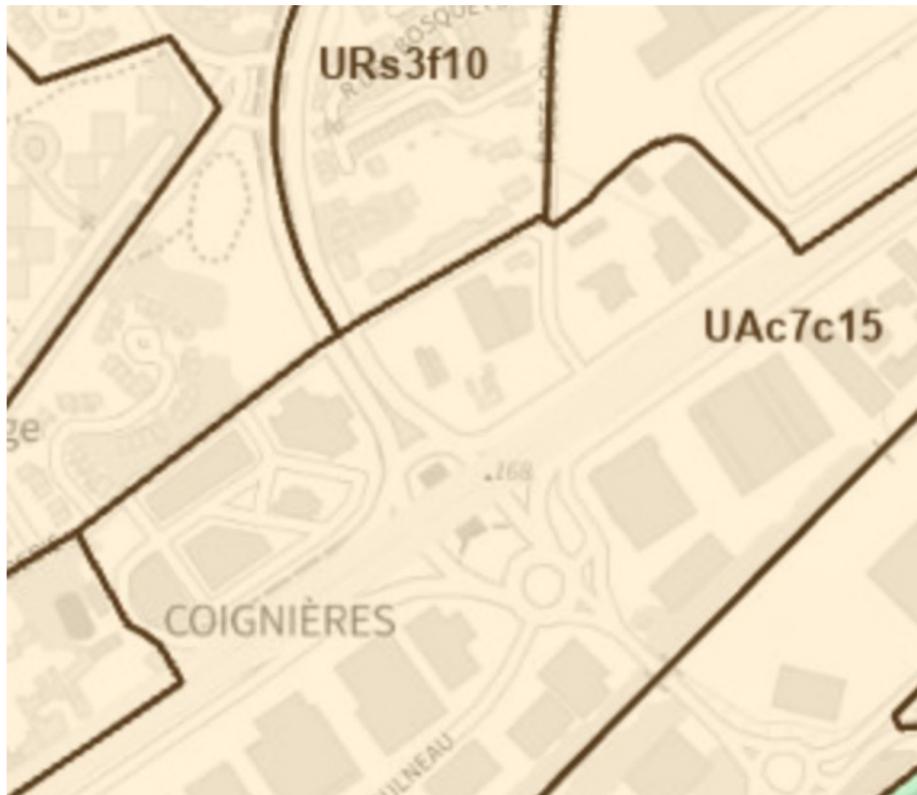


- Passage en zone UAit – Secteur d'activité industrielle de transition entre le quartier Gare et le Val Favry

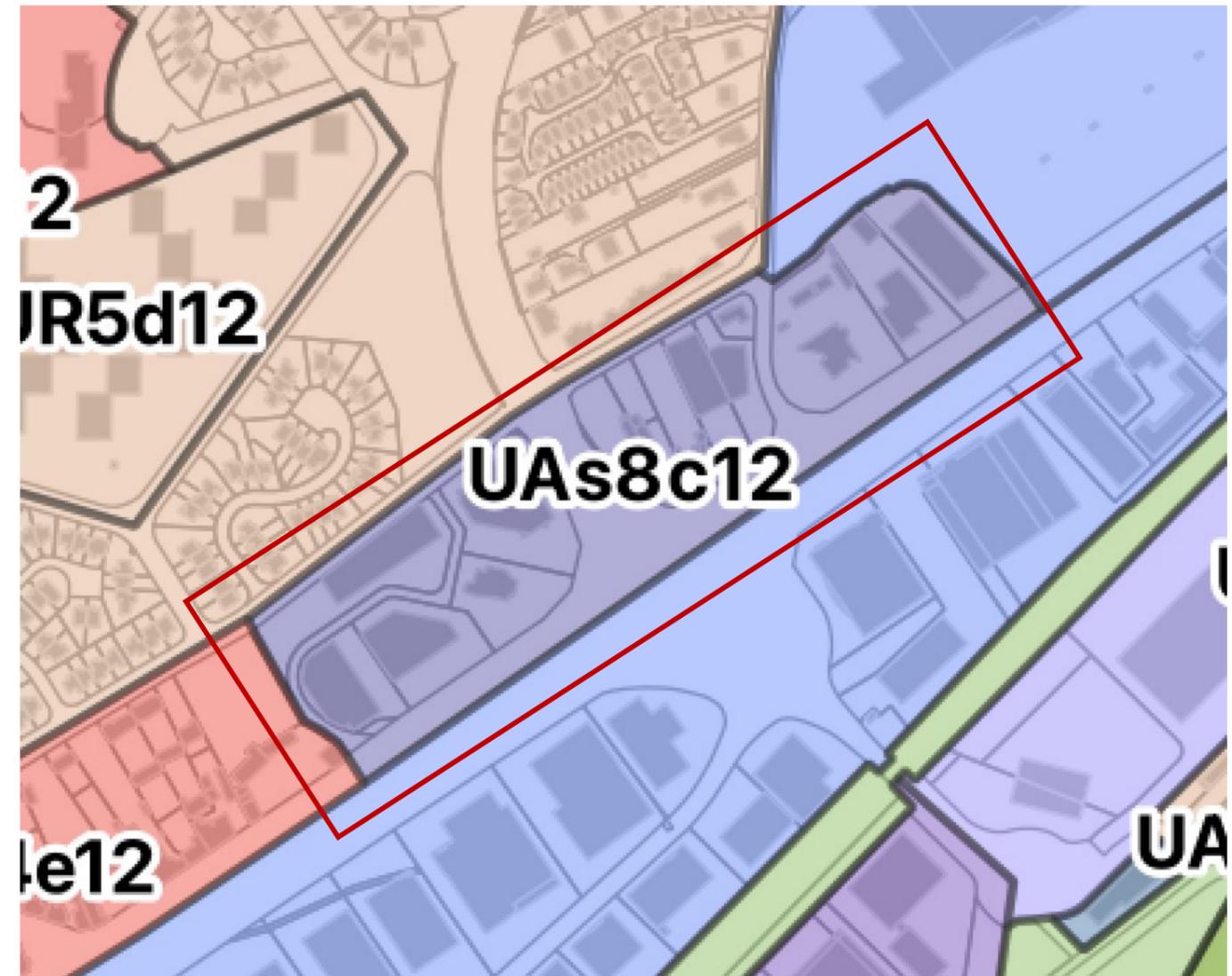
# • Secteur Prevenderie



EN VIGUEUR



MODIFICATION

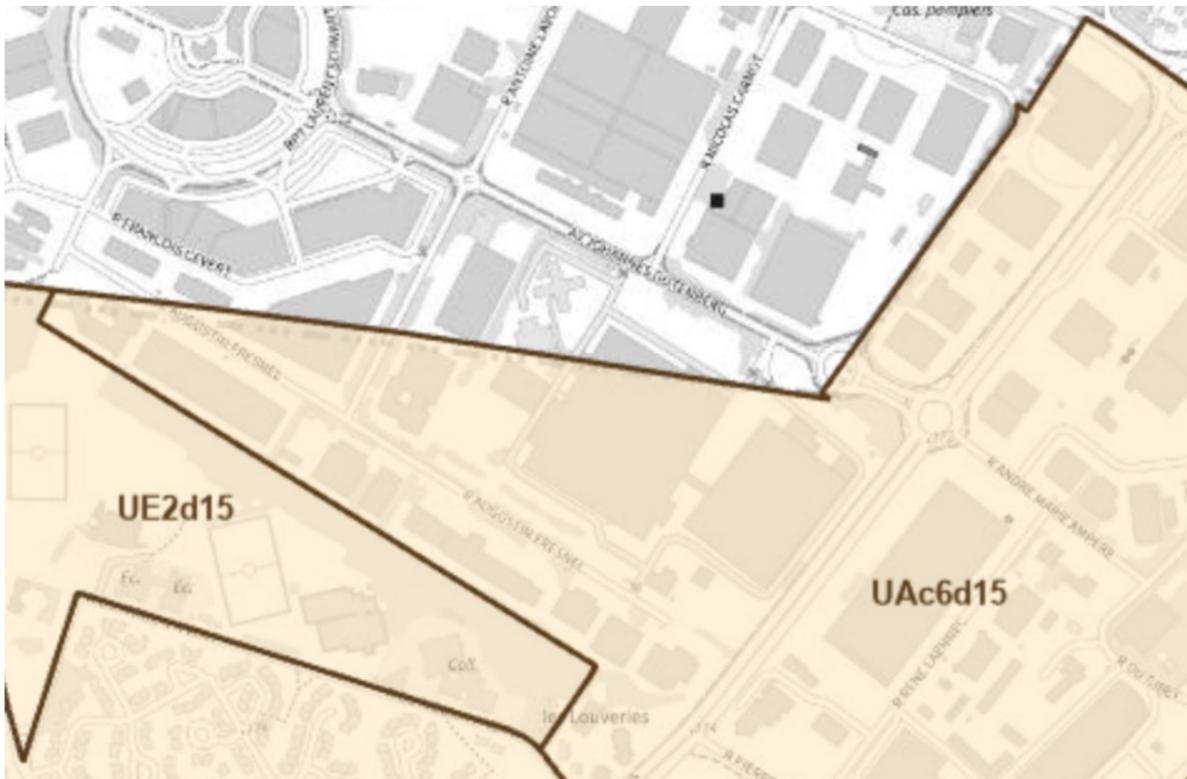


- Passage en zone UAs – stationnement limité, répondant aux problématiques actuelles

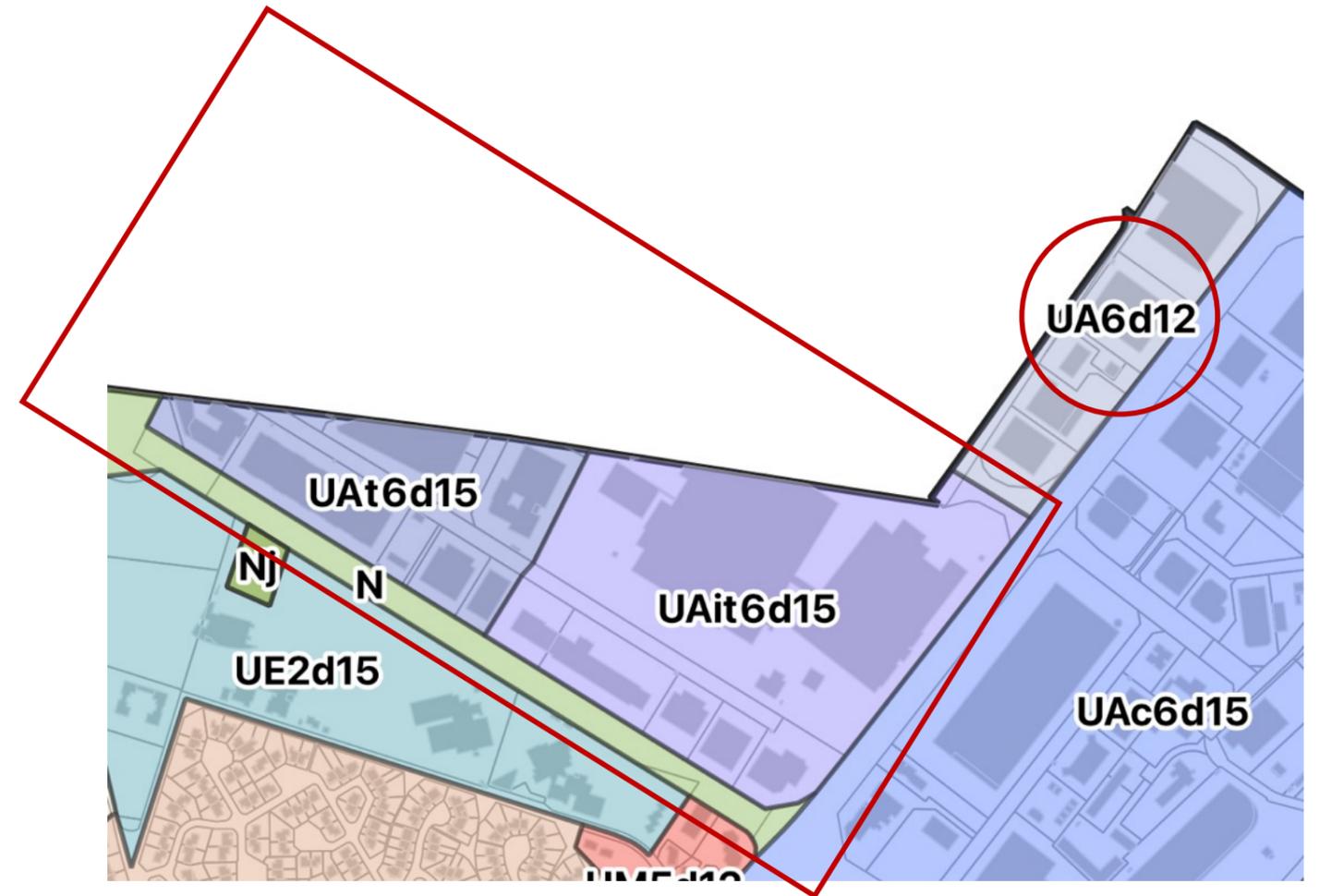
# • Secteur Pariwest



EN VIGUEUR



MODIFICATION

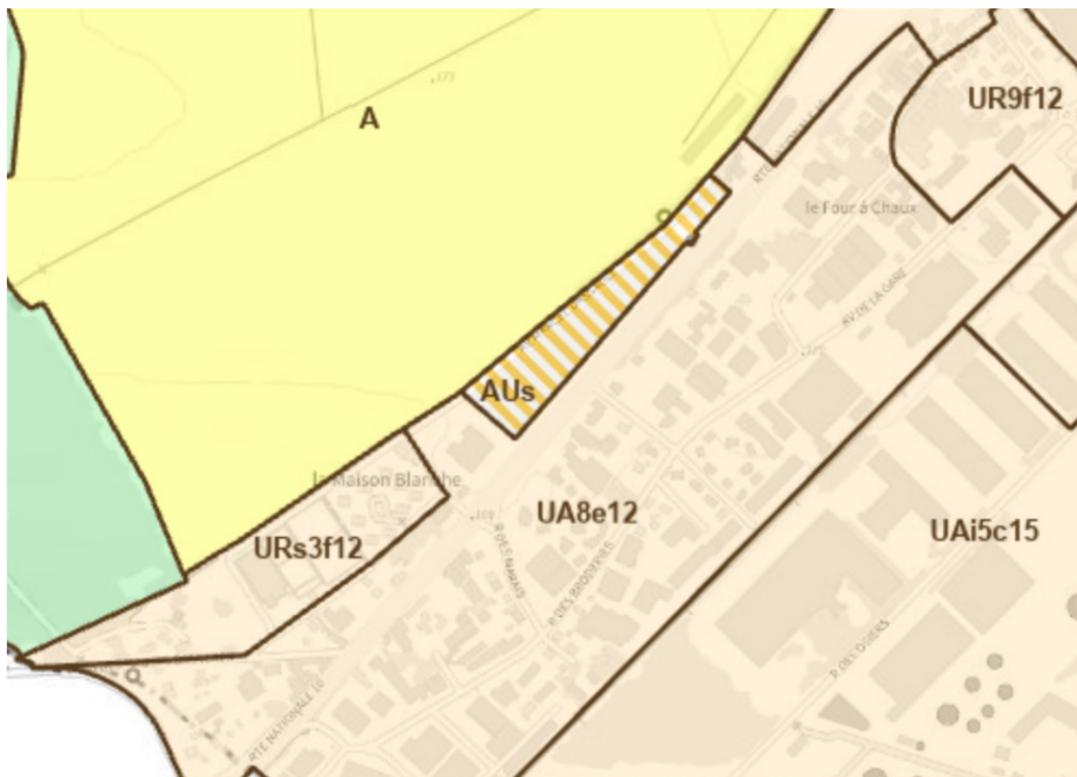


- Passage en UAt et Uait pour plus de précision
- Passage en N du corridor écologique et Nj des jardins partagés
- Travail sur la hauteur autorisée

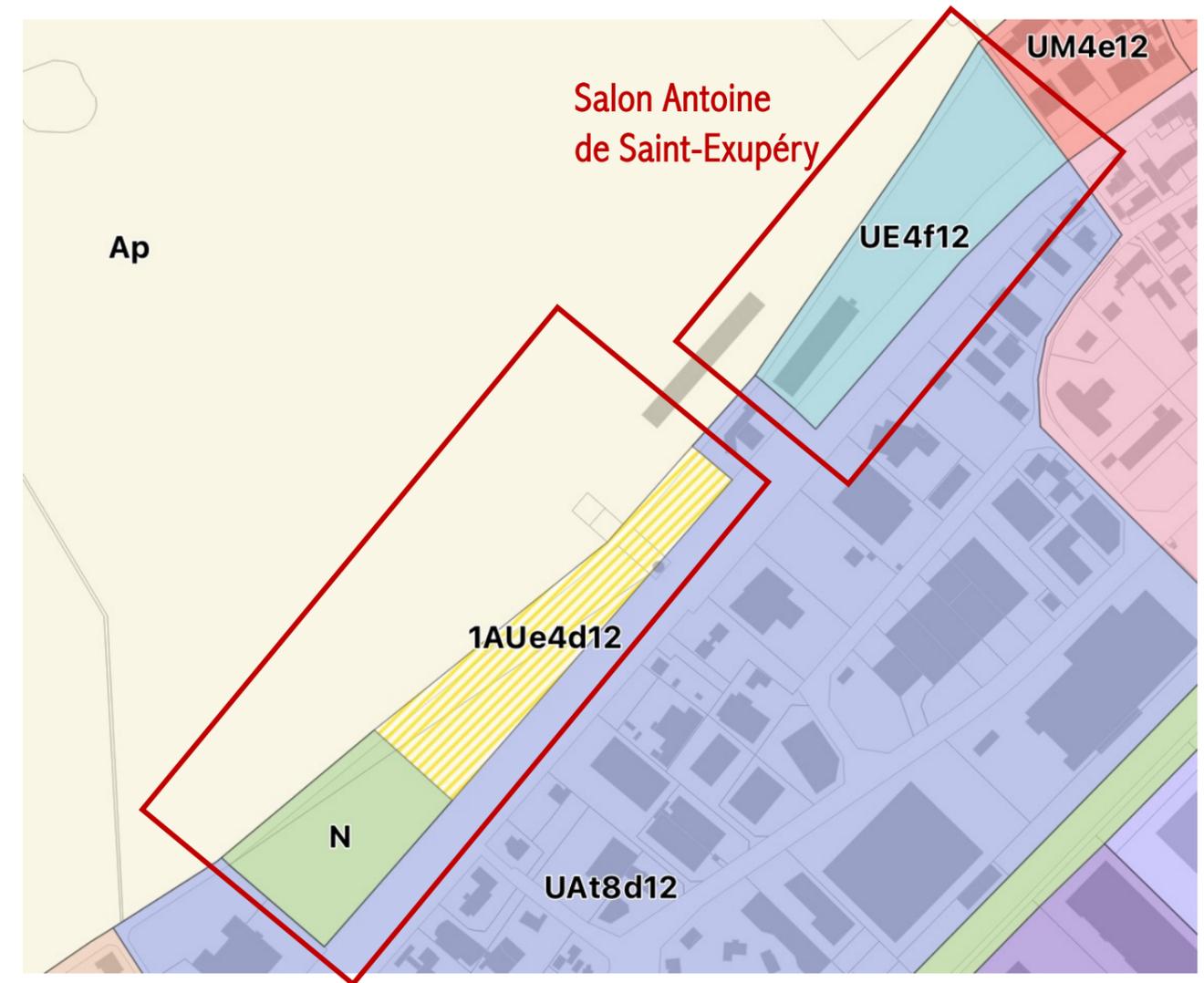
# • Secteur Avenue Dassault



EN VIGUEUR



MODIFICATION

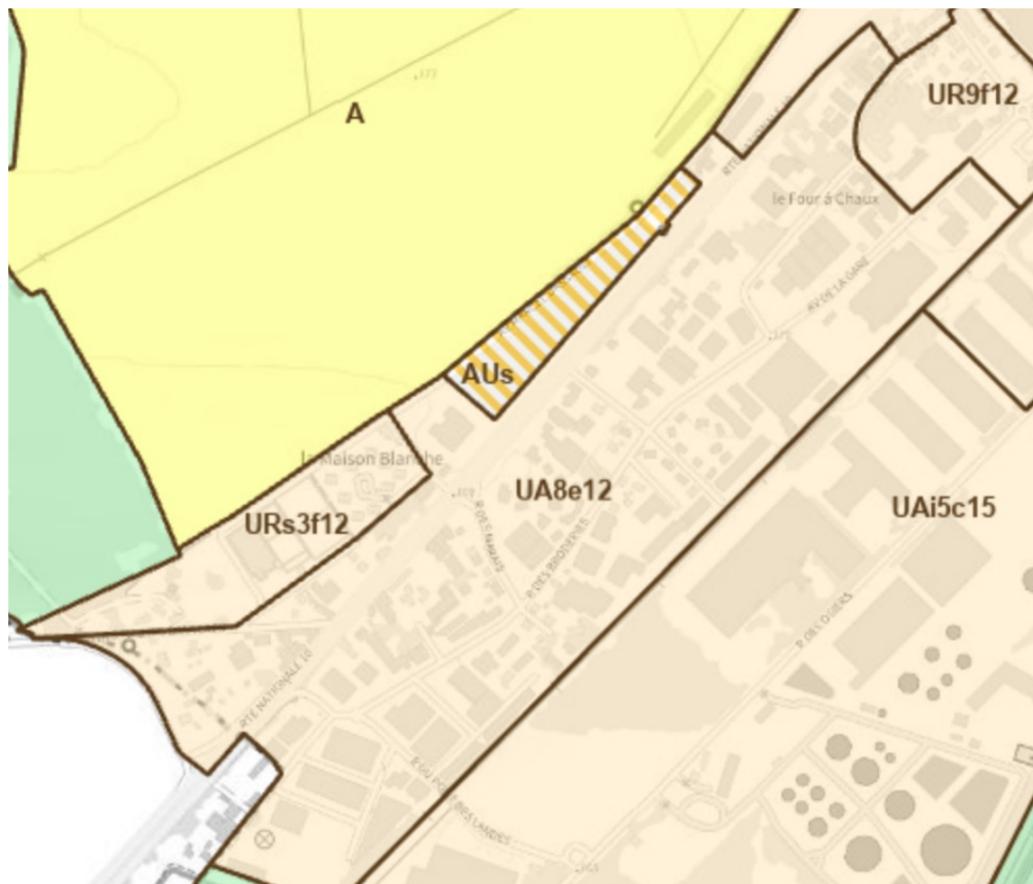


- Passage en UE
- Passage en N
- Zone 1AUe pour l'accueil d'équipement

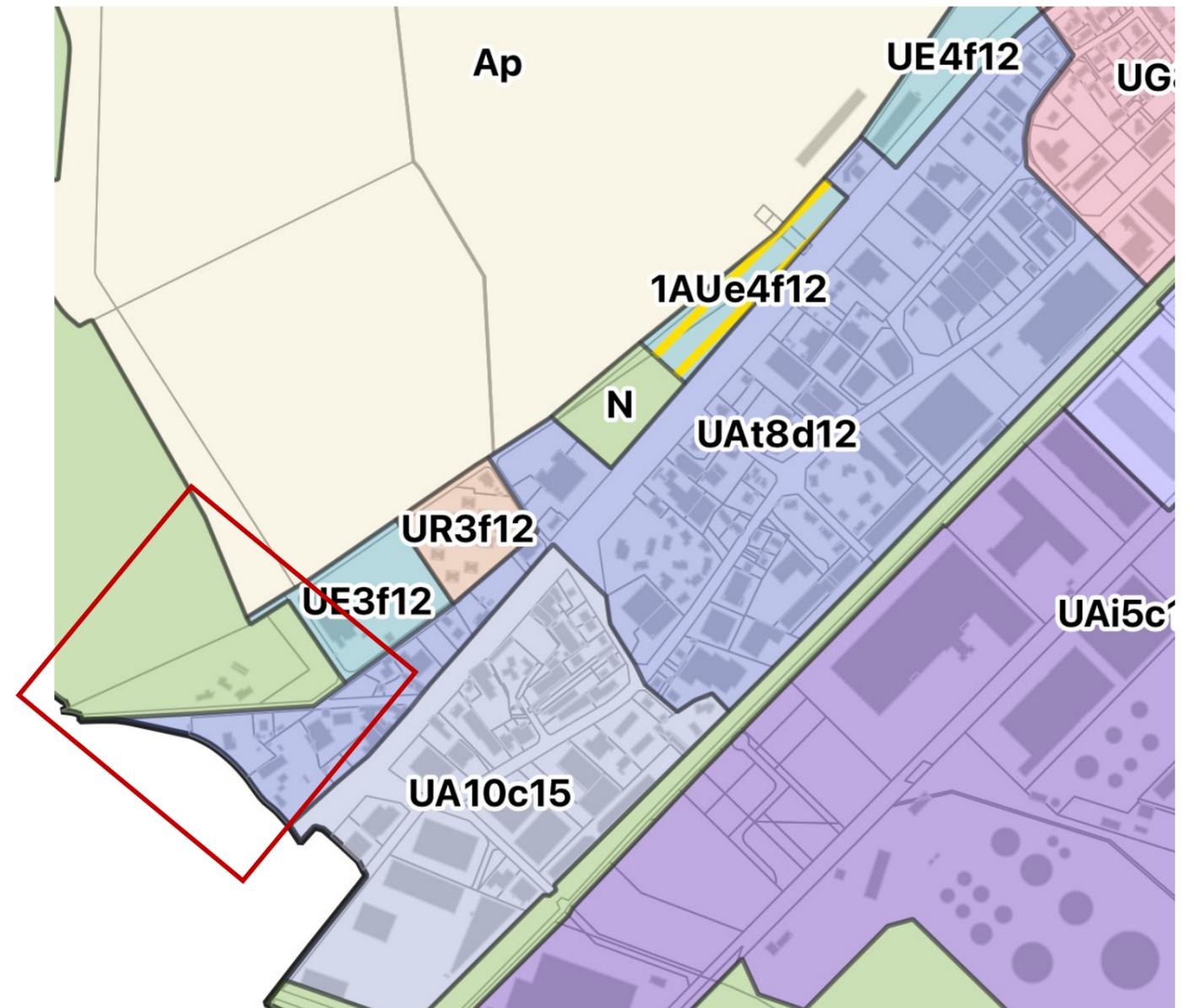
# • Secteur Entrée de ville Sud-Ouest



EN VIGUEUR



MODIFICATION

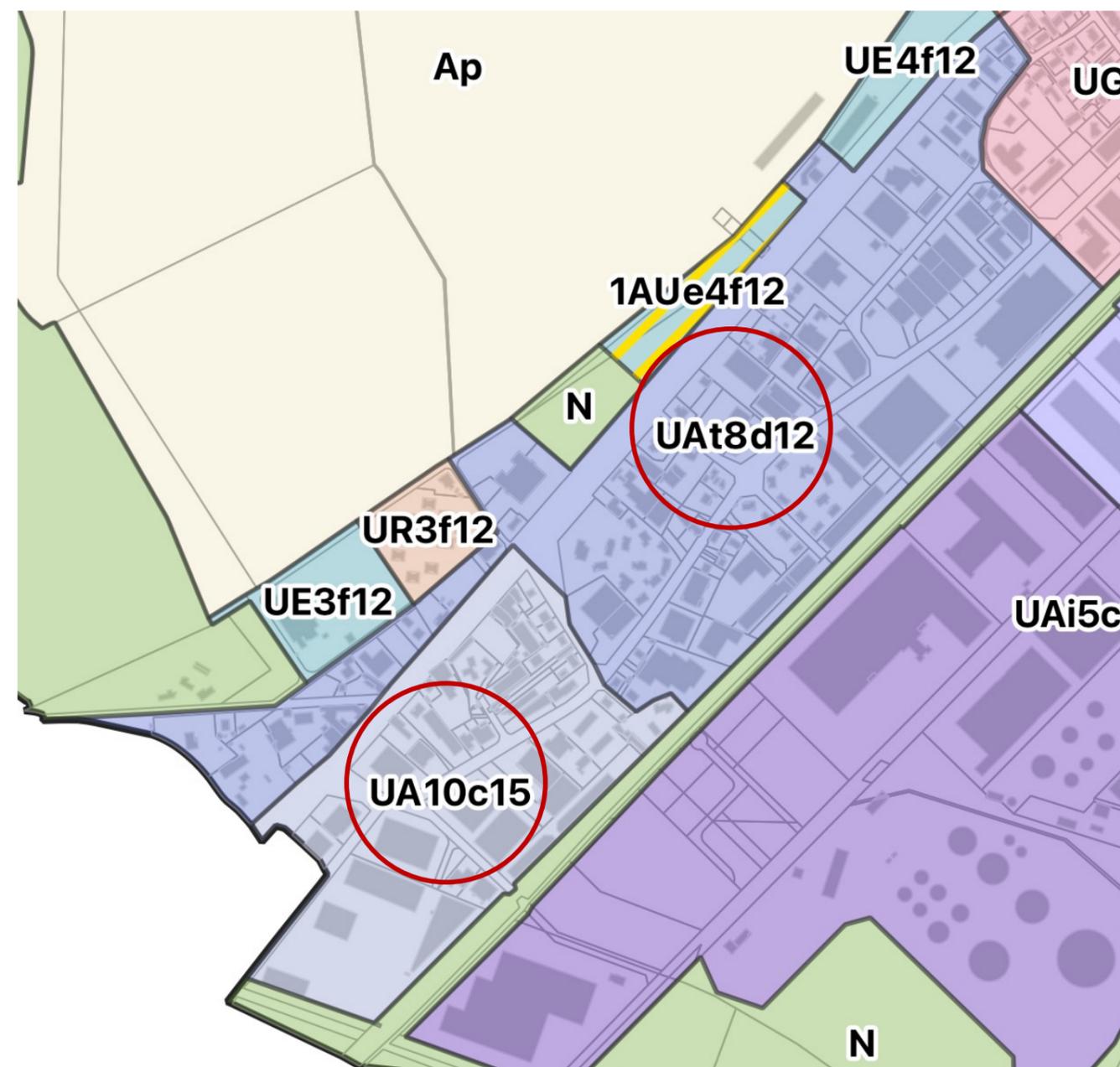


- Passage en zone N

# • Secteur des Broderies

## MODIFICATION

Pour toutes les zones urbanisables ou à urbaniser	
Indice	Emprise au sol maximale des constructions et installations
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain
« c »	60% de la surface du terrain
« d »	50% de la surface du terrain
« e »	40% de la surface du terrain
« f »	30% de la surface du terrain

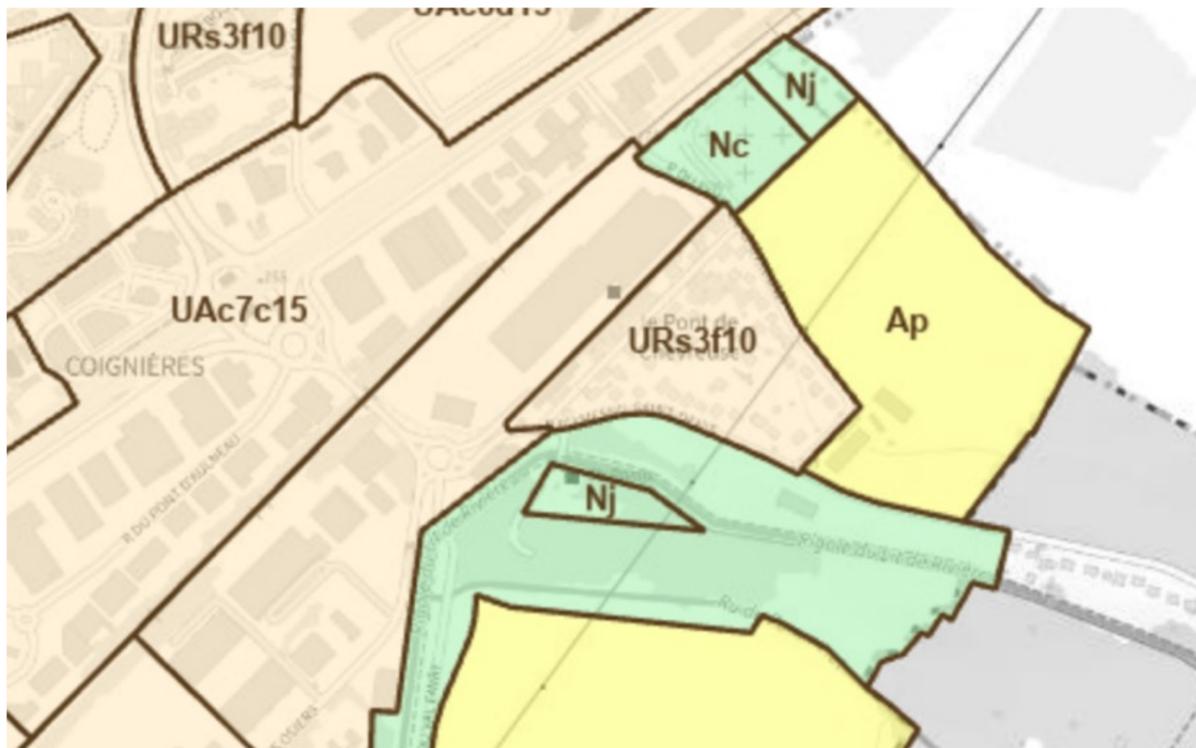


- Passage d'un indice « e » à des indices « d » et « c » pour correspondre aux besoins des activités
- Dégressivité des hauteurs vers le Quartier Gare

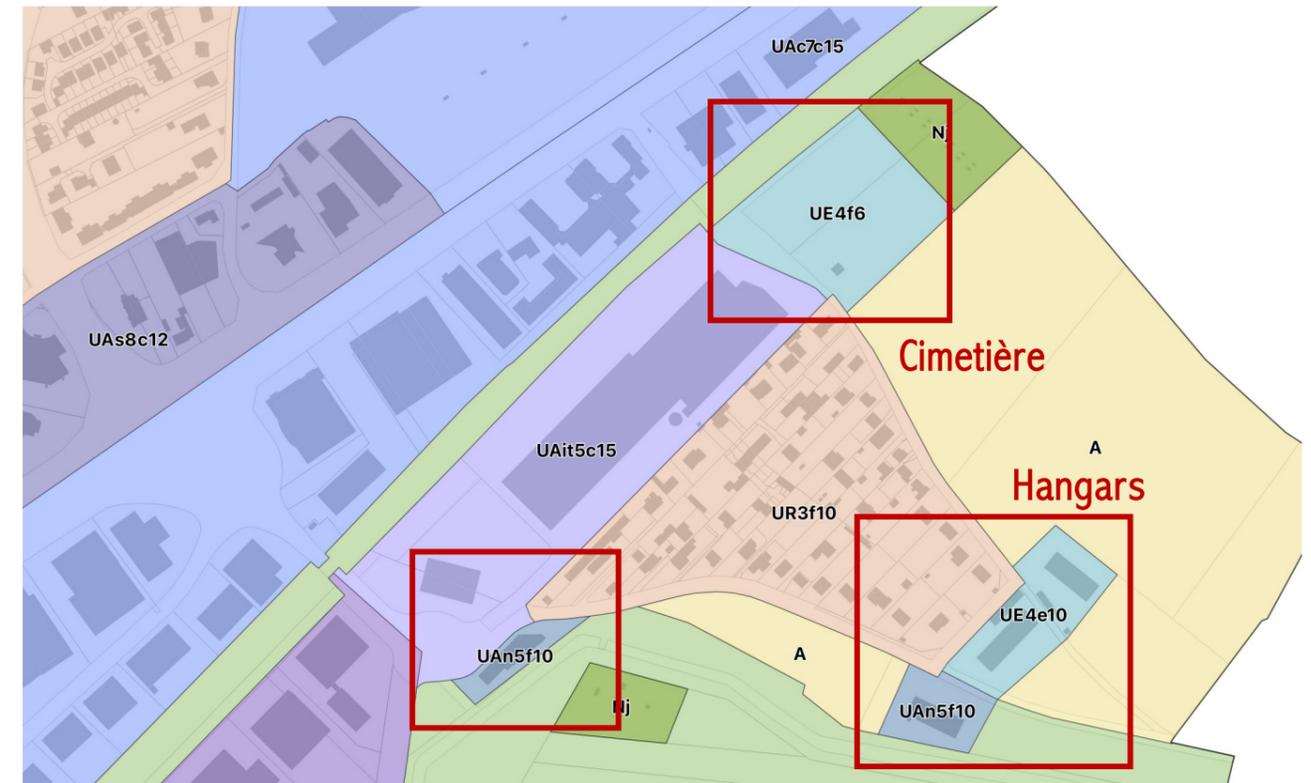
# • Secteur Pont de Chevreuse



EN VIGUEUR



## MODIFICATION

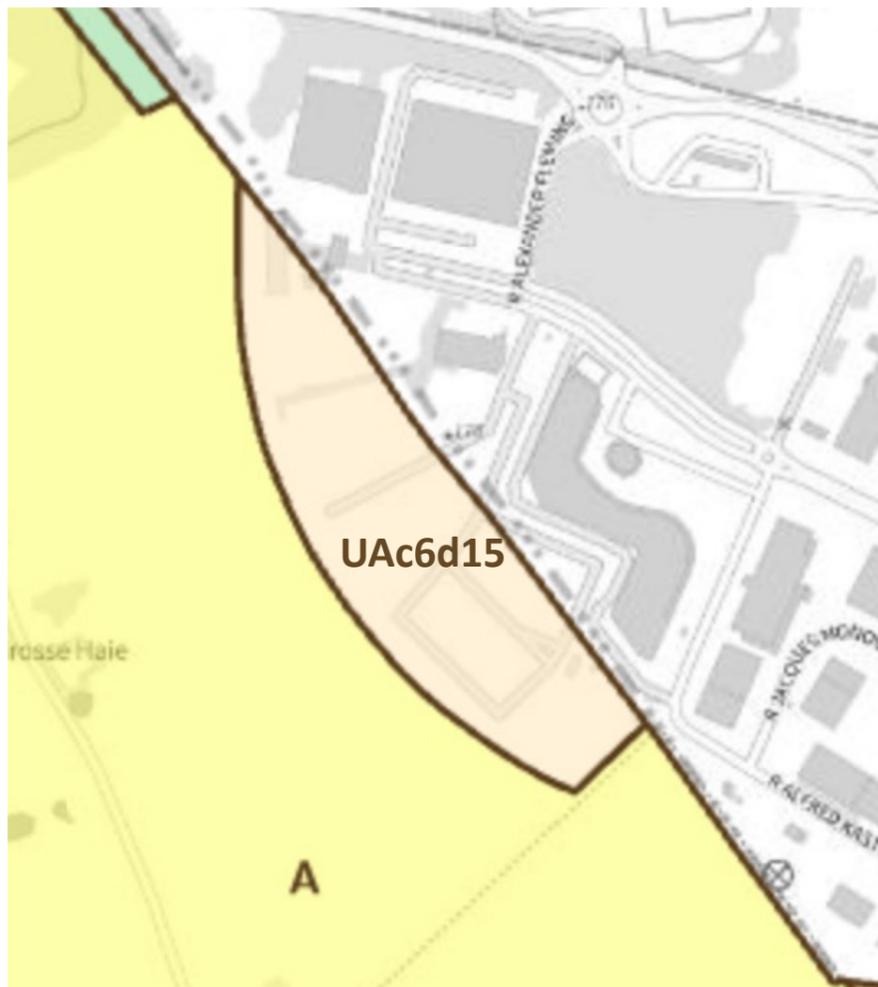


- Passage en zone UE du cimetière
- Plus grande maîtrise foncière via le zonage en UE de hangars, la zone A n'étant plus adaptée à l'existant
- Régularisation des activités en UAn sans extension autorisée

# • Secteur Nord de la commune



EN VIGUEUR



MODIFICATION

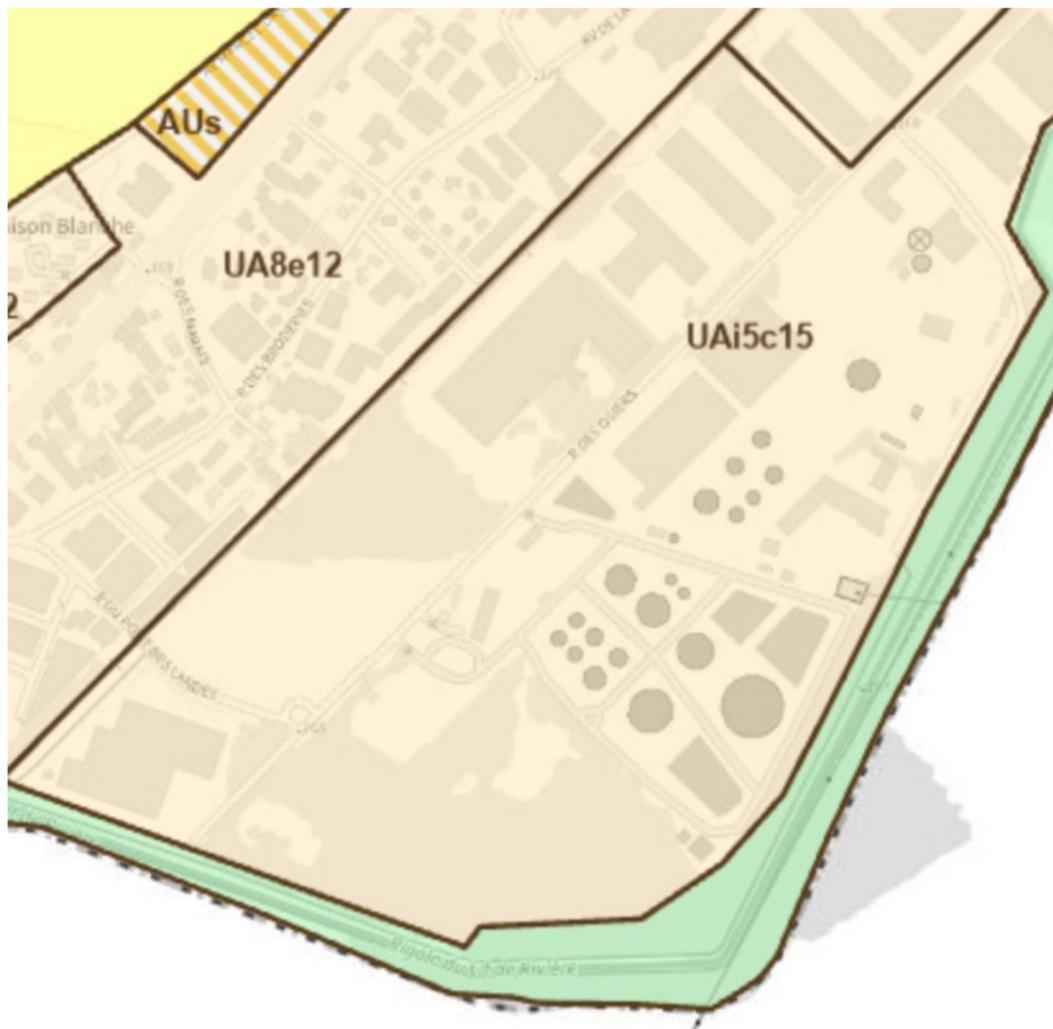


- Passage en N
- Travail sur les hauteurs
- Travail sur les emprises au sol

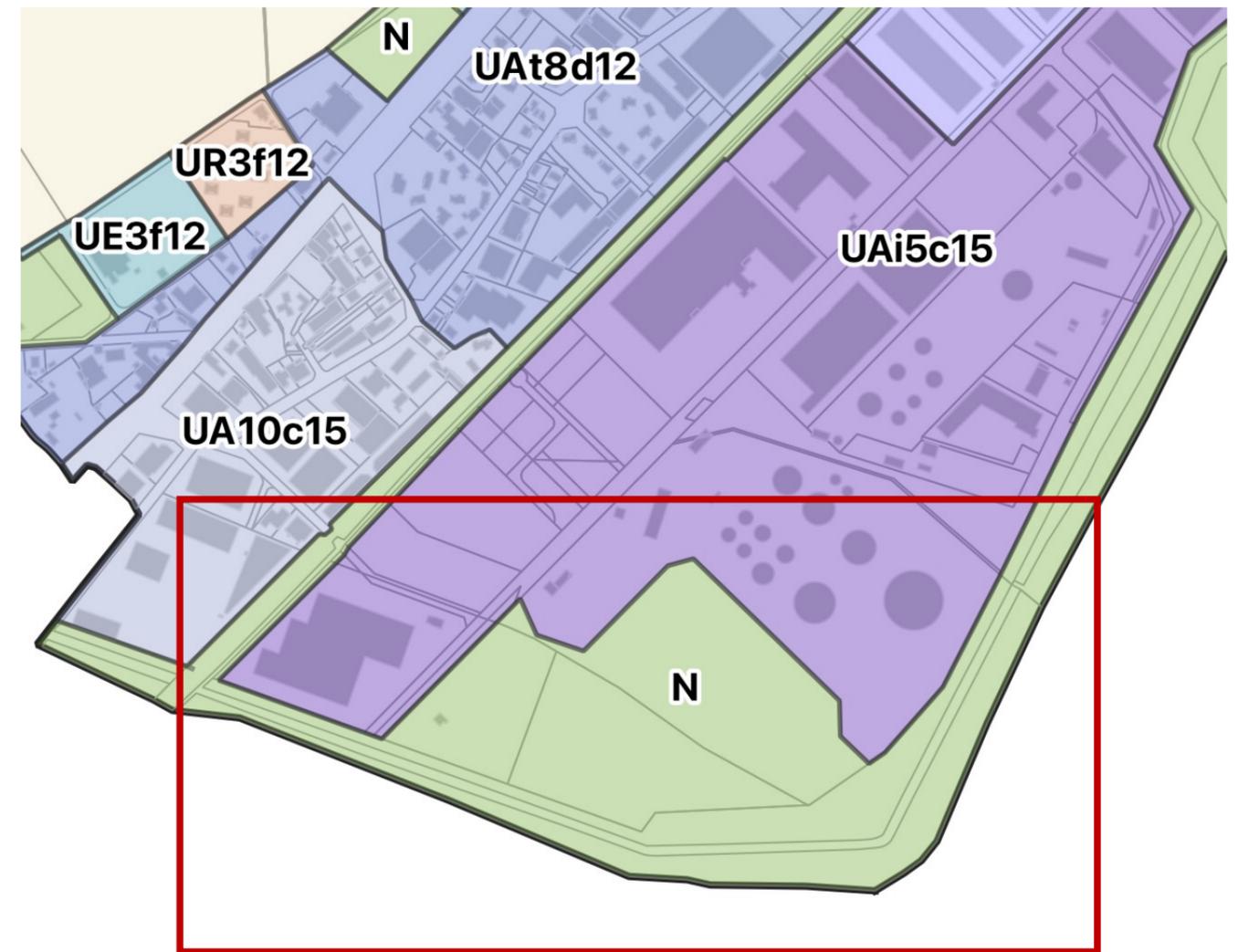
# • Secteur Zone Industrielle



EN VIGUEUR



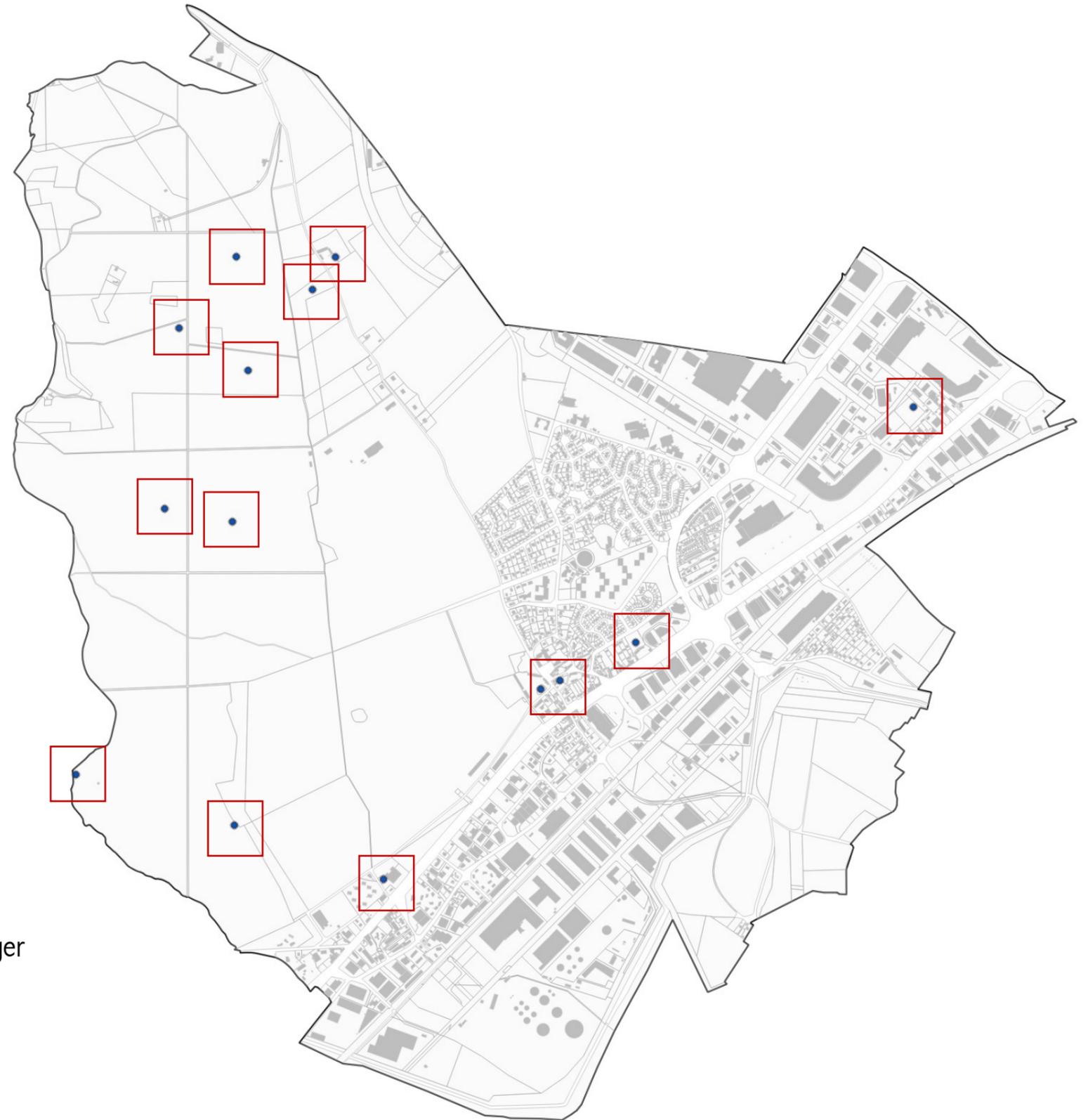
## MODIFICATION



- Passage en N d'une grande emprise

# • Protection des mares

- Une identification via les photos aériennes et les connaissances de terrain.



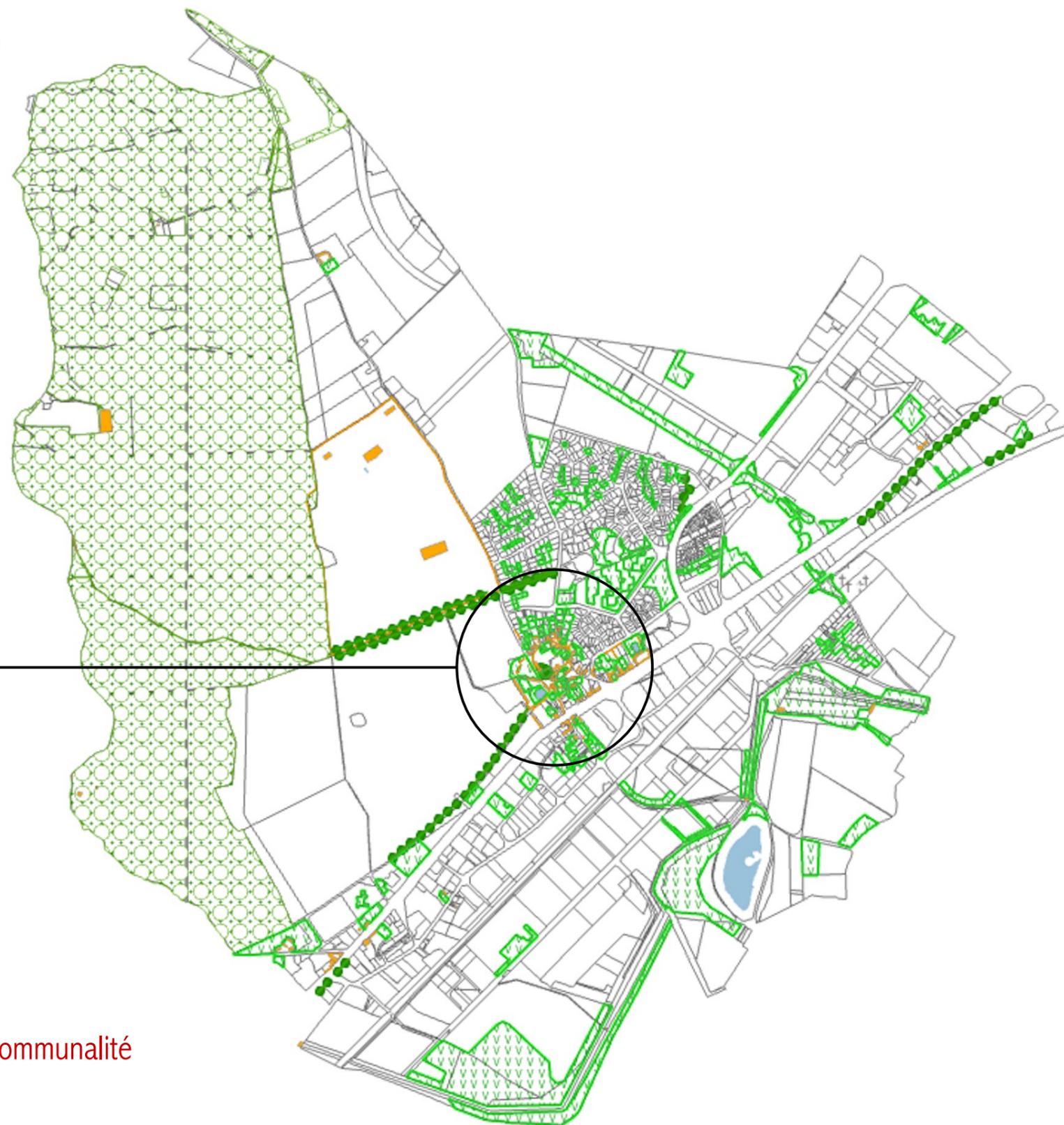
• Mare à protéger

- **Protection des chemins**



- **Protection des arbres remarquables, cœurs d'îlots, EPP, fonds de parcelle**

- Des fonds de parcelles protégés, sur le Village mais aussi sur les autres secteurs résidentiels de la commune.
- Un repérage complet des éléments patrimoniaux et paysagers.



Elaboration en cours par les services de la ville et de l'intercommunalité

- **Protection des arbres remarquables, cœurs d'îlots, EPP, cœurs d'îlot**



Rue de Neauphle le Château  
Sauce pleureur à côté de la boîte à livres



Parc de la Prévenderie  
Cèdre



Angle de l'avenue du Bois et de la rue de  
Neauphle le Château  
3 tilleuls argentés

4

## Principes d'aménagements



# • Les OAP- Orientations d'Aménagement et de Programmation

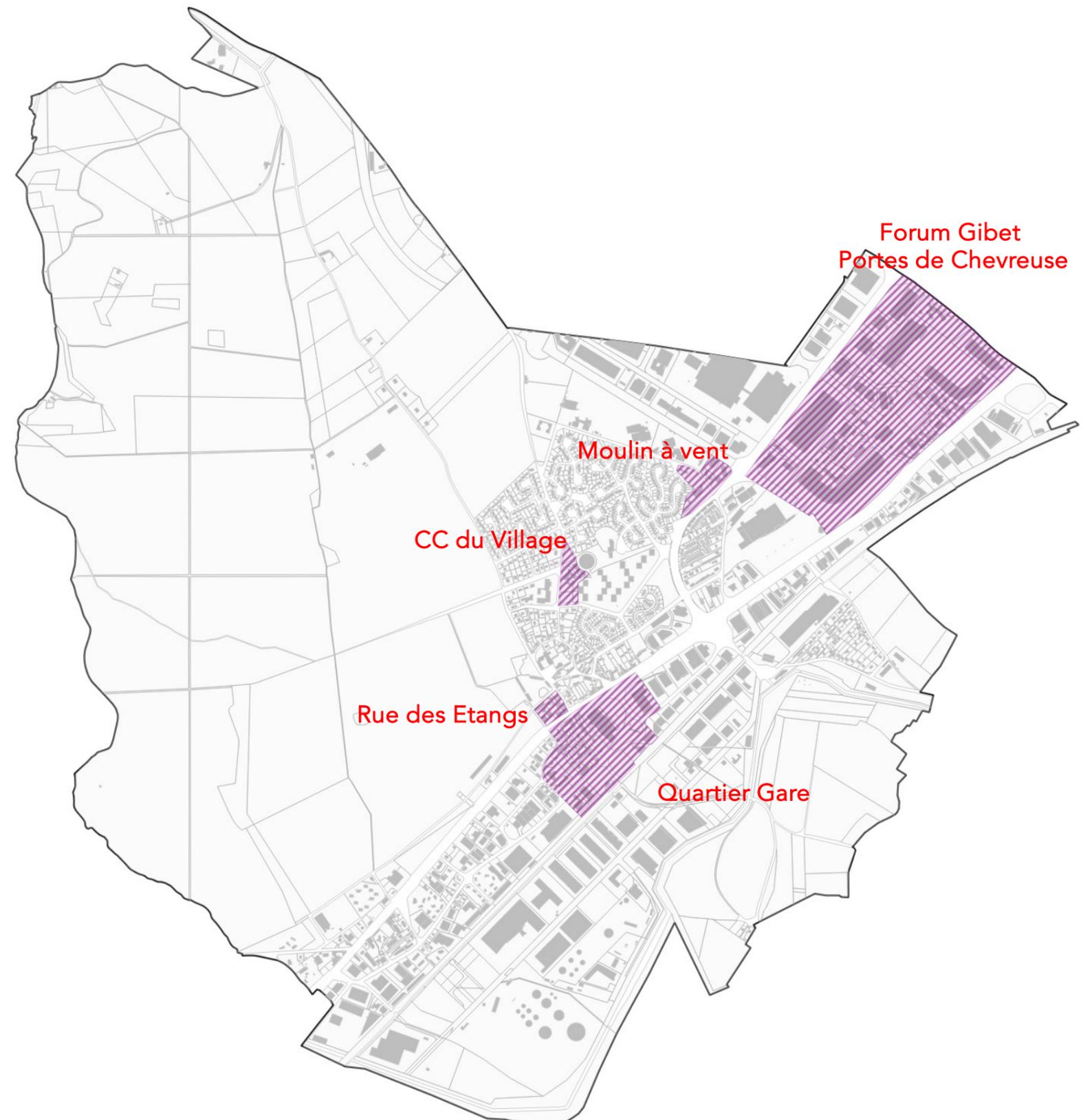
Les outils réglementaires contiennent des OAP :

- Sectorielles

- Rue des Etangs et Quartier Gare
- Centre Commercial du Village
- Moulin à vent
- Forum Gibet – Portes de Chevreuse

- Thématiques

- Trame Verte, Bleue, Brune et Noire
- Requalification des abords de la RN10
- Mobilités douces
- Requalification des Zones d'Activité



# • OAP Quartier Gare

## Schéma de principes

— OAP « écoquartier gare », développement d'un quartier exemplaire

➔ Des principes qui s'étendent au-delà du périmètre

### Principes de composition urbaines et architecturales

☀ Polarité commerciale à conforter

☀ Polarité Gare à caractériser

☀ Centre du village, pôle historique et polarité d'équipements à lier à l'écoquartier

■ Espaces publics à aménager: mixité des usages, végétalisation, efforts de désimperméabilisation

■ Espace à vocation majoritairement commerciale

■ Espace à vocation majoritairement résidentielle, respectant un épannelage progressif: constructions moins hautes à mesure que l'on s'approche des habitations existantes sur le secteur

### Principes de desserte et d'accessibilité

■ Secteur « Rue des Etangs » faisant l'objet d'un focus

➔ Transformation de l'avenue de la gare, support des mobilités douces et actives

↔ Liaisons piétonnes à conforter pour lier les polarités et assurer l'intégration du projet

≡ Principe de traversée à aménager sur un tronçon pacifié de la RN10



Auteur : ATOPIA  
Source : IGN/INSEE 2019

NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

# • OAP Rue des Etangs

Sous-secteur de l'OAP - Quartier Gare

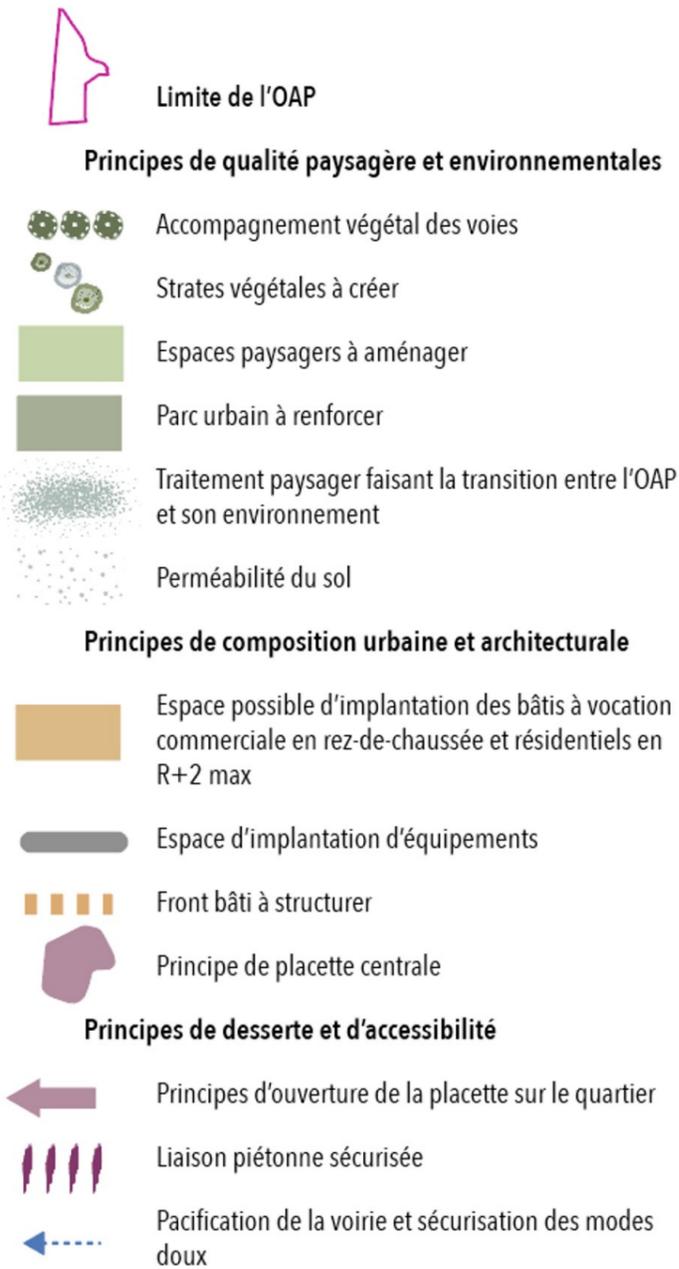


- ◊ Limite de l'OAP
- Principes de qualité paysagère et environnementales**
  - Accompagnement végétal des voies
  - Arbres existants
  - Strates végétales à créer
  - Jardin au coeur de l'îlot à aménager autour d'un dispositif alternatif de gestion des eaux pluviales / solution basée sur la nature
  - Perméabilité du sol
- Principes de composition urbaine et architecturale**
  - Espace possible d'implantation des bâtis à vocation résidentielle en épannelage R+1 à R+2+C max
  - Espace possible d'implantation des bâtis à vocation résidentielle en épannelage jusqu'à R+2+C max
  - Front bâti à structurer, notamment aux abords de la RN10 pour éviter les effets de « bloc »
  - Principe de placette
  - Mur conservé
  - ▲ Vue vers l'Eglise à préserver
- Principes de desserte et d'accessibilité**
  - ← Principes d'ouverture de l'îlot sur le quartier
  - Aménagement des trottoirs
  - /// Liaison piétonne à aménager
  - ⋯← Continuité de la piste cyclable

Auteur : ATOPIA  
Source : IGN/INSEE 2019

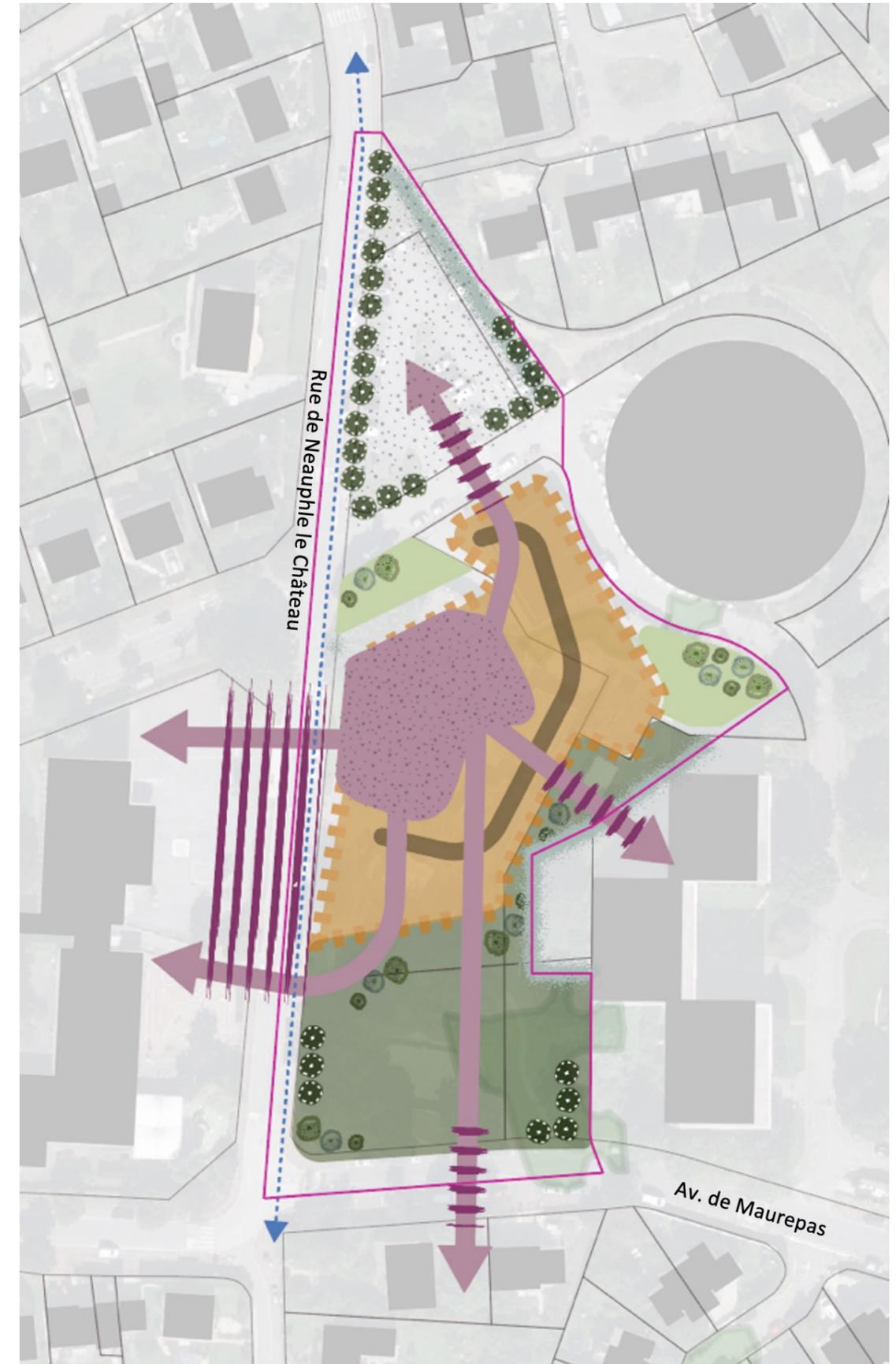
# • OAP Centre Commercial Le Village

## Schéma de principes



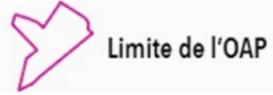
Auteur : ATOPIA  
Source : IGN/INSEE 2019

NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.



# • OAP Moulin à vent

## Schéma de principes



### Principes de composition urbaines et architecturales

-  Espace à vocation résidentiel en R+1 max
-  Espace à vocation résidentiel en R+2 max
-  Cellules commerciales en rez-de-chaussée à implanter

### Principes de desserte et d'accessibilité

-  Voirie existante à pacifier
-  Principe de non-stationnement sur les abords de la rue du Moulin à vent
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de voirie interne à sens unique
-  Liaisons piétonnes à sécuriser
-  Sécurisation et continuité des modes doux
-  Principes de stationnement temporaire (stationnement minute) dédié à la clientèle des commerces et accessible depuis la rue du Moulin à vent

### Principes de qualité paysagère et environnementale

-  Accompagnement végétal des voie et perméabilité visuelle
-  Traitement paysager assurant la transition avec les abords du site
-  Corridor écologique existant
-  Continuité de la trame verte Nord-Est/Sud-Ouest à créer
-  Principe de transition avec le corridor écologique
-  Parc urbain à aménager

Auteur : ATOPIA  
Source : IGN/INSEE 2019



NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

# • OAP Forum Gibet – Porte de Chevreuse

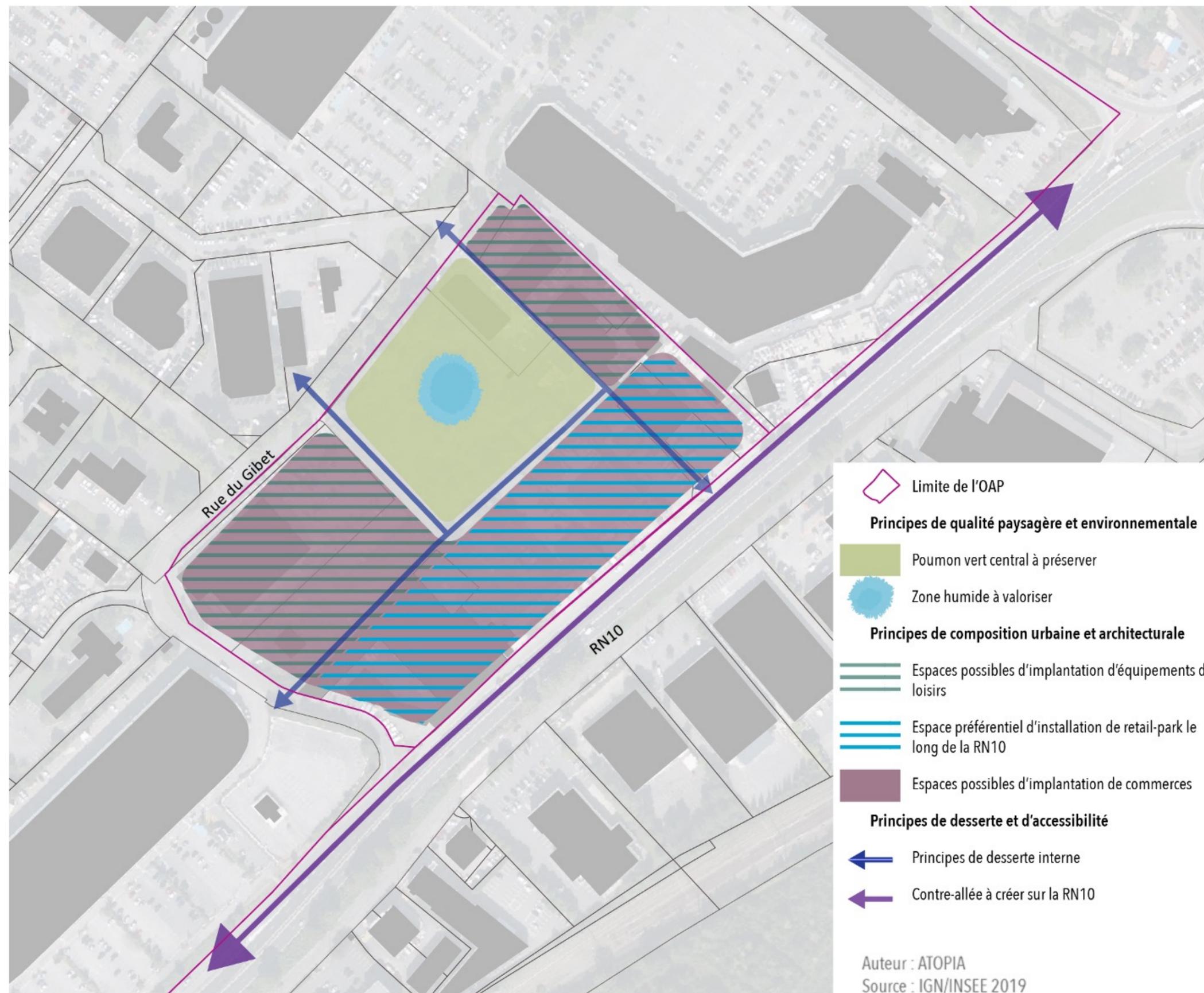
## Schéma de principes



NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

# • Focus Ilot Rue de Gibet

Schéma de principes



5

## Temps d'échanges



# PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

Merci de votre attention